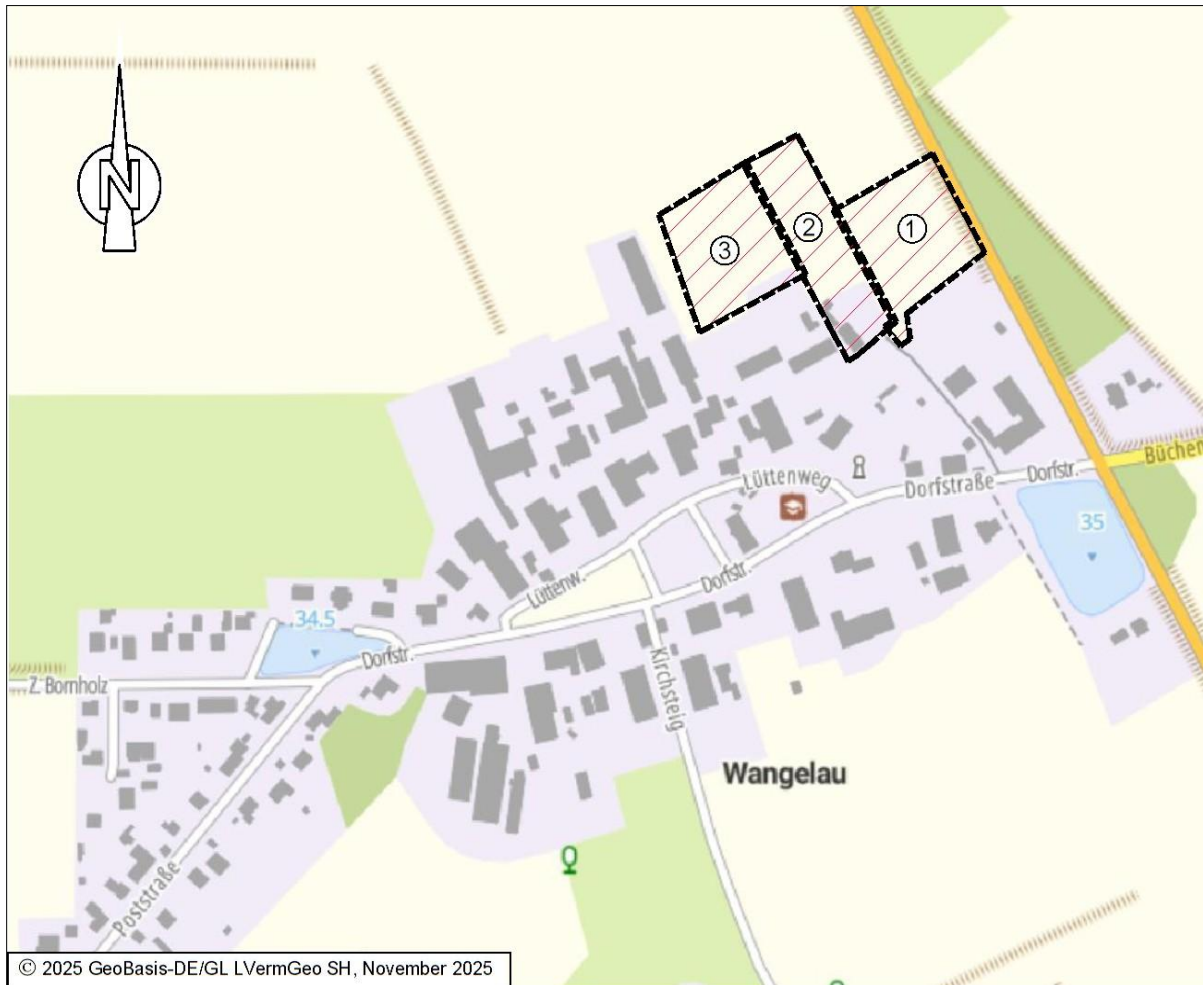


Gemeinde Wangelau

Standortalternativenprüfung

Betriebserweiterung

„Gewerbegebiet nördlich der Dorfstraße / westlich der B 209 / östlich des Lüttenweg“
Kreis Herzogtum-Lauenburg



Standort der Gewerbeerweiterung „Gartenwerk GmbH“

GSP
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 / 67 07 - 0
Fax: 04531 / 67 07 - 79
E-mail oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 04.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Alternativenprüfung.....	3
1.1	Zielsetzung.....	4
2	Prüfstandorte Übersicht.....	5
3	Bewertung der Prüfflächen	6
3.1	Prüffläche 1	6
3.2	Prüffläche 2	8
3.3	Prüffläche 3	9
4	Fazit	10

1 Alternativenprüfung

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 i.V.m. der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangelau ist die Prüfung von möglichen Standortalternativen erfolgt. Die geht mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Standortes zur notwendigen Betriebserweiterung einher. Die Gemeinde Wangelau möchte durch die entsprechende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 i.V.m. der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Abwandern des Gewerbebetriebes verhindern. Eine allgemeine gewerbliche Entwicklung ist mit dem Vorhaben somit nicht verbunden.

Da sich die geplante gewerbliche Entwicklung auf eine bauliche Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens Gartenwerk GmbH beschränkt, ist die Möglichkeit von Standortalternativen auf das unmittelbare Umfeld des gegenwärtigen Betriebsgeländes begrenzt. Eine vom bisherigen Betriebsstandort abseits befindliche Erweiterungsfläche würde aufgrund der betrieblichen Abläufe zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen und einem gewichtigen und nicht tragbaren Mehraufwand führen. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, die zusätzlichen Lagerflächen sowie den Bau einer Halle mit Bürotrakt in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsgeländes anzubinden.

Das bestehende Betriebsgelände bietet keine Expansionsmöglichkeiten, sodass zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Betriebsabläufe eine Erweiterung der Lagerflächen sowie der Bau einer Halle mit Bürotrakt zwingend erforderlich sind.

Die westlich, südlich sowie südöstlich direkt angrenzenden Flächen sind bereits bebaut. Demnach ist ein Standort nur im Norden und Nordosten des bestehenden Betriebsgeländes möglich.

Das Unternehmen Gartenwerk GmbH hat sich im Laufe der vergangenen Jahre aufgrund der bestehenden Notwendigkeit einer Betriebserweiterung bereits mit den unterschiedlichen Möglichkeiten der Inanspruchnahme der angrenzenden Flächen auseinandergesetzt.

Westlich an das bestehende Betriebsgelände grenzt ein landwirtschaftlich genutzter Betrieb an und somit stehen diese Flächen nicht für eine Betriebserweiterung zur Verfügung. Eine weitergehende Betrachtung der entsprechenden Flächen erfolgt aus diesem Grund nicht.

1.1 Zielsetzung

Zielsetzung der Standortalternativenprüfung ist eine Bewertung der ermittelten Potenzialflächen für die Erweiterung der Gewerbefläche des Betriebes „Gartenwerk GmbH“. Diese Potenzialflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung des dort ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Dies ist notwendig, um einen weiteren reibungslosen Betriebsablauf gewährleisten zu können. Eine Abwanderung des Betriebes soll vermieden werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 i.V.m. der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangelau sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer Erweiterung der Gewerbefläche des Betriebes Gartenwerk GmbH geschaffen werden.

Da sich die geplante gewerbliche Entwicklung auf eine bauliche Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens Gartenwerk GmbH beschränkt, ist die Möglichkeit von Standortalternativen auf das unmittelbare Umfeld des gegenwärtigen Betriebsgeländes begrenzt. Eine vom bisherigen Betriebsstandort abseits befindliche Erweiterungsfläche würde aufgrund der betrieblichen Abläufe zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen und einem erheblichen und nicht tragbaren Mehraufwand führen. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit, die zusätzlichen Lagerflächen sowie den Bau einer Halle mit Bürotrakt in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsgeländes anzubinden.

2 Prüfstandorte Übersicht

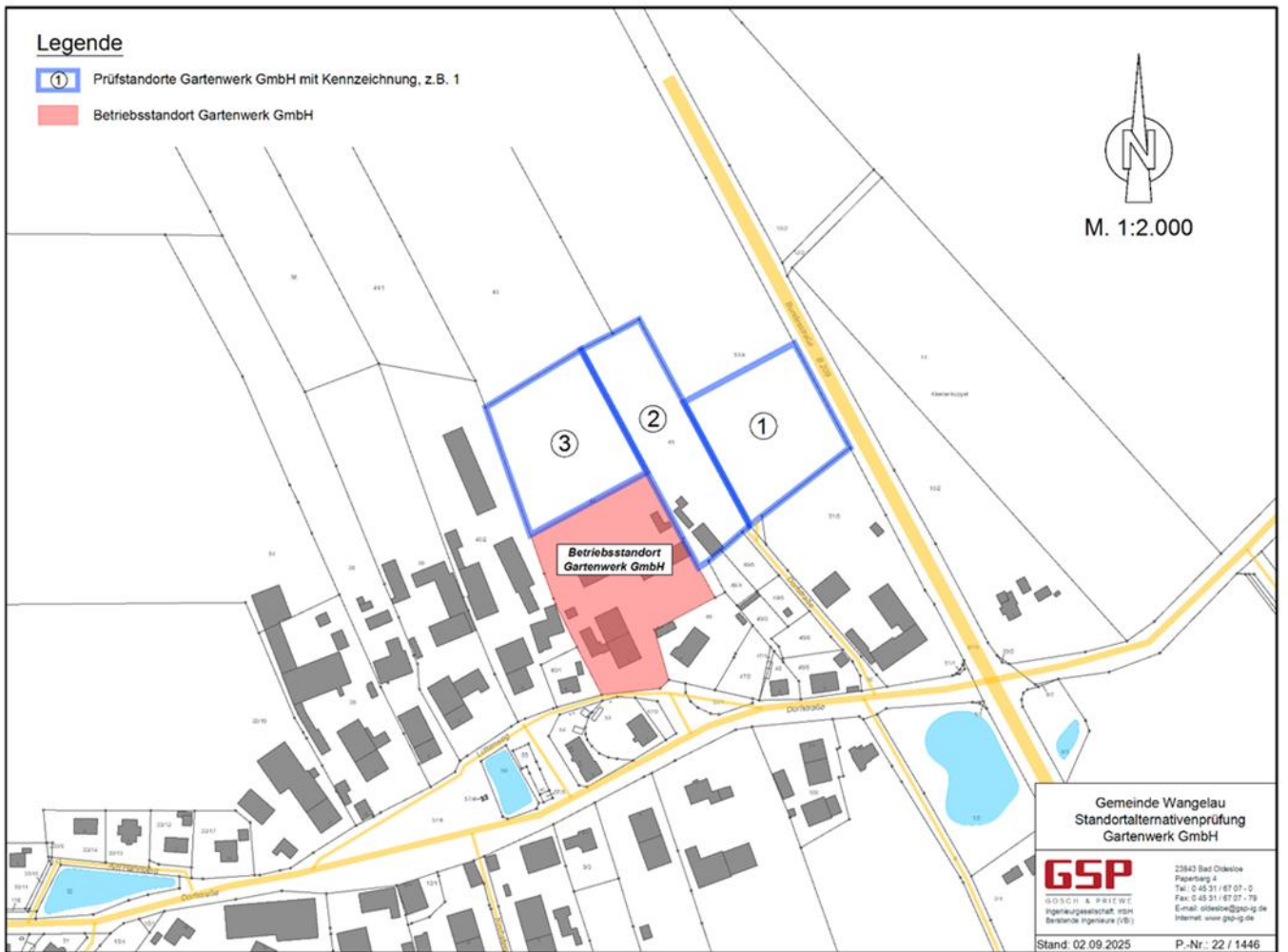


Abbildung 1: Standortalternativenprüfung für das Betriebsgelände „Gartenwerk GmbH“ in der Gemeinde Wangellau, Quelle: GSP, September 2025

3 Bewertung der Prüfflächen

3.1 Prüffläche 1

 		
Größe	- 5.940 m ²	
Siedlungsstruktur / Städtebau	- Fläche für die Landwirtschaft, im Süden Wohnbebauung mit Abstellfläche für Wohnwagen und Wohnmobile, im Westen Pferdehaltung, im Osten Bundesstraße 209	+
Verkehr und Erschließung	- westlich der Bundesstraße 209, jedoch ohne Zufahrtsmöglichkeit von hier aus - Vorhandene Erschließung über bestehenden Stichweg von der Dorfstraße aus möglich - Verkehrliche Anbindung und „Belieferung“ über vorhandene Straße möglich	+
Natur und Landschaft	Schutzgut Fläche, Boden, Wasser: - Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerland - Hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere: - Knickstruktur entlang der B 209 Schutzgut Landschaftsbild: - Freie Landschaft in nördliche Richtung angrenzend, diese ohne eingrünende Strukturen zum Plangebiet	○


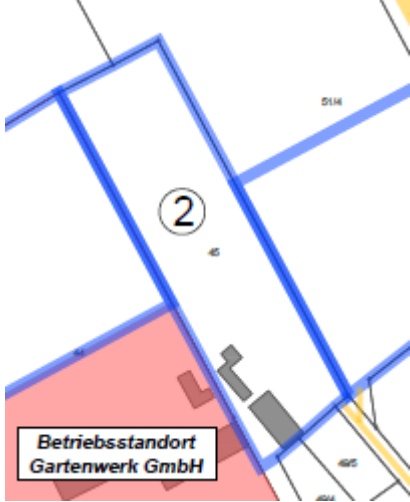
Planerische Gesamtbewertung:

Die Prüffläche 1 bemisst sich auf 5.940 m² und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wangelau sowie westlich der Bundesstraße 209.


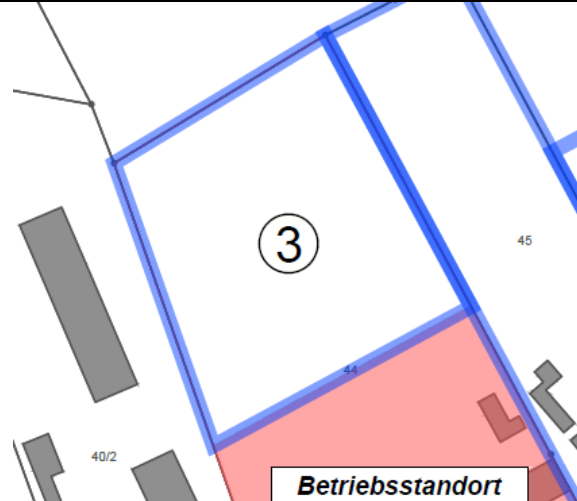
Westlich der Prüffläche 1 befindet sich eine Pferdeweide. Im südlichen Bereich der zu begutachtenden Fläche befindet sich eine Abstellfläche für Wohnmobile mit angrenzender Wohnbebauung. Die verkehrliche Anbindung sowie die Belieferung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes würden über den vorhandenen Stichweg, welcher an die Dorfstraße angebunden ist, erfolgen. Eine Zufahrtsmöglichkeit der Bundesstraße 209 ist nicht vorhanden. Die in nördlicher Richtung angrenzende Landwirtschaft weist keinerlei eingrünende Strukturen auf.



3.2 Prüffläche 2

 		
Größe	- 5.790 m ²	
Siedlungsstruktur / Städtebau	- Ortsrandlage mit landwirtschaftlicher Nutzung - Mit Pferdehaltung belegt	-
Verkehr und Erschließung	- Vorhandene Erschließung über bestehenden Stichweg von der Dorfstraße aus möglich - Verkehrliche Anbindung und „Belieferung“ über vorhandene Straße bzw. direkt über angrenzendes Betriebsgelände möglich	+
Natur und Landschaft	<p>Schutzgut Fläche, Boden, Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftliche Nutzung, Pferdehaltung - Mittlere bis hohe bodenfunktionale Gesamtbewertung <p>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Knickstruktur im Westen <p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche erstreckt sich ohne eingrünende Strukturen fingerartig in den freien Landschaftsraum 	○
<p>Planerische Gesamtbewertung: Die Prüffläche 2 mit einer Größe von 5.790 m² liegt östlich angrenzend an das bestehende Betriebsgelände. Diese ist gegenwärtig mit Pferdehaltung belegt und kann dadurch nicht für eine Erweiterung in Anspruch genommen werden. Südlich an das bestehende Betriebsgelände schließt Wohnbebauung an. Eine Erweiterung in diesem Bereich würde eine fingerartige Entwicklung in den freien Landschaftsraum bedeuten und ist somit nicht ratsam.</p>		-

3.3 Prüffläche 3

Prüffläche 3		
		
Größe	- 6.095 m ²	
Siedlungsstruktur / Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsrandlage mit landwirtschaftlicher Nutzung - Im Süden grenzt das bestehende Betriebsgelände an, im Westen grenzt vorhandene Bebauung an, im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzung 	○
Verkehr und Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Erschließung vorhanden - Verkehrliche Anbindung und „Belieferung“ nur über vorhandenes Betriebsgelände, welches aufgrund der Gebäudestellung der Bestandsbebauung mit größeren Fahrzeugen nur eingeschränkt möglich ist 	○
Natur und Landschaft	<p>Schutzgut Fläche, Boden, Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerland - Mittlere bodenfunktionale Gesamtbewertung <p>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Knickstruktur im Osten, Gehölzinsel mittig der Fläche <p>Schutzgut Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freie Landschaft in nördliche Richtung angrenzend, diese ohne eingrünende Strukturen zum Plangebiet 	○
<p>Planerische Gesamtbewertung:</p> <p>Die 6.095 m² große und nördlich des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes „Gartenwerk GmbH“ befindliche Prüffläche 3 wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der schwierigen Erschließungslage kann diese nicht sinnvoll bzgl. einer möglichen Erweiterung herangezogen werden. In unmittelbarer Nähe des Betriebsgeländes befindet sich zudem eine Bushaltestelle, die durch den sich erhöhenden Betriebsverkehr zu einer weiteren Gefahrenstelle werden würde. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation ist die Fläche als gering geeignet zu betrachten</p>		○

4 Fazit

Bei der Standortalternativenprüfung wurden drei Prüfflächen begutachtet. Diese liegen in unmittelbarer Umgebung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes „Gartenwerk GmbH“. Um die Betriebsabläufe sowie die Belieferung

Für den Betrieb „Gartenwerk GmbH“ kommt als Entwicklungsperspektive ausschließlich eine Erweiterung (Nr.1) in östliche Richtung in Betracht, um die künftigen Flächen aktiv in die bestehenden Betriebsabläufe einzubinden und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen an einen ausgelagerten Ergänzungsstandort zu vermeiden. Die Erschließung der zukünftigen Erweiterung des Betriebes „Gartenwerk GmbH“ ist durch den bestehenden Stichweg von der Dorfstraße bereits vorhanden. Somit ist die verkehrliche Anbindung der möglichen Entwicklungsfläche gesichert. Der zusätzlich aufkommende Verkehr könnte direkt auf das Betriebsgelände gelangen. Mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen und einem Schutzabstand zum bestehenden Knick sind Eingriffe in das Landschaftsbild vertretbar. Es besteht keine besondere Bedeutung bzgl. dem Schutzgut Landschaftsbild.

Im Rahmen der tabellarischen Untersuchung der Flächen wurde eine Fläche als geeignet bewertet. Insbesondere die Prüffläche 1 weist eine Eignung für eine (gewerbliche) Entwicklung auf.

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung wird lediglich die Prüffläche 1 als geeignet bewertet, die Prüffläche 2 ist bedingt geeignet steht jedoch durch die derzeitige Nutzung mit Pferdehaltung nicht zur Verfügung und die Prüffläche 3 wird als ungeeignet bewertet.

Die Gemeinde Wangelau möchte durch die entsprechende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Abwandern des Gewerbebetriebes verhindern. Eine allgemeine gewerbliche Entwicklung ist mit dem Vorhaben somit nicht verbunden.