

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a „Seniorenzentrum CURA“



Für das Gebiet:
Triftstraße 1a-1d

INHALTSÜBERSICHT:**Teil 1**

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage und Geltungsbereich	3
1.2	Planungserfordernis und Ziel	3
1.3	Bestandssituation	3
1.4	Umweltprüfung und Umweltbericht	4
1.5	Rechtsgrundlagen	4
1.6	Plangrundlage	4
1.7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	4
1.8	Kinderfreundlichkeitsprüfung	5
1.9	Altlastenunbedenklichkeit	5
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	5
2.1	Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik	5
2.2	Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe	6
2.2.1	Grünordnerisches Leitbild	6
2.2.2	Eingriffsvermeidung	7
2.2.3	Eingriffminimierung	7
2.2.4	Eingriffe in den Naturhaushalt	8
2.2.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	10
2.2.6	Ausgleich der Eingriffe / ÖKO - Konto	11
2.2.7	Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	11
3	VERSORGUNG	11
3.1	Wasserversorgung	11
3.2	Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	12
3.3	Versorgung mit elektrischer Energie	12
3.4	Femmeldeeinrichtungen	12
4	ENTSORGUNG	13
4.1	Beseitigung des Schmutzwassers	13
4.2	Behandlung des Oberflächenwassers	13
4.3	Feuerschutzeinrichtungen	13
4.4	Abfall- und Wertstoffsammlung	13
5	MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	14
6	KOSTEN	14

Teil 2 Umweltbericht

ANLAGEN:

- 1) Fotos zur Bestandssituation
- 2) Aufzuhebender Bereich

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 0,94 ha große Plangebiet liegt in der Kerngemeinde Ahrensböök und befindet sich:

- Nördlich der Triftstraße
- Östlich der Gärten der Bebauung der Lübecker Straße
- Südlich der Flurstücke 73/2, 68/2 und 67
- Westlich des Flurstückes 83/5

Der genaue Geltungsbereich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Ziel der Planung ist es, das von der CURA Seniorenzentrum Ahrensböök GmbH betriebene Seniorenzentrum zu erweitern und im nördlichen Grundstücksteil des derzeitigen Seniorenzentrums einen Erweiterungsbau zu errichten. Dieser Erweiterungsbau verfügt über 24 Räume in 2 Vollgeschossen. Von diesen Räumen entfallen 2 auf ein Pflegebad und ein Dienstzimmer. Darüber hinaus sind 22 Einzelzimmer geplant. Neben dieser Erweiterung sollen angrenzend zum Flurstück 82/15 zwei übereinander liegende Gemeinschaftsräume geschaffen werden, die der Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes dienen, da zur Zeit die Kapazitäten in den vorhandenen Gemeinschaftsräumen begrenzt sind und die demenzten Bewohner eigene Gemeinschaftsräume zum Einnehmen der Mahlzeiten benötigen.

Ein weiterer positiver Effekt dieser Erweiterung ist die Schaffung von ca. 8 bis 9 zusätzlichen Arbeitsplätzen in der Gemeinde Ahrensböök. Desweiteren wird durch die Baumaßnahme die Situation der Feuerwehr deutlich verbessert, da mehrere Feuerwehraufstellflächen und 2 Feuerwehrezufahrten geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung führt die Gemeinde Ahrensböök das Bebauungsverfahren Nr. 9a – 2. Änderung durch.

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das Gelände der CURA Seniorenzentrum Ahrensböök GmbH und im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine Wohnbebauung sowie deren Zuwegung (Flurstück 82/25) nebst Garagen. Die Qualitätsbeschreibung und -bewertung sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann im Einzelnen dem Kapitel „Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe“ entnommen werden.

1.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese werden gemäß §2 Abs.4 BauGB und §2 Satz 2 Nr.2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 9a – 2. Änderung wurde von der Gemeinde Ahrensböök festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung beschreibt.

Es wird derzeit insgesamt davon ausgegangen, dass durch die innerhalb des B-Plangebietes liegenden Flächen und die erforderlich werden externen Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft der Kompensationsbedarf für die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und die Umwelt minimiert und vollständig ausgeglichen werden kann.

1.5 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a gelten:

- a) Das um die EU Richtlinien (EAG Bau) ergänzte Baugesetzbuch (BauGB) vom 24. Juni 2004 (BGBl. 2004, Teil I, S. 1359) in der zuletzt gültigen Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl., Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine aktuelle digitale Vermessungsgrundlage des Katasteramtes Ostholstein, Oldenburg in Holstein.

1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für den Bereich des B-Planes Nr. 9a - 2. Änderung gilt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensböök vom 20.03.2001 (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.01).

Da das Plangebiet im F-Plan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet.

Das Büro Trüper, Gondesen und Partner hat den Landschaftsplan (1996) für die Gemeinde Ahrensböök erarbeitet, der parallel zur Flächennutzungsplan - Neuaufstellung aufgestellt wurde. Er stellt für den Bereich des Plangebietes „Siedlungsfläche“ dar. Schutzgüter und/oder eine Entwicklung dieser sind für den hier zu betrachtenden Geltungsbereich nicht vorhanden, bzw. vorgesehen.

1.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 muss bei allen Planungen eine Kinderfreundlichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Bei dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 9a wurde auf eine Kinderfreundlichkeitsprüfung verzichtet, da durch die Erweiterung des Seniorenzentrums keine Interessen von Kindern oder Jugendlichen berührt werden.

1.9 Altlastenunbedenklichkeit

Die Gemeinde Ahrensböök hat im Rahmen Ihrer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes alle bekannten Hausmülldeponien erfasst und als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Für das Plangebiet lagen und liegen keine Hausmülldeponieinformationen vor, so dass der F-Plan keine dementsprechende Kennzeichnung enthält.

Da der Gemeinde und dem Kreis Ostholstein keine sonstigen Informationen über Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder Altlaststandorte im Plangebiet bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik

Das Plangebiet wird im Süden von der Triftstraße aus und über einen von der Triftstraße abgehenden Weg erschlossen. Die Triftstraße führt im weiteren Verlauf Richtung Westen auf die Lübecker Straße und Richtung Osten weiter in das bestehende Wohngebiet.

Für das Gebiet 2 wird eine Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,30 und der GFZ von 0,6 auf 0,8 festgesetzt, hiermit erfolgt lediglich eine Anpassung an die Bestandssituation.

Durch die Erweiterung des Seniorenzentrums wird keine zusätzliche verkehrliche Belastung der Anwohner erwartet. Entsprechend des Flächennutzungsplanes wird die Baufläche als Gemeinbedarfsfläche, Gebiet 1, ausgewiesen. Das Maß der Nutzung der neu hinzukommenden Baufläche orientiert sich an der vorhandenen angrenzenden Gebietsstruktur und der Gebietsstruktur des rechtskräftigen B-Planes Nr. 9a der Gemeinde Ahrensböök. Dementsprechend wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer leicht erhöhten GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,9 festgesetzt.

In der in der Planzeichnung dargestellten Gemeinbedarfsfläche sollen sozialen Zwecken dienende Einrichtungen zulässig sein (siehe Flächennutzungsplan). Im Rahmen des Entwicklungsgebotes der hier zu betrachtenden Bebauungsplanänderung wird dies auf ein Seniorenzentrum mit Pflegeeinrichtung und/oder betreutes Wohnen begrenzt. Um den angestrebten oststypischen Charakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen, werden die Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zugelassen (s. Teil B Text Nr. 1.1).

Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist eine Dachdeckung mit roten, braunen oder grauen Pfannen festgesetzt. (s. Text Teil B Text Nr. 5.1). Insbesondere soll damit verhindert werden, dass Dacheindeckungen mit hochglanzlasierenden oder spiegelnden „Fremdfarben“ wie blau, grün, violett etc. gewählt werden.

Aus ökologischen Gründen werden begrünte Dächer und Sonnenkollektoren zugelassen.

Außerdem sind zum Schutz des Ortsbildes gemäß Teil B Text Nr. 5.4 Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in einer maximalen Größenordnung von 0,3 m² zulässig.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze und Abstellanlagen für Fahrräder sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

2.2 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

2.2.1 Grünordnerisches Leitbild

Grünordnerisches Leitbild ist es, trotz der zusätzlichen Überbauung der Gartenbereiche durch die geplante Gebäudeerweiterung erhaltenswerten Hecken- und Laubbaumbestand dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus sind allgemeine eingriffsvermeidende sowie eingriffsminimierende Maßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden gem. §1 Abs.6, Nr. 7 BauGB und §1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts beschrieben, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit bewertet.

2.2.2 Eingriffsvermeidung

Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Alle vorhandenen Baumbestände, die weiterhin erhalten werden sollen, sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen.

Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

2.2.3 Eingriffminimierung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren. Folgende grünordnerische Festsetzungen dienen der Eingriffsminderung:

- Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen,
- Erhaltungsbindung für gebietsgliedernde Heckenpflanzungen und Ortsrandeingrünende Heckenpflanzungen sowie
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzflächen.

2.2.4 Eingriffe in den Naturhaushalt

Das Plangebiet befindet sich mitten in der Ortslage. Dabei ist das Gebiet 1 von allen Seiten durch vorhandene Bebauung umschlossen. Das Gebiet 2 grenzt im Norden und Osten an die freie Landschaft mit ihren Wiesenflächen an.

Die weitere Betrachtung der Eingriffserheblichkeit erfolgt nur für das Gebiet 1, da mit dem Bebauungsplan für das Gebiet 2 lediglich der Status quo der Garagennutzung dargestellt wird und im sonstigen der rechtskräftige Bebauungsplan hier keine Änderung erfährt. Mit der Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,30 erfolgt insofern lediglich eine Anpassung an die Bestandssituation.

Mit der geplanten Gebäudeerweiterung werden bisherige Gartenbereiche in Anspruch genommen, die als Ziergarten mit überwiegenden Rasenflächen, einer Ziergehölzhecke sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen genutzt werden.

Markante Einzelbäume wurden aufgenommen und in vollem Umfang als zu erhalten festgesetzt.

Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sind insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Boden:

Mit der weiteren Versiegelung von Boden durch die zusätzlich geplante bzw. zulässige Erweiterung gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden mit der Umsetzung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen (s. nachfolgender Punkt „Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto“) ausgeglichen werden können.

Wasserhaushalt:

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasserhaushalt wird eine wasser-durchlässige Bauweise für die Stellplatzflächen festgesetzt.

Von einer Festsetzung zur vollständigen Versickerung auch des Niederschlagwassers von den Dachflächen wird jedoch abgesehen, da derzeit von einer dafür unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasserhaushalt wird für die zusätzlich versiegelten Flächen daher insgesamt als erheblich und nachhaltig eingeschätzt.

Für den Eingriff durch die Wohnbebauung als solche wird daher für das Schutzgut Wasserhaushalt ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt, da hier die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt direkt am Eingriffsort deutlich beeinträchtigt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt mit der Umsetzung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen (s. nachfolgender Punkt Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto) ausgeglichen werden können.

Flora:

Auf der Grundlage der Hinweise des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung werden die intensiv genutzten Ziergartenflächen als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.

Da Hausgartenflächen in diesen Hinweisen ebenfalls als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ bezeichnet werden, wird der Eingriff im Bereich der gärtnerischen Grundstücksanteile für das Schutzgut Flora im Hinblick auf die vorhandene Bestandssituation und die geplante bzw. zulässige Gartennutzung als eingriffsneutral bewertet.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Flora mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Fauna:

Eine faunistische Bestandsaufnahme ist nicht vorgenommen worden. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und der bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes wird für die Bauflächen selbst die Bedeutung als avifaunistischer Lebensraum als wenig bedeutend eingeschätzt.

Insgesamt gehen die zusätzlich bebauten Flächen als potenzieller faunistischer Lebensraum verloren.

Die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den faunistischen Lebensraum sind jedoch ohne detailliertere faunistische Bestandsaufnahmen nicht weiter zu quantifizieren.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Daher erfolgt keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild:

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich mit ihrem Maßstab an der umliegend bereits vorhandenen Bebauung. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im eigentlichen Sinne ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht gegeben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mit der hier vorbereiteten Nachverdichtung im naturschutzrechtlichen Sinne kein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Daher erfolgt keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

2.2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Die Eingriffserheblichkeit beschränkt sich auf die Erhöhung der GRZ für das Gebiet 1 von bisher 0,40 auf nun 0,60 und den damit verbundenen Eingriff in die Boden und Wasserhaushalt. Dafür ergibt sich bei einer Grundstücksgröße 5.573m² eine zusätzlich zulässige Überbauung von 1.115m² zuzügl. 558m² für die nach BauNVO zulässige Überschreitung um 50% der GRZ. Insgesamt ist eine Eingriffsfläche von 1673m² wie folgt zu betrachten;

1673m² X Faktor 1 X 0,5 für das Schutzgut Boden = Kompensationserfordernis

1673m² X Faktor 1 X 0,2 für das Schutzgut Wasser = Kompensationserfordernis

Berechnung des Kompensationserfordernisses:

$$1673\text{m}^2 \times 1 \times 0,5 = 836,5\text{m}^2$$

$$1673\text{m}^2 \times 1 \times 0,2 = 334,6\text{m}^2$$

$$\textbf{Kompensationserfordernis = 1.171,10m}^2$$

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ergibt sich für das Plangebiet ein Kompensationserfordernis von 1.170m² (gerundet). Ein Ausgleich der flächenhaften Eingriffe ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich, sodass dieses Kompensationserfordernis als Defizit verbleibt und außerhalb des Plangebiets zu kompensieren ist.

Es wird empfohlen, das Kompensationsdefizit einer gemeindlichen Sammelausgleichsfläche zuzuordnen.

2.2.6 Ausgleich der Eingriffe / ÖKO - Konto

Die Gemeinde Ahrensböök greift für die Kompensation der Eingriffe auf eine gemeindliche Maßnahmenfläche zurück, die entsprechend des Flächennutzungsplanes zwischen dem Sportzentrum Ahrensböök und dem Wohnbaugebiet „Am Piepenbrook“ entwickelt wird. Die Maßnahmenfläche ist insgesamt 75.212m² groß, wovon bisher 3065m² für die Kompensation der Eingriffe aus den Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 23 und Nr. 47 der Gemeinde Ahrensböök in Anspruch genommen wurden.

Die „Ökool-Fläche“ befindet sich auf den Flurstücken 48/28 und angrenzend 48/8 in der Gemarkung Ahrensböök, Flur 2. Das landschaftspflegerische Entwicklungskonzept sieht nach der Ausweisung des Landschaftsplanes auf dieser Maßnahmenfläche eine Aufforstung zur Schaffung von Erholungswald vor.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Ausbauplanung auch Naturwaldflächen (im Sinne eines „Wilden Waldes“) einzurichten, die sich später selbst überlassen bleiben, um Tieren Rückzugsgebiete vor dem Menschen zu bieten und den Pflanzen eine natürlichen Ausbreitung ermöglicht. Der Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (1170m²) ist hinsichtlich der hier noch zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche von 72.147m² vollständig auf der „Ökool-Fläche“ möglich, so dass die Kompensationsdefizite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9a - 2. Änderung der Gemeinde Ahrensböök für diese Schutzgüter hier in vollem Umfang ausgeglichen werden können.

Nach der Zuordnung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 9a - 2. Änderung verbleiben auf der „Ökool-Fläche“ 70.977m² für die Zuordnung von Kompensationserfordernissen aus weiteren Vorhaben.

2.2.7 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Zuordnung des Kompensationsdefizits auf die vorgenannte gemeindliche Maßnahmenfläche können die mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ahrensböök wird über zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Ostholstein versorgt.

3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Eine Gasversorgung des Plangebietes durch den Zweckverband Ostholstein ist möglich. Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung der Anordnung und Gestaltung der Gebäude kann und sollte die Nutzung von Solartechnik vorgesehen werden.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ahrensböök wird durch die E.ON Hanse AG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich sein, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

* Auf die vorhandenen Anlagen der E.ON Hanse AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.

* Der E.ON Hanse AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde wird von der DEUTSCHEN TELEKOM AG und den anderen privaten Fernmeldeanbietern versorgt.

Auf die bestehenden Anlagen der DEUTSCHEN TELEKOM AG und der anderen privaten Fernmeldeanbieter ist insbesondere bei den geplanten Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen. Bei Veränderungen und/oder Verlegungen ist frühest möglich - ca. 2 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Fernmeldeamt Kontakt aufzunehmen.

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ahrensböök hat eine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an das bestehende Netz angeschlossen. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die zugehörigen Leitungsrechte für die Versorgungsträger sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Bebauungsplangebietes ist aus ökologischen Gründen anzustreben. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken selbst zu versickern, wobei im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens nach § 31a Landeswassergesetz zunächst geklärt werden soll, ob die angestrebte Versickerung mit entsprechender Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde auf den Grundstückseigentümer vorgenommen werden kann.

Sofern sich dabei herausstellen sollte, dass die geplante Versickerung nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist, soll das Oberflächenwasser in den in der Triftstraße liegenden gemeindlichen Regenwasserkanal (=> Mischsystem) eingeleitet werden.

Für Änderungen in der Versiegelung von Grundstücken und Verkehrsflächen, die eine Zunahme des abgeleiteten Niederschlagswassers in das Gewässer 1.23.17 Wasser- und Bodenverband Schwartau verursachen, ist die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers bei der Wasserbehörde zu beantragen.

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" in Ahrensböök sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes im Umkreis von 300m beträgt 96m³/h bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löszeit von 2 Stunden Erlass „Sicherstellung der Löschwasserversorgung“ des Innenministers 24.08.1999 -IV 334 - 166.701.400/ Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978.

Die Bereitstellung des Löschwassers wird über das Trinkwasserrohrnetz, die vorhandenen Hydranten und wasserführende Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt.

4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an die Triftstraße herauszustellen.

5 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungsabsicht nicht erforderlich. Abgesehen von der Erweiterung der überbaubaren Flächen – verbunden mit einer Erhöhung der GRZ für das Altenheim, stellt der Bebauungsplanentwurf die reale Bestandsituation der Grundstücksverhältnisse dar.

6 KOSTEN

Für die innere Erschließung des Plangebietes entstehen der Gemeinde Ahrensböök keine Kosten, weil diese vom Investor übernommen werden.

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Gemeinde ebenfalls keine Kosten, da diese auch vom Investor übernommen werden. Entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen werden von der Gemeinde Ahrensböök mit dem Investor getroffen werden.

Die Kanalkosten werden, soweit dies nicht bereits erfolgt ist, von der Gemeinde umgelegt.

Teil 2 Umweltbericht

**UMWELTBERICHT gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB
zur UMWELTPRÜFUNG (UP) gemäß §2 Abs. 4 BauGB
für die Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 9a - 2. Änderung „Seniorenzentrum CURA“
der Gemeinde Ahrensböök-**

Einleitung

Mit ihrem Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde Ahrensböök die Planungsabsichten für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9a formuliert.

Ziel der Planung ist es, das von der CURA Seniorenzentrum Ahrensböök GmbH betriebene Seniorenzentrum zu erweitern und im nördlichen Grundstücksteil des derzeitigen Seniorenzentrums einen Erweiterungsbau zu errichten.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 9a – 2. Änderung (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

<p>- Größe B-Plans Nr. 9a 2. Änderung insgesamt</p> <p>Anteil der einzelnen Nutzungen in der Entwurfsplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiet 1, Seniorenzentrum; GRZ 0,6 - WA-Gebiet 2; GRZ 0,3 - Straßen, Wege (Versiegelungen), 	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,94 ha (100 %) • ca. 0,55 ha (58,5 %) • ca. 0,22 ha (23,4 %) • ca. 0,17 ha (18,1 %)
Städtebauliche Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des von der CURA Seniorenzentrum Ahrensböök GmbH betriebenen Seniorenzentrums und unter Errichtung eines Erweiterungsbaus. • Behutsame und städtebaulich geordnete Nachverdichtung im nördlichen Teilbereich des Gebietes 1 auf bisher unbebauten Gartenflächen; • Minimierung der Eingriffe; • Sicherung der ortsprägenden Gehölzstruktur durch Erhaltungsbindungen.

Darstellung im Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Er stellt für den Bereich des Plangebietes „Siedlungsfläche“ dar. Schutzgüter und/oder eine Entwicklung dieser sind für den hier zu betrachtenden Geltungsbereich nicht vorhanden, sprich vorgesehen. • Für den Bereich des B-Planes Nr. 9a - 2. Änderung gilt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensböck vom 20.03.2001 (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.01). • Da das Plangebiet im F-Plan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, ist das Entwicklungsgebot gem. §8 Abs.2 BauGB gewährleistet.
Entwicklungsziele des L-Planes	<ul style="list-style-type: none"> • Die Zielaussagen des hier zu betrachtenden Planareals sind im Wesentlichen deckungsgleich zu den Zielen des FNP.
Im F-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete	Keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.
Naturschutzgebiete gemäß § 17 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß §17 LNatSchG vorhanden.
Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG	Keine Nationalparkanlagen gemäß §14 BNatSchG vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 18 LNatSchG	Keine Landschaftsschutzgebiete gemäß §18 LNatSchG vorhanden.
Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 15 a/b LNatSchG	Keine nach §15b LNatSchG geschützten Biotop vorhanden.
Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	Keine Wasserschutzgebiete gemäß §4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. §57 LWG vorhanden.
Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalschutzgesetzlich geschützten Anlagen vorhanden.

	Sonstige Umweltbelange	
	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	<p>Die Gemeinde Ahrensböök hat im Rahmen Ihrer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes alle bekannten Hausmülldeponien erfasst und als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Für das Plangebiet lagen und liegen keine Hausmülldeponieinformationen vor, so dass der F-Plan keine dementsprechende Kennzeichnung enthält.</p> <p>Weil der Gemeinde und dem Kreis Ostholstein keine sonstigen Informationen über Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder Altlaststandorte im Plangebiet bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass das B-Plangelände insgesamt „altlastenfrei“ ist.</p>
	Abfallerzeugung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keiner wesentlichen Abfallerzeugung auszugehen.
	Umweltverschmutzung und Belästigung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	
Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	Zu a) - Die zu bewertende Bestandssituation des Plangebiets ist durch die vorhandene Bebauung Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie die intensiv genutzten Ziergärten charakterisiert.
b) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) - Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Nachverdichtung im nördlichen Teilbereich des Gebietes 1 auf insgesamt bisher intensiv genutzten Gartenflächen mit versiegelten Zufahrtbereichen. Dadurch werden sich vor allem die versiegelte resp. überbaute Fläche erhöhen und der Anteil an Gartenflächen verringern. Mit der Flächenversiegelung ist zumindest für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine erhebliche Beeinflussung zu erwarten.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
Durchführung der Planung Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	Zu 2.2a) - Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden gem. §1 Abs.6 Nr. 7 BauGB und §1a BauGB die voraussichtlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird mit der Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes gesichert werden.
- Mensch	- Für die im Geltungsbereich (Gebiet 2) bereits vorhandene Wohnbebauung könnte sich durch die geplante Nachverdichtung das Wohnumfeld verändern. Andererseits erfolgt durch diese Nachverdichtung eine Verbesserung der Lebens- und Versorgungssituation der Bewohner des Seniorenzentrums. Es wird nachzeitigem Kenntnisstand von der Gemeinde davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch mit den Ausweisungen des B-Planes kein Risiko besteht, das über die bereits bisher für den Menschen vorhandenen Risiken hinausgeht.

	<p>- Pflanze</p>	<p>- Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bebauung gehen Gartenflächen mit ihrem Vegetationsbestand verloren. Dabei handelt es sich um Intensivgartenflächen mit vorwiegend Rasenflächen und einzelnen Ziergehölzen.</p> <p>Für diesen Vegetationsbestand wird davon ausgegangen, dass dieser im Rahmen der allgemeinen Gartengestaltung jederzeit ohne Ersatzerfordernis entfernt und/oder kurzfristig wieder ersetzt werden können.</p> <p>Der schützenswerte Baumbestand wurde durch eine Ortsbegehung aufgenommen und ist im B-Planentwurf mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Geschützter bzw. schützenswerter Baumbestand ist durch die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffen nicht gefährdet.</p> <p>Für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Flora besteht nach Auffassung der Gemeinde mit dem Entwurf zum Bebauungsplan hinsichtlich ihres Fortbestandes sowie ihrer zukünftigen Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand ein stellenweise hohes Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko durch die allgemein anzunehmende Gartengestaltung des Seniorenzentrums vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann.</p>
	<p>- Tier</p>	<p>- Ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten ist der Gemeinde nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Störungen innerhalb des Plangebiets werden diese hier auch nicht erwartet.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Fauna nach derzeitigem Kenntnisstand allenfalls ein geringes Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko mit der Eingrünung der Gartenflächen nach der Gebäudeerweiterung innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann.</p>
	<p>- Boden</p>	<p>- Mit der zusätzlich ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.</p> <p>Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen eine erhebliche Vorbelastung für dieses Schutzgut besteht.</p> <p>Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt.</p> <p>Der nach der Umsetzung der getroffenen Festsetzungen verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, so dass die Umsetzung von zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist.</p> <p>Mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen besteht hier nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden grundsätzlich ein hohes Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko mit der Umsetzung der externen Kom-</p>

		pensionsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden kann.
	- Grundwasser	<p>- Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.</p> <p>Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen eine erhebliche Vorbelastung für dieses Schutzgut besteht.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasserhaushalt wird eine Festsetzung zur Anlage von versickerungsfähigen Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen empfohlen, deren Realisierbarkeit im weiteren Verfahren geprüft wird.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Wasserhaushalt wird nach dem bisherigen Kenntnisstand als erheblich und nachhaltig bewertet.</p> <p>Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen eine erhebliche Vorbelastung für dieses Schutzgut besteht.</p> <p>Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Wasserhaushalt mit 0,2 angesetzt.</p> <p>Mit den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelungen besteht hier nach Auffassung der Gemeinde auch für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser grundsätzlich ein hohes Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass auch dieses Risiko mit der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden kann.</p>
	- Oberflächenwasser	<p>- Oberflächengewässer sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Oberflächenwasser nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.</p>
	- Klima	<p>- Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des B-Planes nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen eine Vorbelastung für dieses Schutzgut besteht. Ferner ist baubedingt eine Erhöhung der Staubbildung während der Bauzeit zu erwarten.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima nach derzeitigem Kenntnisstand</p>

		ein mittleres Risiko. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass dieses Risiko durch die allgemein anzunehmende Gartengestaltung des Seniorenzentrums vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann.
	- Luft	<p>- Es ist zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus Heizungen verschlechtern kann und zugleich außerdem die Staubbindung durch eine Reduzierung des Grünvolumens im Plangebiet abnimmt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das die vorhandene Bebauung durch die insgesamt im Plangebiet vorhandenen und verbleibenden Grünstrukturen ausreichend vor diesen Effekten geschützt ist.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Luftqualität nach derzeitigem Kenntnisstand ein kein Risiko, dass über die im Plangebiet bereits für dieses Schutzgut vorhandenen Risiken hinaus geht.</p>
	- Landschafts- und Ortsbild	<p>- Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich mit ihrem Maßstab an der bereits im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Die vorgesehene Nachverdichtung erfolgt innerhalb der vorhandenen Bebauung.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes besteht nach Auffassung der Gemeinde für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild nach derzeitigem Kenntnisstand ein kein Risiko.</p>
	- Kultur- und Sachgüter	<p>- Kultur- und Sachgüter sind durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen nicht betroffen.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes bestehen für Kultur- und Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko.</p>
	- zu erwartende Wechselwirkungen	<p>- Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind wie in der Bestandsbewertung nicht unabhängig voneinander zu sehen. Beeinträchtigungen beeinflussen über ein Schutzgut ein Weiteres und so weiter.</p> <p>Im Folgenden werden die Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die für das Vorhaben von voraussichtlich maßgebender Bedeutung sind. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, die Komplexität der Wirkungszusammenhänge kann hier nur Ausschnittsweise dargestellt werden.</p> <p>Flächenversiegelung (Bodenfunktionen): Boden ⇒ Grundwasser ⇒ Mensch Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Klima ⇒ Mensch Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Landschaftsbild ⇒ Mensch</p> <p>Nutzungsinduzierte Störwirkungen / Verlärmung: Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ Erholung / Mensch</p> <p>Entwässerungen (Wasserhaushalt):</p>

		<p>Wasser ⇒ Pflanzen/Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ Mensch</p> <p>Wasser ⇒ Boden ⇒ Mensch</p> <p>Immissionen:</p> <p>Boden ⇒ Wasser ⇒ Mensch</p> <p>Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere</p> <p>Luft ⇒ Mensch</p> <p>Luft ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere ⇒ Mensch</p> <p>Luft ⇒ Boden ⇒ Pflanzen ⇒ Tiere ⇒ Mensch</p> <p>Zerschneidung:</p> <p>Tiere ⇒ Landschaftsbild ⇒ Mensch</p> <p>Landschaftsbild ⇒ Erholung / Mensch</p> <p>Bei der Betrachtung dieser Wirkungszusammenhänge ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.</p>
2.2b)	Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	- Ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung würde die zusätzliche Inanspruchnahme von bisherigen Intensivgartenflächen als Bauflächen unterbleiben und die bestehenden Gartennutzungen und Erschließungsfunktionen weiterhin bestehen bleiben.
	<p>Größe der bestehenden Nutzungen vor der Aufstellung des B-Planes Nr. 9a - 2. Änderung insgesamt:</p> <p>Anteil der bisherigen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9a - 2. Änd.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiet „Seniorencentrum“ - WA-Gebiet; private Gärten - Straßen, Wege (Versiegelungen), 	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 0,94 ha (100 %) • ca. 0,54 ha (57,5 %) • ca. 0,32 ha (34,1 %) • ca. 0,07 ha (8,4 %)
	Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	<p>- Für das Schutzgut Mensch würden nach Auffassung der Gemeinde auch ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>

	- Pflanze	<p>- Für das Schutzgut Flora würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	- Tier	<p>- Für das Schutzgut Fauna würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	- Boden	<p>- Für das Schutzgut Boden würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	- Grundwasser	<p>- Für das Schutzgut Grundwasser würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	- Oberflächenwasser	<p>- Für das Schutzgut Oberflächenwasser würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	- Klima	<p>- Für das Schutzgut Klima würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	- Luft	<p>- Für das Schutzgut Luft würden nach Auffassung der Gemeinde ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
	- Landschafts- und Ortsbild	<p>- Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild würden nach Auffassung der Gemeinde auch ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch</p>

		weiterhin bestehen.
	- Kultur- und Sachgüter	<p>- Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter würden nach Auffassung der Gemeinde auch ohne die Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung im Plangebiet keine zusätzlichen Risiken entstehen.</p> <p>Die mit den bisherigen Nutzungen für dieses Schutzgut im Plangebiet verbundenen Risiken würden unverändert auch weiterhin bestehen.</p>
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	<p>- Die mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes wie zuvor beschrieben verbundenen Risiken sind durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet zu vermeiden und/oder zu reduzieren. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind in die Begründung des Bebauungsplanes bzw. durch grünordnerische Festsetzungen in den Teil B; Text zum Bebauungsplan aufzunehmen;</p> <p>- Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung</p> <p>Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten</p> <p>Vorhandene Baumbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.</p> <p>Boden- und Grundwasserschutz während der Ausführung von Bauarbeiten</p> <p>Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z. B. durch Bodenlockerung).</p> <p>Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BbodSchG i.V. mit § 12 BbodSchV) zu erfolgen.</p> <p>Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BbodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.</p> <p>Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.</p> <p>- Maßnahmen zur Eingriffsverringerung/-minimierung</p> <p>Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Mit dem Bebauungsplan sind folgende der Eingriffsminimierung dienenden grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:</p>

		<ol style="list-style-type: none"> 1. Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen, 2. Erhaltungsbindung für gebietsgliedernde Heckenpflanzungen und Ortsrandeingrünende Heckenpflanzungen sowie 3. wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzflächen. <p>- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen</p> <p>Für die danach verbleibenden Risiken sind zum Ausgleich der Eingriffe landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Dazu erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes eine differenzierte Beschreibung und Ermittlung der verbleibenden Risiken bzw. Eingriffserheblichkeit und eine flächenhafte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die betroffenen Schutzgüter.</p> <p>- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</p> <p>In Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.</p> <p>Die diesbezügliche Betrachtung der Eingriffserheblichkeit erfolgt nur für das Gebiet 1, da mit dem Bebauungsplan für das Gebiet 2 lediglich der Status quo der Garagennutzung dargestellt wird und im sonstigen der rechtskräftige Bebauungsplan hier keine Änderung erfährt. Mit der Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,30 erfolgt insofern lediglich eine Anpassung an die Bestandssituation.</p> <p>Für das Gebiet 1 ergibt sich aufgrund der Erhöhung der GRZ von bisher 0,40 auf nun 0,60 und den damit verbundenen Eingriff in die Boden und Wasserhaushalt bei einer Grundstücksgröße 5.573m² eine zusätzlich zulässige Überbauung von 1.115m² zuzügl. 558m² für die nach BauNVO zulässige Überschreitung um 50% der GRZ.</p> <p>Insgesamt ist eine Eingriffsfläche von 1.673m² wie folgt zu betrachten;</p> <p>1.673m² X Faktor 1 X 0,5 für das Schutzgut Boden = 836,5m² Kompensationserfordernis</p> <p>1.673m² X Faktor 1 X 0,2 für das Schutzgut Wasser = 334,6m² Kompensationserfordernis</p> <p>Damit ergibt sich ein rechnerisches Kompensationserfordernis von insgesamt 1.171,10m².</p> <p>Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ergibt sich für das Plangebiet ein Kompensationserfordernis von 1.170m² (gerundet). Ein Ausgleich der flächenhaften Eingriffe ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich, so dass dieses Kompensationserfordernis als Defizit verbleibt und außerhalb des Plangebiets zu kompensieren ist.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>- Ausgleich der Eingriffe / ÖKO - Konto</p> <p>Die Gemeinde Ahrensböck greift für die Kompensation der Eingriffe auf eine gemeindliche Maßnahmenfläche zurück, die entsprechend des Flächennutzungsplanes zwischen dem Sportzentrum Ahrensböck und dem Wohnbaugebiet „Am Piepenbrook“ entwickelt wird.</p> <p>Die Maßnahmenfläche ist insgesamt 75.212m² groß, wovon bisher 3.065m² für die Kompensation der Eingriffe aus den Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 23 und Nr. 47 der Gemeinde Ahrensböck in Anspruch genommen wurden.</p> <p>Die „Ökopool-Fläche“ befindet sich auf den Flurstücken 48/28 und angrenzend 48/8 in der Gemarkung Ahrensböck, Flur 2. Das landschaftspflegerische Entwicklungskonzept sieht nach der Ausweisung des Landschaftsplanes auf dieser Maßnahmenfläche eine Aufforstung zur Schaffung von Erholungswald vor. Es wird empfohlen, im Rahmen der Ausbauplanung auch Naturwaldflächen (im Sinne eines „Wilden Waldes“) einzurichten, die sich später selbst überlassen bleiben, um Tieren Rückzugsgebiete vor dem Menschen zu bieten und den Pflanzen eine natürlichen Ausbreitung ermöglicht. Der Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (1.170m²) ist hinsichtlich der hier noch zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche von 72.147m² vollständig auf der „Ökopool-Fläche“ möglich, so dass die Kompensationsdefizite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9a - 2. Änderung der Gemeinde Ahrensböck für diese Schutzgüter hier in vollem Umfang ausgeglichen werden können.</p> <p>Nach der Zuordnung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 9a - 2. Änderung verbleiben auf der „Ökopool-Fläche“ 70.977m² für die Zuordnung von Kompensationserfordernissen aus weiteren Vorhaben.</p> <p>- Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Mit der Zuordnung des Kompensationsdefizits auf die externe Ausgleichsfläche können die mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit als zulässig betrachtet werden.</p>
	<p>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</p>	<p>- Mit ihrem Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde Ahrensböck die Planungsabsichten für den Bebauungsplan Nr. 9a – 2. Änderung formuliert.</p> <p>Vorrangiges Ziel ist dabei die Erweiterung des von der CURA Seniorenzentrum Ahrensböck GmbH betriebenen Seniorenzentrums unter Errichtung eines Erweiterungsbaus.</p> <p>Mit der Zuordnung dieses Planungszieles zu dem dargestellten Geltungsbereich des Plangebietes gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative mehr.</p>

Zusätzliche Angaben	
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Im bisherigen Planverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 9a – 2. Änderung keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.
Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	Maßnahmen zur Überwachung werden, sofern erforderlich, im weiteren Planverfahren zum B-Plan Nr. 9a – 2. Änderung durch die Gemeinde festgelegt.
<p><u>Zusammenfassung der Umweltprüfung</u></p> <p>Übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Ahrensböök für dieses B-Planverfahren ist es, die Erweiterung des von der CURA Seniorenzentrum Ahrensböök GmbH betriebenen Seniorenzentrums durch die Errichtung eines Erweiterungsbaus im nördlichen Grundstücksteil sicher zu stellen.</p> <p>Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes sind für die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft unterschiedlich hohe Risiken für deren Leistungsfähigkeit verbunden, die mit der Umweltprüfung dargestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen durch die Erhöhung der bisherigen GRZ von 0,40 auf 0,60 eine Erhöhung der versiegelten Fläche sowie der Verlust von bisherigen Gartenflächen einher. Damit sind insbesondere die Zerstörung von Bodenstrukturen und der irreversible Verlust der Bodenfunktionen verbunden.</p> <p>Durch die Entwicklung von risikovermeidenden und –mindernden Maßnahmen, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, sollen nachteilige Umweltauswirkungen soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Diese sollen wie die bereits dargestellten Erhaltungsbindungen für ortsbildprägende Bäume der Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen dienen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes erfolgt eine differenzierte Beschreibung und Ermittlung der verbleibenden Risiken bzw. Eingriffserheblichkeit und eine flächenhafte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die betroffenen Schutzgüter. Für nicht im Plangebiet auszugleichende Eingriffe erfolgt die Entwicklung von externen Kompensationsmaßnahmen bzw. über das ÖKO-Konto der Gemeinde Ahrensböök die Zuordnung des Ersatzerfordernisses in eine Sammelausgleichsfläche der Gemeinde.</p> <p>Mit dem vollständigen Ausgleich der Eingriffe kann davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit als zulässig betrachtet werden können</p>	

Aufgestellt:
 Bürogemeinschaft Bruns / Ober
 Dassow, den 23.03.2007

Dipl. - Ing. Matthias Ober
 Landschaftsarchitekt BDLA

 Hermann - Litzendorf - Str. 21
 23942 Dassow


 Telefon 038826 - 86590
 Telefax 038826 - 86591
 mail m.ober@t-online.de

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensböök
am 05. Juli 2007 gebilligt.

Ahrensböök, den 1. Aug. 2007

Gemeinde Ahrensböök
- Der Bürgermeister -




(Bürgermeister)

Fotos zur Bestandssituation



Blick von der Triftstraße auf das Seniorencentrum



Blick in den Wohnweg



Bestehender Garagenhof



Bestehende Wohnbebauung



Bestehende Stellplätze



Rückansicht des Seniorencentrums

Aufzuhebender Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9a

