

Gemeinde Ahrensböök
BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 57
„Globuswerke“



Für das Gebiet in Ahrensböök:

Östlich der Landesstraße L 184 - OD Lübecker Straße -, südlich und südwestlich der Straße Bokenberg, und nördlich der ehemaligen Ziegelwerke

Inhaltsübersicht:

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | GRUNDLAGEN | 4 |
| 1.1 | Geltungsbereich / Lage im Raum | 4 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.3 | Plangrundlage | 4 |
| 1.4 | Bestandssituation | 4 |
| 1.5 | Planungserfordernis und Ziel | 5 |
| 1.6 | Städtebauliches Leitbild zur großflächigen Einzelhandelsansiedlungen | 5 |
| 1.6.1 | Allgemeines | 5 |
| 1.6.2 | Ausgangssituation | 5 |
| 1.6.3 | Entwicklungspotentiale | 6 |
| 1.6.4 | Leitidee | 6 |
| 1.6.5 | Weitere Planungen | 7 |
| 1.7 | Umweltprüfung und Umweltbericht / Vorprüfung des Einzelfalles | 7 |
| 1.8 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan | 8 |
| 1.9 | Kinderfreundlichkeitsprüfung | 9 |
| 1.10 | Altlastenunbedenklichkeit | 9 |
| 1.11 | Bau- und Bodendenkmalpflege | 10 |
| 2 | BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN | 11 |
| 2.1 | Bebauungskonzept | 11 |
| 2.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 2.3 | Bauweise und Baugrenzen | 13 |
| 2.4 | Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen | 13 |
| 2.5 | Darstellung der Belange von Natur und Landschaft | 14 |
| 2.5.1 | Bestandsbeschreibung | 14 |
| 2.5.2 | Grünordnerisches Leitbild | 14 |
| 2.5.3 | Eingriffsvermeidung | 15 |
| 2.5.4 | Eingriffsminimierung | 16 |
| 2.5.5 | Eingriffe in den Naturhaushalt/ Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung | 17 |
| 2.5.6 | Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG | 20 |
| 2.5.7 | Eingriffe in Wald | 22 |
| 2.5.8 | Gesamtzusammenfassung der Eingriffsfolgen | 22 |
| 2.5.9 | Kompensation der Eingriffe | 22 |
| 2.6 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 23 |
| 2.7 | Gestalterische Festsetzungen | 23 |
| 2.8 | Verkehr | 23 |
| 2.8.1 | Fließender Verkehr | 23 |
| 2.8.2 | Ruhender Verkehr | 24 |
| 2.9 | Immissionsschutz | 24 |
| 3 | VERSORGUNG | 25 |
| 3.1 | Wasserversorgung | 25 |
| 3.2 | Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale | 26 |
| 3.3 | Versorgung mit elektrischer Energie | 26 |
| 3.4 | Fernmeldeeinrichtungen | 26 |
| 3.5 | Feuerschutzeinrichtungen | 27 |
| 4 | ENTSORGUNG | 27 |
| 4.1 | Beseitigung des Schmutzwassers | 28 |
| 4.2 | Behandlung des Oberflächenwassers | 28 |
| 4.3 | Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung | 29 |
| 5 | MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS | 29 |
| 6 | ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN | 30 |

ANLAGEN:

- Fotos zur Bestandssituation, Stadtplanung Bruns / OBER FREI RAUM Planung
- Vorprüfung des Einzelfalls
- Gegenstandslose Bereiche der B-Pläne Nr. 9, Nr. 9-1. Änderung, Nr. 9-2. Änderung und Nr. 23
- Beurteilung der möglichen Oberflächenentwässerung
- Übersichtsplan der Schallleistungspegel
- Biologische Untersuchung
- Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan „Globus-Werke“ (B-Plan Nr. 57)
- Orientierende Erkundung des Grundstücks Lübecker Straße 17 in Ahrensböök im Hinblick auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen

1 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 der Gemeinde Ahrensböök hat eine Größe von etwa 6,7 ha. Er umfasst das zentral im Ortskern Ahrensböök gelegene Gelände der Globuswerke und bezieht das unmittelbare Umfeld mit ein.

Es wird wie folgt begrenzt:

- z. T. im Norden und im Osten durch die Straße „Bökenbarg“,
- im Nordosten durch einen Teil des Grundstückes des Aldimarktes an der Straße „Bökenbarg“,
- im Süden durch das Gelände der ehemaligen Ziegelwerke,
- im Westen durch die „Lübecker Straße“ Landesstraße L 184.

Die Lage im Raum ist im Übersichtsplan verzeichnet. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 57 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung,
- b) §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB),
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- d) die Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung,
- e) die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509)

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Vermessung im Maßstab 1:1000 des Katasteramtes Eutin vom 08. November 1999.

1.4 Bestandssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil der Gemeinde Ahrensböök.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum größten Teil versiegelt, es umfasst das Grundstück der bestehenden Globuswerke am Bökenbarg sowie einen Bereich nördlich der Straße „Bökenbarg“. Der überwiegende Teil der nördlichen Plangebietsgrenze stellt die Straße „Bökenbarg“ dar. An der Lübecker Straße L 184 im Westen des Plangebietes befinden sich weitere gewerbliche- und Wohnnutzungen (siehe Anlage 1 Fotos zur Bestandssituation).

Die straßenbegrenzenden Gebäude des Mischgebietes an der Lübecker Straße sind charakterisiert durch eine zweigeschossige, geschlossene Bauweise. Diese Ortsbild prägende Bebauung ist zu sichern und zu erhalten. Im rückwärtigen Bereich entstanden anfangs Nebengebäude, die zum Teil zu eingeschossigen Wohngebäuden umgenutzt wurden. Hier ist keine eindeutige Bauweise erkennbar. Trotzdem erscheint dieser Bereich nicht ungeordnet.

1.5 Planungserfordernis und Ziel

Die Gemeinde Ahrensböök hat für das Grundstück der bestehenden Globuswerke und der anliegenden Bebauung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 beschlossen. Die grundsätzliche Planung der Gemeinde zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 beruht auf dem Wunsch der Globuswerke, wesentliche Teile des bestehenden Betriebes abzureißen und neu zu gestalten.

Im Rahmen dieser Neugestaltung verbleibt eine Restfläche, welche die Gemeinde Ahrensböök als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ausweist, um eine Konzentration unmittelbar im Ortskern im Zusammenhang mit den bestehenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen städtebaulich durchzusetzen.

Im Zusammenspiel mit dem Einzelgeschäftsbesatz entlang der Ahrensbööker Straße soll so ein merkantil geprägter, räumlich begrenzter Einkaufsbereich für den Ort Ahrensböök und alle umliegenden Dörfer gebildet werden.

Unter der durch die Gemeinde Ahrensböök avisierten Aufgabe des sich nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Einzelhandelsstandortes (Sky-Markt) ist innerhalb der v. g. Restfläche eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 qm angedacht, die in Ergänzung zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen das Angebotspektrum im Einzugsbereich hier abschließend abrunden soll.

1.6 Städtebauliches Leitbild zur großflächigen Einzelhandelsansiedlungen

1.6.1 Allgemeines

Die Gemeinde Ahrensböök ist als ländlicher Zentralort mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich regelmäßig für Einzelhandelseinrichtungen bis 2.000 qm Verkaufsfläche (VK) geeignet (Ziff. 2.8 Abs. 3Z und 5 Z Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)).

1.6.2 Ausgangssituation

Grundsätzlich ist die Gemeinde Ahrensböök bemüht, als Flächengemeinde mit einer Vielzahl von einzelnen Dorfschaften den großflächigen Einzelhandel konzentriert in der zentral gelegenen Ortslage Ahrensböök anzusiedeln.

Durch diese Bemühungen zu einer Akkumulation soll insbesondere der tradierte kleinflächige Einzelhandel entlang der Lübecker Straße in Verbindung mit dem Verwaltungs- und Sozialzentrum / Rathaus / Kirche gestützt und durch Synergieeffekte wirtschaftlich gestützt werden.

Durch eine steuernde Bauleitplanung sind insofern in den letzten Jahren drei großflächige Einzelhandelsbetriebe entstanden:

- Sky mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1600 qm incl. Shop in Shop Bereiche
- Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1000 qm
- sowie - bedingt durch eine Standortverlagerung innerhalb der Ortschaft - ein Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1250 qm incl. Backshop

Wie dem Übersichtsplan zu entnehmen ist, konzentrieren sich diese großflächigen Einzelhandelsstandorte auf einer Schiene entlang der, die Lübecker Straße kreuzende, Sammelstraße (Bökenbarg) und stehen somit unmittelbar im räumlichen Zusammenhang mit dem tradierten kleinflächigen Einzelhandel.



1.6.3 Entwicklungspotentiale

Im Laufe der letzten Jahre ist eine Aufgabe der zentral gelegenen Ziegelei-Werke in Ahrensböök zu verzeichnen, so dass hier in unmittelbarer Ortslage eine Brachfläche entstanden ist.

Parallel hierzu hat sich ergeben, dass die unmittelbar benachbarten Globus-Werke am Standort Ahrensböök eine völlige Neugestaltung/ Neubau ihres Betriebes mit einem Zuwachs an Arbeitsplätzen planen und hierbei die zur Verfügung stehenden vorhandenen Flächenreserven nicht gänzlich – aufgrund des differenzierten Grundstückszuschnittes - ausschöpfen können.

1.6.4 Leitidee

Aufbauend auf den bestehenden Flächennutzungsplan ist derzeit in den politischen Gremien angedacht, außerhalb der unmittelbar im Ortskern liegenden Wohnbauflächen diese auf das brachliegende Ziegeleigelände zu verlagern und eine Neuordnung und Neuerrichtung der Globus-Werke vorzunehmen. Im Hinblick auf die Reservefläche kann einer Zulassung einer maximalen Verkaufsfläche von 2500 m² seitens der Landesplanung zugestimmt werden, wenn der nördlich des Plangebietes bestehende Sky-Markt in das Plangebiet verlagert wird. Für den derzeit bauleitplanerisch gesicherten bestehenden Standort des Sky-Marktes ist dann der Ausschluss des Lebensmittelsortiments anzustreben. Für die verbleibende Restfläche der v. g. Flächenreserve auf dem Gelände der Globuswerke ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (Rossmann) geplant. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Umsiedlung der sich derzeit im Bereich des Mischgebietes an der Lübecker Straße befindlichen Filiale.

Auf eine Steuerung der Einzelhandelsnutzung in den Mischgebieten wird aufgrund der baulichen Strukturen in diesen Bereichen, die nur eine kleinteilige Einzelhandelsnutzung zulassen, verzichtet.

1.6.5 Weitere Planungen

Neben der oben beschriebenen Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die sich kreuzenden Schienen (Lübecker Straße / Bökenbarg) ist ein weiteres Fachmarkzentrum im Durchfahrtsbereich der B 434 errichtet worden. Dieser „Ausreißer“ ist zwar aufgrund einer Addierung der Fachmärkte als großflächig einzuschätzen, dient aber vorrangig den touristischen Besuchern zwischen Hamburg - Bad Segeberg und der Ostseeküste. Er deckt also im Wesentlichen den Bedarf der hier durchreisenden Touristen, die sich entsprechend des Angebotes für ihre Ferienwohnungen / Campingplatz unmittelbar an der Verbindungsstraße mit notwendigen Lebensmitteln und/oder Ausrüstung zur Unterhaltung der Zweit / Ferienwohnung eindecken. Zur Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen für großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist im Geltungsbereich des hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 46 die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf max. 1.300 m² und Definition der zulässigen Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

1.7 Umweltprüfung und Umweltbericht / Vorprüfung des Einzelfalles

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

Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Ausnahme für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Ahrensböök möchte dieses Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung unter Bezug auf die damit geplante Nachverdichtung auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Hierzu wurde zunächst geprüft, wie groß die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 57 ist. Dabei wurden auch die im Geltungsbereich des direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9-2. Änderung „Aldi-Erweiterung“- festgesetzten Grundflächen berücksichtigt. Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 70.000 qm, aber mehr als 20.000 qm. Damit kann die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB nur erfolgen, wenn eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erfolgt und diese zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Darüber hinaus war zu prüfen, ob das geplante Städtebauprojekt des Bebauungsplanes Nr. 57 gemäß Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ beschriebenen Bauvorhaben fällt, für welche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß §6 Satz 1 LUVPG vorgesehen ist.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das im sonstigen Sondergebiet (SO1) „Einzelhandel“ zulässige Vorhaben gemäß LUVPG unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ im Punkt 10.0 und 10.2 genannten Bauvorhaben fällt.

Hiernach sind für den „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit einer zulässigen Geschossfläche von 1200 qm bis weniger als 5000 qm“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß §6 Satz 1 LUVPG vorgesehen.

Zu Feststellung der Zulässigkeit eines Planverfahrens nach §13a BauGB ist daher die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zwingend erforderlich.

Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles:

Mit der in der Anlage dargestellten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles kommt die Gemeinde Ahrensböök zu dem Ergebnis, dass mit dem im sonstigen Sondergebiet (SO1) zulässigen „Einzelhandel“ und dem Bebauungsplan insgesamt sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht.

Die Gemeinde Ahrensböök führt daher dieses Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung unter Bezug auf die damit geplante Nachverdichtung auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.

Aus diesem Grund ist es **nicht** erforderlich, für dieses Bebauungsplanverfahren einen Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen. Ebenso kann auf die Kompensation von Eingriffen wie auf ein Monitoring verzichtet werden.

Zur allgemeinen Darstellung der Belange von Natur und Landschaft gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt eine in die Begründung des Bebauungsplanes integrierte Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter einschließlich Eingriffsbilanzierung sowie darüber hinaus eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG.

1.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für den Bereich des B-Planes Nr. 57 gilt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensböök vom 20.03.2001 (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.01), sie entspricht nicht den aktuellen Planungszielen der Gemeinde Ahrensböök für das B-Planverfahren Nr. 57, so dass das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB hierfür nicht gewahrt werden kann.

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiets- und Mischgebietsfläche an der Straße Bökenbarg stellt die Neuaufstellung des F-Plans gewerbliche Flächen dar.

Gemäß §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Büro Trüper, Gondesen und Partner hat den Landschaftsplan (1996) für die Gemeinde Ahrensböök erarbeitet, der parallel zur Flächennutzungsplan - Neuaufstellung aufgestellt wurde. Der L-Plan ist dementsprechend kongruent zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Damit entsprechen die F-Plandarstellungen der grundsätzlichen L- Plankonzeption.

Schutzgüter und/oder eine Entwicklung dieser sind für den hier zu betrachtenden Geltungsbereich nicht vorhanden, bzw. vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 57 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9, der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 9, der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 sowie des B-Planes Nr. 23, so dass bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 57 die Festsetzungen und Darstellungen der entsprechenden Teilbereiche des B-Planes Nr. 9, der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 9, der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 sowie des B-Planes Nr. 23 gegenstandslos werden (siehe Anlage zur Begründung).

1.9 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Auf der Grundlage § 4 Abs. 3 Jugendförderungsgesetz sollen Kinder und Jugendliche in angemessener Weise an Planungen beteiligt werden, soweit ihre Interessen hiervon berührt werden. Auf der Grundlage der Richtlinie des Kreises Ostholstein zu kinder- und familienfreundlichen Planungen und Vorhaben vom 21.03.2000 wurde eine Kinderfreundlichkeitsprüfung für das Plangebiet durchgeführt.

Nach gründlicher Prüfung der örtlichen Situation wurde während der Entwurfsphase auf die Planung eines Spielplatzes innerhalb dieses B-Plangebietes aus folgenden Gründen verzichtet:

- Durch die Neugestaltung der Globus-Werke und der sonstigen Sondergebiete werden keine Interessen von Kindern oder Jugendlichen berührt.
- Bei den Mischbauflächen an der Lübecker Straße L 184 handelt es sich um eine vorhandene Bebauung, welche bestehen bleibt und in den hier vorhandenen Gartenflächen genügend Platz für Kinder zum Spielen bietet.

1.10 Altlastenunbedenklichkeit

Dem Kreis Ostholstein Fachdienst Boden- und Gewässerschutz sind keine Altlasten bekannt.

Allerdings ist zu beachten, dass bei stillgelegten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Auf dem Grundstück der Globuswerke wird das Gewerbe noch betrieben. Da Altlasten per Definition „... stillgelegter Anlagen ...“ sind, kann und darf diese Fläche nicht im Altlastenkataster geführt werden. Im Zuge der jetzt vorgesehenen Umnutzung würde jedoch die Definition einer Altlast / altlastverdächtigen Fläche („Grundstück stillgelegter Anlagen, auf dem mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde“) ggf. zutreffen. Wegen der langen und intensiven Nutzungshistorie auf dieser Fläche kann ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden. Daher ist es zwingend erforderlich, im Vorwege der Umnutzung, den Standort auf Altlasten untersuchen zu lassen. Die Dokumentation einer entsprechenden Untersuchung für das Grundstück Lübecker Straße 17 ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen. Zusammenfassend werden durch das Gutachten folgende Empfehlungen ausgesprochen: „Es wird empfohlen, dass im Zuge des Gebäuderückbaus anfallende Bodenmaterial aufzuhalten und anschließend gemäß LAGA-Richtlinie zu beproben und zu analysieren. Über die Entsorgung bzw. Wiederverwendung kann erst nach Vorliegen einer Deklarationsanalyse entschieden werden. Sollte zukünftig ein Rückbau der Fertigungsgebäude erfolgen, so ist eine Untersuchung des Bodens unterhalb des überbauten Bereiches zu empfehlen, d.h. sofern beim Rückbau sensorische Auffälligkeiten zutage treten, sollten diese durch ergänzende Sondierbohrungen horizontal und vertikal eingegrenzt werden. Anhand der vorliegenden Ergebnisse lässt sich ein Bedarf für die Durchführung einer Detailuntersuchung unter den gegenwärtigen Standortgegebenheiten nicht ableiten. Sollte eine sensiblere Nutzungsform angestrebt werden (z.B. Wohnbebauung), so ist ergänzend eine Ge-

fährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Hierzu wäre die Entnahme von Oberbodenmischprobenerforderlich.“

Darüber hinaus liegen für drei Grundstücke im Bereich des B-Planes erste Hinweise auf eine altlastenrelevante Nutzung vor. Diese sind jedoch nicht abschließend bewertet und werden aus diesem Grund nicht im Altlastenkataster geführt. Ein Altlastenverdacht oder der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um den Vorgaben des § 1 (6) Punkt 1 BauGB (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, sollte diesen Hinweisen nachgegangen werden (s. Altlastenerlass vom 06.12.2010 Punkt 2.1.2). Dazu sind die Grundstücke entsprechend des Altlastenleitfadens Schleswig-Holstein einer Erstbewertung zu unterziehen. Für die dann noch im Verdacht bleibenden Grundstücke ist eine orientierende Untersuchung und ggf. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden. Der Kreis steht hierbei für Fragen und die Begleitung dieser Schritte zur Verfügung. Es wird darum gebeten, die Verfahrensschritte mit dem Kreis abzustimmen und die Ergebnisse mitzuteilen.

Außerdem ist auf zwei Grundstücken eine altlastenrelevante Nutzung bestätigt, so dass ein Altlastenverdacht besteht. Zurzeit läuft die vorgeschriebene Eigentümerinformation nach § 6 (3) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG). Daraus können sich neue Erkenntnisse ergeben, die dann mitgeteilt werden. Um den Vorgaben des § 1 (6) Punkt 1 BauGB (allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) zu entsprechen, ist dieser Standort entsprechend vor der Umnutzung in Absprache mit der unteren Boden-schutzbehörde zu untersuchen.

Auf zwei Grundstücken ist eine altlastenrelevante Nutzung bestätigt; die Klassifizierung ergab jedoch, dass bei den heutigen Gegebenheiten kein Altlastenverdacht besteht. Die vorgesehene Nutzungsänderung wird keine neue Bewertung ergeben, so dass keine Bedenken bestehen. Bei diesen Grundstücken ist jedoch eine kleinräumige Bodenbelastung nicht auszuschließen.

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Gem. § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Werden bei den Bodenarbeiten auffällige oder belastete Böden aufgenommen, sind diese ggf. zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Abfallentsorgungsbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

1.11 Bau- und Bodendenkmalpflege

Nach dem § 9 Abs. 6 BauGB müssen alle Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Es liegen der Gemeinde keine Informationen über das Vorhandensein von Denkmälern im B-Planbereich vor.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum

Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (Neufassung) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im überplanten Bereich des Gebietes MI 2 liegt folgendes als erhaltenswert eingestuftes Gebäude (§ 172 Abs. 1 BauGB):

- Lübecker Straße 3, zweigeschossiges, traufenständiges Putzgebäude des Spätklassizismus

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Städtebauliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, dem baulichen Neugestaltungswunsch der seit Jahrzehnten ansässigen Globuswerke entgegenzukommen, um einer Abwanderung der Globuswerke in ein anderes Gebiet entgegen zu wirken.

Bei der Neugestaltung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf eine sinnvolle Anbindung an die bislang un bebauten Flächen im Osten zu achten.

Als optische Trennung zwischen den Mischgebietsflächen und der Sonder (SO 1 und SO 2)- bzw. Gewerbegebietesfläche verläuft eine öffentliche Grünfläche als Grünzug. Der Grünzug wird der Öffentlichkeit über Fußwege zugänglich gemacht und kann auf diese Weise auch als Aufenthalts- bzw. Erholungsort für die im Gebiet Arbeitenden und Fußgänger aus dem nahen Ort dienen. Daneben stellt er eine ökologische Vernetzung sicher.

Die Bauflächen für die Globuswerke sind so gelegen, dass ein betrieblicher Zusammenhang mit durchgehender Arbeits- und Lagerebene für den vorhandenen Betrieb entsteht.

Im Rahmen dieser Neugestaltung verbleibt von den bisherigen Produktionsstätten noch eine Restfläche an der Straße Bökenbarg, die die Gemeinde Ahrensböök im westlichen Bereich als Sonderbaufläche (SO 1 und SO 2) für großflächigen Einzelhandel ausweist, um eine Konzentration unmittelbar im Ortskern in Zusammenhang mit den bestehenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen städtebaulich durchzusetzen. Im Zusammenspiel mit dem Einzelgeschäftsbesatz entlang der Ahrensböoker Straße soll so ein merkantil geprägter, räumlich begrenzter Einkaufsbereich für den Ort Ahrensböök und alle umliegenden Dörfer gebildet werden.

Die Kfz-Erschließung der festgesetzten Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen erfolgt über die Straße Bökenbarg. Die Mischgebiete werden über die Lübecker Straße L 184 und die Straße „Bökenbarg“ erschlossen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet:

Der MI-Gebietscharakter (MI1 – MI7) des Plangebietes an der Lübecker Straße orientiert sich an der gewachsenen Wohnbebauung und aus den Festsetzungen des Ursprungsplanes BP 23. Die Festsetzung der Geschossigkeit und der offenen Bauweise erfolgt in Anlehnung an den historisch gewachsenen Bestand.

Um den MI-Gebietscharakter planungsrechtlich sichern zu können, werden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gebietsbezogen gemäß Teil B Text Nr. 1.1 und 1.2 generell ausgeschlossen.

Die Höhe der jeweiligen Grundflächenzahl orientiert sich an dem vorhandenen Bestand, an dem in dem Bauabschnitt typischen Versiegelungsgrad und nach der Umsetzbarkeit von möglichen baulichen Erweiterungen.

Da innerhalb der Mischgebiete an der Lübecker Straße eine größere Anzahl von Wohnungen vorhanden ist und somit ein erhöhter Stellplatzbedarf besteht wird in dem Zusammenhang auf die Überschreitungsmöglichkeit der „Kappungsgrenze“ des §19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen. Zur Anlage von Nebenanlagen, Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie zur Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung gemäß Teil B Text Nr. 3.1 bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. Diese Regelung sichert den vorhandenen Bestand ab.

In den restlichen MI-Gebieten mit festgesetzter Grundflächenzahl oder festgesetzter maximaler Grundfläche darf entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis maximal 50 von Hundert - unter Beachtung der Kappungsgrenze von GRZ 0,8 - überschritten werden.

Gewerbegebiet:

Für die Bauflächen wird als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE1 - 3) gewählt. Die Flächen sollen auch langfristig einer allgemeinen gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Nutzung entspricht dem Katalog des § 8 BauNVO für Gewerbegebiete. Die Gebietsgliederung erfolgt aus schalltechnischen Gründen.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Zur Stärkung des gewerblichen Charakters und zur Begrenzung der Verkehrsimmissionen innerhalb des Plangebietes werden Tankstellen, Einzelhandelsnutzungen und Speditionen sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten in allen GE-Gebieten über die Textfestsetzungen Nr. 1.3, 1.4 und 1.5 generell ausgeschlossen.

Sondergebiete:

Entsprechend der Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche von 800 qm (geplante Verkaufsfläche ca. 2500 qm) werden die Flächen der geplanten Gebäude an der Straße Bökenberg und die Stellplatzflächen als Sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) „Einzelhandel“ Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ und „Fachmarkt für Drogerieartikel“ ausgewiesen.

Hier ist ausschließlich die Errichtung eingeschossiger entsprechender Einzelhandelsmärkte in abweichender Bauweise möglich.

Im Sondergebiet SO1 sind für die Umsiedlung des Sky-Marktes Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Sortimente anderer Warenbranchen mit maximal 1800 m² Verkaufsfläche zulässig. Im Sondergebiet SO2 sind für die Umsiedlung der Rossmann-Filiale Drogeriemärkte mit maximal 700 m² Verkaufsfläche erlaubt. (siehe Teil B Text Nr. 1.6)

Die Festsetzung des Sondergebietes (SO 3) ergibt sich aus der Übernahme und Erweiterung der Festsetzung im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 der Gemeinde Ahrensböök für den vorhandenen Aldi-Markt. Die Einbeziehung dieses Bereiches ist erforderlich, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine Anbindung des Grundstückes des Aldi-Marktes an das Sondergebiet (SO 2) „Einzelhandel“ zu schaffen. Die Festsetzungen einer eingeschossigen, abweichenden Bauweise wurden aus den Vorgaben der rechtskräftigen 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 übernommen.

In den Sondergebieten ist eine Überschreitung der „Kappungsgrenze“ des §19 Abs. 4 BauNVO gemäß Teil B Text Nr. 3.2 bis zu einer GRZ von 0,9 zur Anlage der festgesetzten Stellplatzflächen möglich, um eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu vermeiden.

Um die damit in Verbindung stehende Ortsbildsituation zu verbessern und um den Versiegelungsgrad des Bodens so gering halten zu können, wie dies im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen technisch möglich ist, werden die im Teil B Text Nr. 8 getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

Die Baugrenzen sind teilweise großzügig gehalten, um den Entwicklungsspielraum der Betriebe nicht einzuengen.

In den mit ab gekennzeichneten GE- und SO- Gebieten ist in Anlehnung an die Bestandssituation sowie die Größe der vorgesehenen baulichen Anlage und da mit größeren innerbetrieblich Zusammenhängen zu rechnen ist, die abweichende Bauweise mit der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge gemäß Teil B Text Nr. 2.1 zulässig.

Insbesondere in den MI- Gebieten an der Lübecker Straße L 184 sind die Baugrenzen aufgrund der Bestandssituation so einengend festgesetzt, dass keine erheblichen Abweichungen von den städtebaulichen Zielvorgaben möglich sind. Abweichungen bis 2,00 m von den Baugrenzen sowie 0,5 m von Baulinien widersprechen nicht dem vorgesehenen räumlichen Konzept und können für vertikale und gebäudegliedernde Bauteile zur städtebaulichen Gliederung der Wohngebäude und für Wintergärten im Rahmen der geplanten Teil B Text-Festsetzungen Nr. 2.2 zugelassen werden. Die Gesamtfläche bei Wintergärten darf jedoch 6 qm nicht überschreiten.

2.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung über den jeweiligen Bezugshöhen (s. Teil B Text Nr. 5.2) festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten. Hier von ausgenommen sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter sowie Betriebseinrichtungen, die den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (Lüftungsanlagen usw.) entsprechen (s. Teil B Text Nr. 5.1), da diese städtebaulich unerheblich sind.

Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen wird die Mitte der Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche bzw. der nächstliegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der entsprechenden Stelle für die Ermittlung der Bezugshöhe maßgebend sein (Teil B Text Nr. 5.2). Sie ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

Für eine einheitliche Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die Sockelhöhe auf 60 cm beschränkt (Teil B Text Nr. 5.3). Ein optisches Einsinken des Gebäudes durch ein auf der Straßenseite tiefer gelegtes Erdgeschoss wird durch die Festsetzung ausgeschlossen.

Machen es Bewegungen im Gelände erforderlich, kann der natürliche Geländeverlauf gemäß bei anfallendem oder ansteigendem Gelände mit einbezogen werden.

2.5 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft

2.5.1 Bestandsbeschreibung

Im Bereich des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 57 wurde eine Biologische Untersuchung durchgeführt, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 „Globuswerke“ werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 9 und dessen 1. Änderung sowie Teile des Bebauungsplanes Nr. 23 überplant und damit gegenstandslos.

Entsprechend den bisherigen Ausweisungen stellen sich die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 23 und der Nr. 1 in der 1. Änderung in der Örtlichkeit als Mischgebiete mit entsprechenden Gartenanteilen und einigen Großbäumen dar.

Die für den überplanten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ausgewiesene Gewerbegebietsnutzung hat sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 57 nur in Teilen entwickelt. Im westlichen Bereich besteht eine großflächige Parkplatznutzung und im Östlichen Bereich eine Gewerbenutzung. Die überwiegenden Flächenanteile sind bisher nicht gewerblich genutzt. Im westlichen Teil liegt eine intensiv gepflegte Scherrasenfläche als Freifläche der Globuswerke. Im östlichen Bereich hat sich eine ruderale Gras- und Staudenflur mit Verbuschungstendenzen entwickelt. Zwischen diesen beiden Bereichen stockt auf den Gewerbeflächen ein Weiden-Pionierwald, der das Gebiet prägt. In dem östlichen Bereich wurde zwischenzeitlich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 der Neubau der Produktionsstätten der Globus-Werke realisiert.

Zwischen den vorgenannten und gegenstandslos werdenden Bebauungsplanbereichen liegt im Zentrum des Bebauungsplanes Nr. 57 außerhalb aller Bebauungspläne das Betriebsgelände der Globuswerke mit seinen großflächigen Produktionshallen und versiegelten Verkehrsflächen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 grenzen im Norden und Osten Gewerbeflächen an. Im Süden befindet sich das Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei. Westlich liegen Mischgebietsnutzungen.

2.5.2 Grünordnerisches Leitbild

Grünordnerisches Leitbild ist es, trotz der geplanten Um- und Neubauten den danach noch erhaltenswerten Laubbaumbestand dauerhaft zu sichern und Gewerbebauten sowie Stellplatzflächen durch die Festsetzung von Baumpflanzungen in das Ortsbild zu integrieren.

Darüber hinaus werden eingriffsvermeidende, eingriffsminimierende sowie eingriffskompensierende landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt und als grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Teil B Text des Bebauungsplanes übernommen.

Auf der Grundlage von §9 Abs.20 BauGB werden hier Festsetzungen getroffen, die einerseits zu einer Minimierung der Versiegelung und andererseits zu einer standortgerechten Eingrünung der Sondergebiete und der Gewerbegebiete führen. Verkehrs- und Zufahrtsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Private Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflasterbelag oder wassergebundenen Decken auszustatten, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht wird bzw. eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeiten und damit eine Entlastung des Entwässerungssystems und der Vorflut erfolgt.

Ersatz- bzw. Ergänzungspflanzungen sind aus standortgerechten, heimischen Gehölzen herzustellen.

2.5.3 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. 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 (Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Abfall) Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

Vogel- und Fledermausschutz

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Entsprechende Arbeiten sollen nur zwischen dem 1.10. und 15.3. erfolgen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG sind der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Altbäumen (ab 32cm Stammdurchmesser in 130cm Stammhöhe) artenschutzfachlich zu begleiten. Für den Fall, dass Gebäudebewohnende geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) festgestellt werden, sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.

Die in der faunistischen Potenzialanalyse der Biologischen Untersuchung gemachten artenschutzrechtlichen Hinweise (sh. hierzu analog auch Punkt 2.5.6 in dieser Begründung; Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG -Zwingend zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Hinweise-) sowie Teil B Text sind insgesamt zu beachten!

2.5.4 Eingriffsminimierung

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

- Anpflanzbindungen für private und öffentliche Baumpflanzungen
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplatzflächen.
- Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen
- Erhalt eines Regenrückhaltebeckens zur Drosselung der Abflussspitzen

Für alle gem. Teil B Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzung auf privaten Grünflächen sowie Sonder- und Gewerbegebietsflächen wird empfohlen, heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Dazu können die in der nachfolgenden Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zur Verwendung kommen:

Pflanzenliste für Baumpflanzungen:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus laevigata agg. - Weißdorn
Crataegus monogyna - Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Malus domestica - Holzapfel
Pinus sylvestris - Kiefer
Populus tremula – Zitter-Pappel
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Robinia pseudoacacia - Robinie
Salix caprea – Salweide
Salix daphnoides – Reif-Weide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Elsbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia tomentosa - Silberlinde
Tilia vulgaris "Pallida" - Kaiserlinde
Ulmus laevis - Flatterulme
Ulmus minor - Feldulme

Pflanzenliste für Strauchpflanzungen:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaea - Pfaffenhut
Genistra tinctoria – Färber-Ginster
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ilex aquifolium - Stechpalme

Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Malus domestica - Holzapfel
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 Ribes uva-crispa – Wilde Stachelbeere
 Ribes alpinum – Wilde Johannisbeere
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa glauca - Hechtrose
 Rosa omeiensis f. pteracantha - Stacheldrahtrose
 Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
 Rosa rubiginosa - Weinrose
 Rosa rugosa - Kartoffelrose
 Rosa tomentosa - Filzrose
 Rubus fruticosus - Brombeere
 Rubus idaeus - Himbeere
 Sambucus nigra - Holunder
 Sarothamnus scoparius - Besenginster
 Salix caprea – Salweide
 Salix purpurea - Purpurweide
 Vaccinium myrtillus - Blaubeere
 Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis montana - Anemonen-Waldrebe
 Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
 Hedera helix - Gemeiner Efeu
 Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt

2.5.5 Eingriffe in den Naturhaushalt/ Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung

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.

Allgemeine Eingriffsbeschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 umfasst eine Fläche von ca. 66.083m². Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen folgende zu überbauende Grundflächen einschließlich Stellplatzflächen:

11.270m² für die Mischgebiete MI1 bis MI8

5.789m² für das Sondergebiet SO1 „Verbrauchermarkt“

2.241m² für das Sondergebiet SO2 „Verbrauchermarkt“

1.199m² für das Sondergebiet SO3 „Verbrauchermarkt“

27.008m² für die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3

47.507m² insg. überbaubare Grundfläche für den Bebauungsplan Nr. 57 „Globuswerke“

Für die MI-Gebiete 1 bis 8 gilt eine unveränderte maximal zulässige Überbauung von bis zu 0,8, womit die Ausweisung der Mischgebiete als eingriffsneutral betrachtet werden kann.

Für den Sondergebietsanteil des SO1 im ehemaligen MI Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erhöht sich auf einer Teilfläche die zulässige Überbauung um 0,1. Auf einer weiteren Teilfläche entsteht mit der Ausweisung des SO1 eine Neuversiegelung bis zu 0,90. Für eine Teilfläche des SO2 sowie für das SO3 entstehen ebenfalls Neuversiegelungen von bis zu 0,90.

Der bisherige Bestand an versiegelten Flächen im Kernbereich des Werksgeländes der Globuswerke (westlich des Leitungsrechtes) beträgt ca. 95%, was noch über der neu festgesetzten maximal zulässigen Überbauung von 0,9 für die Sondergebiete SO1 und SO2 und einer GRZ von 0,80 für den Gewerbegebietsanteil liegt. Damit reduziert sich mit der Ausweisung der Sondergebiete SO1 und SO2, der Gewerbefläche GE1 und dem westlich des Leitungsrechtes liegenden Teil der GE2 zukünftig die zulässige Versiegelung.

Im östlichen Teil der Gewerbegebietsflächen GE2 und GE3 erhöht sich die zulässige maximale Versiegelung von 0,75 um 0,05 auf 0,80.

Neben der Erhöhung von bisher auf Misch- und Gewerbegebietsflächen bereits zulässigen Versiegelungen geht außerdem ein Eingriff in sich zwischenzeitlich auf noch nicht genutzten Gewerbegebietsflächen entwickelten Ruderalflächen (ca. 9.665 qm) und Weiden-Pionierwaldflächen (ca. 5.720 qm) einher. Dieser Eingriff ist zwischenzeitlich durch die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 9 erteilten Baugenehmigung für den hier erfolgenden Neubau der Globus-Werke erfolgt.

Die Anlage der öffentlichen Grünzugverbindung und der privaten Grünflächen P1 bis P4 erfolgt unter Entsiegelung von derzeit in der Örtlichkeit vorhandener Gebäude- und Verkehrsflächen.

Zusammenstellung der bisher nach GRZ zulässigen Versiegelungen:

| | |
|---|-------------------------|
| - MI-Gebiete 1 bis 8 der Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 9.1: 14.088 qm X 0,80 | ca 11.270 qm |
| - GE-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9: 26.380 qm X 0,75 | 19.785 qm |
| - SO-Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung: 780 qm X 0,80 | 624 qm |
| <u>Summe bisher zulässiger Versiegelung:</u> | <u>31.679 qm</u> |

Berechnung der zusätzlich nach GRZ zulässigen Versiegelungen:

| | |
|---|----------|
| - Teilfläche vom Sondergebiet (SO1) „Einzelhandel“ (vorher MI8 im BP9.1): 780 qm X 0,1 = | 78 qm |
| - Teilfläche vom Sondergebiet (SO1) „Einzelhandel“ (Neuversiegelung): 1.445 qm X 0,9 = | 1.301 qm |
| - Teilfläche vom Sondergebiet (SO2) „Einzelhandel“: 900 qm X 0,90 = | 810 qm |
| - Sondergebiet (SO3) „Einzelhandel“: 1.332 qm X 0,90 = | 1.199 qm |
| - östl. Teilfläche Gewerbegebiet vom GE2 und GE3 (vorher GE im BP9): 27.226 qm X 0,05 | 1.361 qm |

Abzüglich Reduzierung der GRZ oder Flächenentsiegelung:

| | |
|--|------------------------|
| - Teilfläche vom Sondergebiet (SO1) „Einzelhandel“: (von 100% Bestandsversiegelung auf GRZ 0,90) 4.206 qm X -0,1 = | - 421 qm |
| - Teilfläche vom Sondergebiet (SO2) „Einzelhandel“: (von 100% Bestandsversiegelung auf GRZ 0,90) 1.590 qm X -0,1 = | - 159 qm |
| - GE1: (von 95% Bestandsversiegelung auf GRZ 0,80) 5.259 qm X -0,15= | - 789 qm |
| - GE2 östlich des Leitungsrechtes: 1.275 qm X -0,15 | - 191 qm |
| - öffentliche Grünfläche mit Grünzugverbindung: | - 610 qm |
| - Private Grünflächen P1 bis P4: | - 2.751 qm |
| <u>Zusätzlich zulässige Gesamtversiegelung des B-Planes Nr. 57</u> | <u>- 172 qm</u> |

Insgesamt reduziert sich dadurch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 die maximal zulässige Versiegelung geringfügig um ca. 0,5%.

Auf eine weitergehende schutzgutbezogene Betrachtung kann daher verzichtet werden.

Ein Kompensationserfordernis entsteht für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 nicht!

Die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen werden für diese Schutzgüter insgesamt als eingriffsneutral betrachtet.

2.5.6 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG

Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes des neuen seit März 2010 geltenden BNatSchG finden sich (nach dem Gesetz zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009) in §44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet.

Nach **§44 Abs.1 BNatSchG** ist es verboten (**Zugriffsverbote**):

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß **§44 Abs.5 BNatSchG** unterliegt die Einschlägigkeit der vorgenannten **Zugriffsverbote** im Rahmen von Vorhaben, deren Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung nach §15 BNatSchG oder nach BauGB zu regeln ist, folgenden Maßgaben:

- Sind in **Anhang IV** der FFH-RL **aufgeführte Tierarten** oder **europäische Vogelarten** betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des **Abs.1 Nr.3** und im Hinblick auf damit verbundene **unvermeidbare Beeinträchtigungen** wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des **Abs.1 Nr. 1** nicht vor, soweit die **ökologische Funktion** der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im **räumlichen Zusammenhang** weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** (sog. CEF-Maßnahmen, s. Kapitel 3.2) festgesetzt werden.
- Für Standorte wild lebender **Pflanzen** der in **Anhang IV** der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Maßgaben der letzten beiden Anstriche entsprechend.

– Sind **andere besonders geschützte Arten** (d. h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhang IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines **Eingriffs gemäß §15 BNatSchG** ein Verstoß gegen die **Zugriffsverbote nicht** vor.

Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen §7 Abs.2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Für das B-Plangebiet wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer durchgeführten biologischen Untersuchung auch eine faunistische Potenzialabschätzung vorgenommen (sh. Anlage zur Begründung).

Die in der Biologischen Untersuchung gemachten artenschutzrechtlichen Hinweise (sh. auch Teil B Text) sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!

Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Im Rahmen einer Faunistischen Potenzialabschätzung mit Begehung am 20.10.2008 wurde das potenzielle Vorkommen europäisch geschützter Tierarten erfasst.

Durch die Relevanzprüfung wurde herausgearbeitet, bei welchen geschützten Tierarten bzw. Artengruppen durch Umsetzung des B-Plans Nr. 57 der Gemeinde Ahrensbök artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können bzw. – beim schon erfolgten Neubau der Globuswerke – eintreten konnten. Als prüfrelevante Tierarten bzw. Artengruppen wurden Fledermäuse sowie diverse Brutvogelarten (Gebäudebrüter, Gehölzbrüter, Bodenbrüter) herausgearbeitet. Für diese Arten(gruppen) wurde jeweils eine Konfliktanalyse durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 57 „Globuswerke“ der Gemeinde Ahrensbök kommt zum Ergebnis, dass im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Fledermäuse und Brutvögel keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden, wenn die folgenden Aspekte berücksichtigt werden bzw. wurden:

(Zwingend zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Hinweise)

- Bauzeitenregelung für den Abriss von Gebäuden: Oktober bis Februar außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln
- Vor einem winterlichen Abriss von Gebäuden: Fledermaus-Winterquartiersuche in den Abrissgebäuden durch zweimalige Erfassung mit dem Detektor im Zeitraum 01. August – 15. September (Schwärmphasenerhebungen)
- Bei positivem Befund der Fledermaus-Besatzkontrolle sind weitere Maßnahmen erforderlich: kontinuierliche Baufeldinspektion, ggf. Quartiersverschluss bzw. -entwertung, Vergrämung oder Umsiedlung; eventuell Schaffung von Ersatzquartieren
- Bauzeitenregelung für die Fällung von Gehölzen: von Oktober bis Februar außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln
- Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung von Sukzessions- und Rasenflächen: von Anfang September bis Mitte März
- Wiederherstellung einer 0,5 ha großen Waldfläche durch langfristige Sicherung einer gehölzbestandenen Sukzessionsfläche (außerhalb des Bauleitplanverfahrens)

Eine Ausnahme nach § 45 (8) BNatSchG ist für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich, wenn die o.g. Auflagen erfüllt werden bzw. wurden.

2.5.7 Eingriffe in Wald

Der in einem Teilbereich des fortfallenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 9 im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahmen stockende Weiden-Pionierwald (ca. 5.720 qm) ist aufgrund seiner Ausprägung und Größe nach dem Landeswaldgesetz als Wald anzusprechen.

Nach §24 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30 m erforderlich.

Ein Erhalt ist aufgrund der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 bereits zulässigen Nutzung als Gewerbeflächen nicht möglich. Der Bestand wurde zwischenzeitlich im Rahmen des Bauvorhabens der Globuswerke gerodet. Ein Antrag auf Waldumwandlung zur Rodung des Bestandes ist daher nicht mehr Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens!

2.5.8 Gesamtzusammenfassung der Eingriffsfolgen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen keine zusätzlich zulässige Versiegelungen von Böden und damit auch keine nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt einher.

Der auf der mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ausgewiesenen Gewerbeflächestockende Weidenpionierwald (5.720 qm) ist bereits gerodet worden. Darüber hinaus können verschiedene Bäume und Gehölze sowie eine hier zwischenzeitlich entwickelte Ruderalfläche (9.665 qm) nicht erhalten werden. Die Eingriffe in den Waldbestand werden von der Gemeinde Ahrensböök unter Hinweis auf seinen Standort auf ausgewiesenen Gewerbeflächen als eingriffsneutral betrachtet. Dies gilt auch für die übrigen Vegetationsflächenanteile, die nach den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 9, 9.1 und 23 im Rahmen der zulässigen Überbauung bereits hätten beseitigt werden können.

2.5.9 Kompensation der Eingriffe

Auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und resp. darzustellen.

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit, sofern von den mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen insgesamt sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach der allgemeinen Prüfung des Einzelfalles, der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Eingriffsermittlung und -bewertung kommt die Gemeinde Ahrensböök zu der Auffassung, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 im Hinblick auf die bisher bereits zulässigen Nutzungen der gegenstandslos werdenden Bereiche der Bebauungspläne Nr. 9, 9.1 und 23 (maximal zulässige Versiegelung von 31.679 qm) und die außerdem im Vergleich zu einer Neuausweisung von adäquaten Sonder- und Gewerbegebietsflächen sowie Grünflächen erfolgende Reduzierung der zulässigen Versiegelung von insgesamt ca. 0,5% wahrscheinlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Ahrensböök verzichtet daher unter Hinweis auf das nach §13a BauGB durchgeführte Planverfahren auf die Kompensation der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Globuswerke“ verbundenen und vorstehend beschriebenen Eingriffsfolgen und die Durchführung eines Monitorings.

2.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf die Bestimmungen zum Stellplatznachweis wird im Abschnitt 2.8.2 der vorliegenden Begründung hingewiesen.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes und Vermeidung gegenseitiger Störungen und zusätzlicher Versiegelungsflächen sind in den Sondergebieten und im Gewerbegebiet Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig (s. Teil B Text Nr. 4.1).

2.7 Gestalterische Festsetzungen

Für die MI-Gebiete an der Lübecker Straße L 184 und der Straße „Bökenberg“ besteht keine Notwendigkeit der Festsetzung von gestalterischen Festsetzungen, da die Grundstücke weitestgehend bebaut sind.

Werbeanlagen:

Die Größe und Lage der Werbeanlagen wird für das gesamte Plangebiet über die Teil B Text Nr. 7.1 beschränkt, um keine überdimensionierten und verunstaltenden bzw. wohnnutzungsstörenden Werbeanlagen zuzulassen.

Fassaden

In den Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind geschlossene Fassaden ohne Fenster je 10 m Wandlänge durch Versatz bzw. Materialwechsel oder Anpflanzung von Schling- bzw. Kletterpflanzen zu gliedern, um die Fassade aufzulockern. (Teil B Text Nr. 7.2)

2.8 Verkehr

Ahrensböök wird von der B 432 und der L 184 gekreuzt. Diese Straßen binden den Ort sehr gut in das überregionale Verkehrsnetz ein. Die größeren in der Nähe gelegenen Orte, wie Bad Segeberg, Lübeck oder Eutin sind auf kürzestem Wege erreichbar, ebenso wie die A1.

In Ahrensböök gibt es keinen Haltepunkt der Bahn. Bei Nutzung des Busverkehrs nach Eutin, Scharbeutz oder Pönitz können ab dort die Bahnverbindungen Kiel/Lübeck bzw. Lübeck/Puttgarden beansprucht werden.

2.8.1 Fließender Verkehr

Die äußere Erschließung der Baugebiete kann über das bestehende Straßennetz an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abgewickelt werden.

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2, die Mischgebiete MI 1 und MI 8 sowie die Gewerbegebiete werden über die Bahnhofstraße und die Straße Bökenberg erschlossen. Damit es eine direkte Verbindung zwischen den Gebieten SO 1/2 und dem angrenzenden Aldi-Parkplatz gibt, umfasst der Geltungsbereich mit entsprechenden Festsetzungen auch einen Teil des vorhandenen Grundstückes des Aldi-Marktes als SO 3.

Die Mischgebiete MI 3 und 6 werden über die Pferdemarkt Straße, abgehend von der Lübecker Straße, erschlossen.

Die Erschließung des MI 7-Gebietes erfolgt über die Lübecker Straße. Die bisherige Werkszufahrt der Globuswerke an der Lübecker Straße wird zukünftig aufgegeben.

Die innere Erschließung des Sondergebietes SO 1/2 und des Gewerbegebietes erfolgt über festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten.

Es liegt eine „Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan „Globus Werke“ (B-Plan Nr. 57)“ der urbanus GbR (April 2011) vor (siehe Anlage 8). Im Rahmen dieser Untersuchung wird der durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehende Neu- bzw. Mehrverkehr ermittelt und die Verträglichkeit im bestehenden Verkehrssystem geprüft. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu verkehrlichen Auswirkungen kommen wird, die über Komplementärmaßnahmen in der Verkehrssteuerung geregelt werden können. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sowie die verkehrliche Verträglichkeit stehen der Realisierung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die verkehrstechnischen Unterlagen für die Änderung der Signalisierung des Knotenpunktes – Landesstraße 184 / Bahnhofstraße / Zufahrt Lidl Markt – sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck zur Prüfung vorzulegen.

2.8.2 Ruhender Verkehr

Sondergebiete SO 1 und SO 2

Nach dem Stellplatzerlaß ist für die Einzelhandelsmärkte als großflächige Einzelhandelseinrichtungen je ein Stellplatz pro 10-20 qm Verkaufsnutzfläche zur Verfügung zu stellen. Diese können auf den entsprechenden Flächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nachgewiesen werden.

Aufgrund der zentralen Lage in der Ortsmitte der Gemeinde Ahrensböök wird damit gerechnet, dass einige Kunden mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß einkaufen gehen oder bereits auf den in unmittelbarer Nähe vorhandene Stellplätzen bei Aldi und im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 geparkt haben.

Mischgebiete

Die Anzahl der vorhandenen Wohnungen, Büroräume, Läden usw. und die damit verbundene Anzahl der Pflichtstellplätze innerhalb der Mischgebiete ist nicht detailliert bekannt. Im Plangebiet gibt es mehrere reguläre Parkplätze und bei Beachtung aller Zufahrten stehen weitere Kurzzeitparkmöglichkeiten parallel der Lübecker Straße zur Verfügung. Da die Mischgebiete im Ortszentrum liegen, können alle Einrichtungen, Läden usw. sehr gut zu Fuß und per Rad erreicht werden. Daher erscheint die Absicherung des geringsten Parkplatzbedarfes gemäß EAE 85/95 als völlig ausreichend.

Gewerbegebiete

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die Angestellten und Besucher des Werkes werden auf dem Grundstück sichergestellt.

2.9 Immissionsschutz

Die Gemeinde Ahrensböök hat das sich in der Anlage zur Begründung befindliche ALK Akustik-Labor GmbH damit beauftragt, eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Im Ergebnis werden für den Bebauungsplan folgende Festsetzungen empfohlen:

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO in den Baugebieten entsprechend § 8 BauNVO (Gewerbegebiete GE 1 –

GE 3) und in Baugebieten gem. § 11 (Sonstige Sondergebiete SO 1 – SO 3) Emissionskontingente entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, die die Festsetzungen einhalten.

Für die Immissionsorte IP 1 bis IP 13 gelten um die in der Tabelle in der Schalltechnischen Untersuchung in der Anlage genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente. Die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Punkte sind in der Planzeichnung vermerkt. Die Lage der übrigen Punkte sind dem v. g. Gutachten zu entnehmen.

Nachweis:

- a) Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet. Dabei sind die immissionsortbezogenen Zusatzkontingente nach DIN 45691 berücksichtigt.
- b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet.
- c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

3 VERSORGUNG

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten der Gemeinde, bzw. des Investors vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z.B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

Bestehende Leitungen werden soweit notwendig über Leitungsrechte gesichert.

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ahrensböök wird mit Trink- und Brauchwasser über die zentrale Wasserversorgungsanlagen durch den Zweckverband Ostholstein versorgt. Der Zweckverband Ostholstein bestätigt, dass eine Versorgung des Plangebietes über den Bökenbarg oder die Lübecker Straße möglich ist.

Auf dem Gelände der Globus Gummiwerke befinden sich insgesamt 4 Versorgungsbrunnen. Lt. wasserrechtlicher Erlaubnis aus dem Jahr 2008 wird für die Kühlung von Maschinen aus Brunnen 3 (Baujahr 1960, 107 m) und Brunnen 4 (Baujahr 1969, 106 m) Grundwasser gefördert. Brunnen 2 (Baujahr 1948, 108 m) wird derzeit nicht genutzt. Ob Brunnen 1 (Baujahr 1925, 78 m) zurückgebaut wurde, ist unklar. Aus den amtlichen Unterlagen geht lediglich hervor, dass dieser stillgelegt wurde. Brunnen 1 und 2 befinden sich im Grenzbereich zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 „Einzelhandel“ im Norden des Plangebietes.

Es ist zu untersuchen, ob Brunnen 1 fachgerecht zurückgebaut wurde. Bei Baumaßnahmen auf dem Gelände ist dafür Sorge zu tragen, dass die bestehenden Brunnen nicht beschädigt werden. Beschädigungen, die den Zutritt von Oberflächenwasser in den Förderhorizont der Brunnen befürchten lassen, sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Schäden am Brunnen sind umgehend fachgerecht zu beseitigen. Im Fassungsbereich der Brunnen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden. Nicht mehr genutzte Grundwasserbrunnen sind fachgerecht gem. DVGW W 135 zurückzubauen. Der Rückbau hat durch eine zertifizierte Firma zu erfolgen und ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und anzuzeigen.

3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Laut Aussage des Zweckverbandes Ostholstein ist eine Gasversorgung des Plangebietes über den Bökenberg 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 sind 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.

Die Kabel Deutschland GmbH weist auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

3.5 Feuerschutzeinrichtungen

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

Für die Gebäude oder Gebäudeteile, die weiter als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, sind gem. § 5 LBO Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 herzustellen. Feuerwehrezufahrten sind von Zufahrten zu Stellplätzen durch bauliche Maßnahmen zu abzutrennen, sie sind nach DIN 14090 auszubauen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

Die Pferdemarkt Straße sowie das Mischgebiet MI 7 besitzen ausreichen große Wendemöglichkeiten (= 19 m Durchmesser) für Feuerwehrfahrzeuge. Die festgesetzten Ein- und Ausfahrten für die Sondergebiete SO 1 und 2 und die Gewerbegebiete müssen so bemessen sein, dass jeweils Feuerwehrezufahrten unabhängig von Zufahrten zu PKW-Stellplätzen geführt werden können.

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet mit 96 cbm/h für 2 Stunden über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Der Hydranten-Test bestätigt eine ausreichende Zahl von Hydranten. Es wird davon ausgegangen, dass bei den Hauptgebäuden des Gewerbegebietes mindestens feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen nach DIN 407 Teil 7 ausgeführt werden. Der Feuerlöschteich im Sondergebiet 3 ist gem. DIN 14210 auszubilden.

4 ENTSORGUNG

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der Zweckverband Ostholstein (ZVO) Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen kommen.

Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird auf Kosten der Gemeinde, bzw. des Investors vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

In dem durch das Gewerbegebiet verlaufenden Leitungsrecht werden alle bestehenden und nötigen Leitungen gebündelt verlegt.

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ahrensböök hat eine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet ist bereits 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.

Laut Aussage des Kreises Ostholstein Fachdienst Boden und Gewässerschutz bestehen keine Bedenken, wenn weitere Anschlüsse zur Schmutzwasserbeseitigung an die örtliche Kläranlage im Rahmen ihrer zulässigen Auslastung vorgenommen werden. Bei Überschreitung der Auslastung ist bei der Wasserbehörde eine Änderung der bestehenden Genehmigung und Erlaubnis zu beantragen.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Im gesamten Ahrensbööcker Gemeindegebiet sind schwere Lehmböden vorhanden. Aus diesem Grund scheidet eine Versickerung als Oberflächenentwässerungslösung aus. Es wird darauf hingewiesen, dass der Nachweis der schadlosen Ableitung erbracht und eine Rückhaltung vorgesehen werden muss.

Somit muss die Behandlung des Niederschlagswassers von den Plangebietsflächen über eine Ableitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) erfolgen.

Die Einleitungsmengen sind an die Leistungsfähigkeit der Kanalisation und der einzuleitenden Gewässer II. Ordnung anzupassen, ggf. sind weitere Regenrückhalteräume vorzusehen. Die Bemessung von Regenrückhalteräumen hat nach dem ATV-Arbeitsblatt A 117 zu erfolgen.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. in Mischgebieten, Gewerbegebieten und von Parkplätzen und Hauptverkehrsstraßen anfällt, sind die techn. Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkantisation (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o. ä.), für die schadlose Ableitung entsprechend mit Rückhaltewirkung.

Die Regenwasserkanalisation bedarf keiner Genehmigung.

Es sind die Gewässer Nr. 1.23 und 1.23.17 des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Schwartau südlich des Plangebiets betroffen. Diese beiden Vorflutssysteme sind hydraulisch überlastet, weitere Abflussverschärfungen sind nicht tolerierbar. Da eine Versickerung, auch nach Aussage des Ing.-Büros Reitner, auszuschließen ist, ist es zwingend erforderlich, entsprechende Rückhaltevorrichtungen vorzusehen. Der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der verschärften Niederschlagsereignisse mit erhöhten Abflussspenden ist zu führen.

Die Einleitung des von befestigten Flächen in ein Gewässer abfließenden Niederschlagswassers erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2 - 7 WHG. Der Erlaubnisantrag ist bei der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen. Sofern sich die zugelassenen Einleitungsmengen aus der vorhandenen gemeindlichen Oberflächenentwässerung in ein Gewässer II. Ordnung (hier das Gewässer 1.23.17 Wasser- und Bodenverband Schwartau) durch weitere Erschließungen verändern, ist bei der Wasserbehörde eine Änderung des entspr. Erlaubnisbescheides zu beantragen.

Für die Mischgebiete 1 bis 6 sowie die Sondergebiete ist die Entwässerung mit direktem Kanalananschluss gesichert. Das Rückhaltebecken westlich des Sondergebietes 3 kann zur Abflussdrosselung aus den Sondergebieten genutzt werden.

Die Größenordnung der dargestellten Wasserflächen (Regenrückhaltebecken) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Größen sind den wasserbaulichen Berechnungen anzugleichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Rückhaltebecken eine Abwasseranlage nach §35 LWG ist, die der Genehmigung nach § 35 LWG durch die Wasserbehörde bedarf.

Um die Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, hat die Gemeinde das sich in der Anlage zur Begründung befindliche Gutachten in Auftrag gegeben.

4.3 Abfallentsorgung und Wertstoffsammlung

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

Sollte sich bei den Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der Erschließungsstraßen mit den Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit dem Zweckverband Ostholstein abzustimmen sind.

Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen.

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach § 45 ff und § 85 ff BauGB Anwendung.

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN

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

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

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.09.2013 gebilligt.

Gemeinde Ahrensböck, den

Gemeinde Ahrensböck
- Der Bürgermeister -

(Bürgermeister)

6 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN

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

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

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.09.2013 gebilligt.

Gemeinde Ahrensbök, den 17.10.2013



Gemeinde Ahrensbök
Der Bürgermeister -


(Bürgermeister)

Anlage

Fotos zur Bestandssituation, stadtplanung bruns / OBER FREI RAUM Planung



1. Blick auf die Gartenbereiche des Mischgebietes an der Lübecker Straße



2. Einfahrtbereich der Globus Werke von der Lübecker Straße



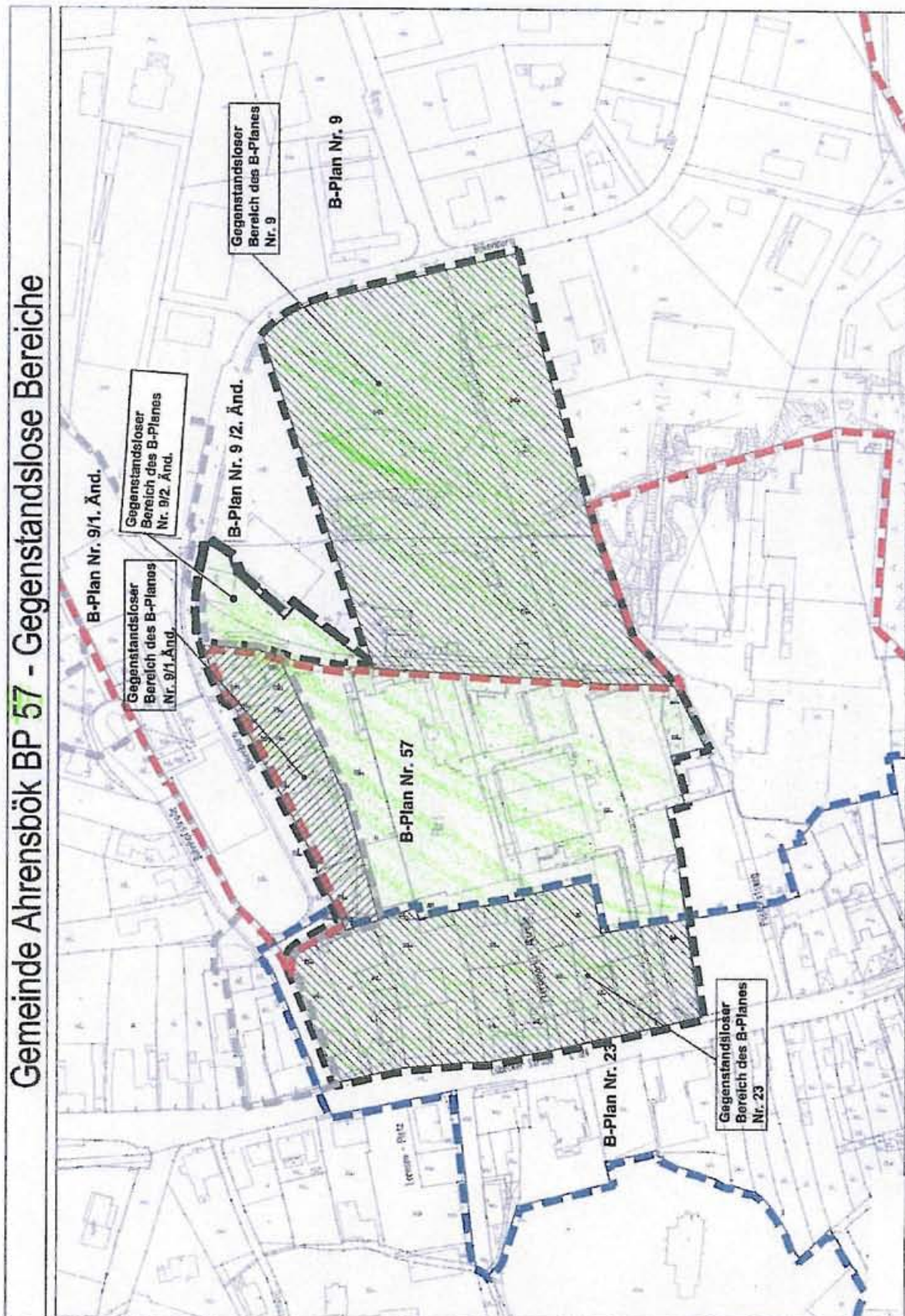
3. Blick auf das Mischgebiet an der Lübecker Straße mit Einzelhandel



4. Blick auf die Globus Werke vom Parkplatz des Aldi Marktes an der Straße Bökenberg

ANLAGE

Gegenstandslose Bereiche der B-Pläne Nr. 9, Nr. 9-1. Änderung, Nr. 9-2. Änderung und Nr. 23



Gemeinde Ahrensböök BP 57 - Gegenstandslose Bereiche