



ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:5.000

## BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖÖK, KREIS OSTHOLSTEIN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49

FÜR DEN BEREICH: SÜDLICH DES "GARTENWEG", WESTLICH DER "PLÖNER STRASSE / LÜBECKER STRASSE", NÖRDLICH DER "KLOSTERSTRASSE" UND ÖSTLICH DES GRUNDSTÜCKES KLOSTERSTRASSE 4 (FLURSTÜCK 46/5)

BEARBEITUNG : 26.05.2005, 19.07.2005, 26.08.2005

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29  
E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : ERGÄNZT DURCH BESCHLUSS VOM 08.09.2005

STAND DER PLANUNG: ■ §4(1) BauGB ■ §3(1) BauG ■ §4(2) BauGB ■ §3(2) BauGB ■ §1(7) BauGB ■ §4a(3) BauGB ■ §10 BauGB

## Inhaltsangabe

	Seite
1. Aufstellungsbeschluss.....	- 1 -
2. Lage und Größe des Geltungsbereiches.....	- 1 -
3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen .....	- 2 -
3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan	- 2 -
3.2 Landschaftsplan	- 3 -
3.3 Flächennutzungsplan	- 3 -
3.4 Rahmenplan der Gemeinde Ahrensböck	- 4 -
3.5 Begründung für die Abweichung von dem Landschaftsplan	- 4 -
4. Anlass, Aufgabe Ziel und Zweck der Planung .....	- 4 -
5. Inhalt der Planung, geplante Nutzungen und Festsetzungen .....	- 5 -
5.1 Städtebauliche Konzeption	- 5 -
5.1.1 Gliederung des Plangebietes	- 6 -
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise überbaubare Grundstücksflächen	- 6 -
5.3 Gestaltung baulicher Anlagen	- 8 -
5.4 Stellplatzflächen	- 8 -
5.5 Grünflächen	- 9 -
5.6 Bäume, zu pflanzen, zu erhalten	- 9 -
5.7 Festsetzung zur Außenbeleuchtung	- 9 -
6. Altlasten .....	- 9 -
7. Verkehrserschließung .....	- 10 -
8. Flächen f. besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ...	- 11 -
9. Werbeanlagen .....	- 12 -
10. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	- 12 -
11. Ver- und Entsorgung .....	- 13 -
12. Auswirkungen der Planung .....	- 14 -
12.1 Städtebauliche und soziale Auswirkungen	- 14 -
12.2 Umweltrelevante Belange	- 14 -
12.2.1 Verkehr	- 14 -
12.2.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 14 -
12.3 Naturschutzrechtliche Belange	- 14 -
12.3.1 Grünordnungsplanerischer Beitrag zum parallelen Bebauungsplan	- 14 -
12.3.2 Umweltbericht (Teil 1, allgemeiner Teil)	- 15 -
12.3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	- 15 -
13. Kosten der Erschließung .....	- 15 -
14. Umweltbericht (Teil 2, gesonderter Teil der Begründung) .....	- 16 bis 32 -

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 für den Bereich südlich des „Gartenweges“, westlich der „Plöner Straße / Lübecker Straße“, nördlich der „Klosterstraße“ und östlich des Grundstücks Klosterstraße 4 (Flurstück 46/5) erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 21.09.2004.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 10.01.2000 und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993.

## 2. Lage und Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Ahrensböök befindet sich im Ortskern der Gemeinde Ahrensböök und umfasst rd. 1,6 ha. Die östliche Begrenzung bildet die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 184 (Plöner Straße / Lübecker Straße), die südliche die Klosterstraße und die nördliche die Straße Gartenweg; im Westen schließt der Planbereich an die vorhandene Wohnbebauung der Danziger Straße an. Südlich der Klosterstraße liegt außerhalb des Plangebietes die Ahrensbööker Kirche mit Friedhof. Das Plangebiet wird durch den unterirdischen Verlauf des Gewässers II. Ordnung Nr. 1.23 des WBV Schwartau in einen östlichen und einen westlichen Teil geteilt.

Der östliche Teil im Nordosten wird durch die Bebauung an der Plöner Straße mit hinter den Gebäuden liegenden Hof- und Gartenflächen geprägt.

Der südöstliche Teil weist um die Wohn- und Geschäftshäuser herum sowie im Bereich des Lornsenplatzes und des Parkplatzes einen hohen Grad der Versiegelung auf. Die in diesem Teil stehende "Lornsen-Eiche" ist neben den außerhalb der Plangebietsgrenze stehenden Linden an der Plöner Straße östlich des Rathauses der markanteste ortsbildprägende Baum an der Plöner Straße, der zudem durch Steinsetzung/Gedenkstein eine kulturhistorische Bedeutung hat. Die Bäume im Bereich des asphaltierten Parkplatzes sind noch jung, und wegen des sehr geringen Wurzelraumes in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt.

Im westlichen Teil befinden sich die Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik mit Betriebsgebäuden (Hallen) und dazugehörigen versiegelten Hofflächen, sowie einem Wohnhaus mit parkartigem Garten (Rasen und Gehölze). Eines der Betriebsgebäude ist durch die Untere Denkmalpflegebehörde als Kulturdenkmal eingestuft. Prägende Bäume sind hier eine Birkengruppe, zwei Fichten, eine Buche sowie eine Esche. Ein ebenfalls vorhandener Walnussbaum ist durch eine große Morschung im unteren Stammbereich geschädigt.

### 3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

#### 3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Der Landesraumordnungsplan S-H, (LROPI SH) ist rahmensetzender Leitplan, in dem die zusammengefassten Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein dargestellt werden, und mit dem alle Planungen der Träger öffentlicher Verwaltungen in Einklang stehen müssen. Mit räumlichen Grundsätzen und Zielen setzt der LROPI, aktuell in seiner Teilfortschreibung 2004, in der Bekanntmachung vom 17. Jan. 2005, den Rahmen, der in den fünf Regionalplänen (I – V) des Landes Schleswig-Holstein weiter konkretisiert wird und letztendlich in den kommunalen Planungen umgesetzt wird.

Aussagewirksam für die Gemeinde Ahrensböök ist der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, der die kreisfreie Stadt Lübeck und den Kreis Ostholstein einschließlich der Ostsee bis zur Hoheitsgrenze umfasst. Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahre 2015 ausgerichtet.

Die dem Kreis Ostholstein angehörige amtsfreie Gemeinde Ahrensböök befindet sich in der im LROPI festgelegten Raumkategorie der ‚Ländlichen Räume‘ und ist entsprechend der Einstufung der zentralen Orte und Stadtrandkerne gemäß Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dez. 1997 als ländlicher Zentralort für einen Nahbereich, der außer der Gemeinde Ahrensböök noch die Gemeinde Glasau (Kreis Segeberg) einschließt, eingestuft.

Die landesplanerische Zielstellung weist die zentralen Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung aus. Entsprechend den Grundsätzen der vorgenannten Teilfortschreibung soll, Zitat: „in allen Gemeinden auf ausreichende, wohnungsnah Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten“.

Hinsichtlich der als ländliche Zentralorte eingestuften Gemeinden heißt es dort: „In der Regel vorbehalten für ländliche Zentralorte mit mehr als 5.000 Einwohner und Einwohnerinnen im Nahbereich sind Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einzelvorhaben“.

Ländliche Räume sind die Räume außerhalb der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume. Sie werden teilweise von Stadt- und Umlandbereichen überlagert. Entsprechend den Grundsätzen der Landesplanung sollen ländliche Räume mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Die dezentrale Siedlungsstruktur ist durch eine funktionale Stärkung der zentralen Orte zu stärken, wobei die Infrastruktur und die Versorgungseinrichtungen für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung erhalten und - soweit erforderlich - ausgebaut werden.

Den Erläuterungen zum landesplanerischen Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden (vgl. Regionalplan II, S. 950) zufolge ist der Zentralort Ahrensböök, in dem bereits mehrere größere Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen und das über die Grenzen des Planungsraumes hinaus bedeutsame Ausbildungs-

l...

zentrum für Berufe der Bauwirtschaft ansässig sind, zu einem leistungsfähigen, den Bedürfnissen des Nahbereiches angepasstem Versorgungs- und Dienstleistungszentrum auszubauen. Wichtige Aspekte dabei sind die Ausnutzung von Synergieeffekten und Standortvorteilen sowie die zum Abbau der Arbeitslosigkeit notwendigen Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes, verbunden mit der räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten.

Im Ort Ahrensböök befinden sich neben der v.g. Landesberufsschule eine Grund-, Haupt- und Realschule.

Im Zusammenhang mit der Stärkung des Zentralortes strebt die Gemeinde die Verlängerung der Umgehungsstraße (L 184) als östliche Ortsumgehung an.

### 3.2 Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan für die Gemeinde Ahrensböök, Stand: Dezember 1995, Bearbeitung TGP, Lübeck, sind die Ziele und Maßnahmen gem. § 6 Abs. 4 LNatSchG dargelegt worden. Dem Erläuterungsbericht sind folgende Punkte von besonderer Bedeutung für diesen Plangeltungsbereich zu entnehmen:

- Durch die dichte Bebauung hat die Flörkendorfer Au<sup>1</sup> ihre Funktion als "Grünachse" in vielen Bereichen verloren. Gleichwohl hat sie nach wie vor eine ökologisch bedeutsame Vernetzungsfunktion.
- Eine städtebaulich unbefriedigende Gesamtsituation besteht im Kreuzungsbereich Plöner Straße - Klosterstraße. Hier bedarf es insbesondere für die Freiräume (Parkplatz, Brunnenanlage) einer Neugestaltung und Eingrünung.
- Entwicklung eines örtlichen Grünzuges: Verknüpfung der bestehenden innerörtlichen Wege zu einem zusammenhängenden Grünzug als straßenunabhängige Verbindung. Empfohlen wird eine Verbindung entlang des Flörkendorfer Baches, u. a. zwischen Friedhof/Kirche und Rathaus.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht wird eine Verkehrsberuhigung der Plöner Straße grundsätzlich begrüßt, stellt sie doch die Voraussetzung für eine Erhöhung der Wohn- und Freiraumqualität in Ahrensbööks Zentrum dar.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböök – Neuaufstellung – Stand: Februar 2001, Bearbeitung; Stadtplanung Bruns, Lübeck, übernimmt die flächennutzungsplanrelevanten Ziele und Maßnahmen des v.g. Landschaftsplanes.

- Der Flächennutzungsplan verweist auf Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Gemeinde aus dem Kreisentwicklungsplan, u. a.:
- die Erschließung weiterer Gewerbeflächen,
- die Weiterentwicklung des Zentrums des Hauptortes Ahrensböök durch Schaffung einer innerörtlichen Parkplatzanlage mit umliegender Wohn- und Gewerbenutzung,

Die unter Berücksichtigung des Landschaftsplans dargestellten Aussagen des Flächennutzungsplans für den Bereich des B-Plans Nr. 49 sind:

- überörtliche Hauptverkehrsstraße (Plöner Straße),
- Gemischte Baufläche (M) zwischen der Plöner Straße im Osten, dem Gartenweg im Norden und der Klosterstraße im Süden; im Westen wird die gemischte Baufläche durch eine Grünfläche begrenzt,

<sup>1</sup> Gewässer II. Ordnung Nr. 1.23 des WBV Schwartau

- Grünfläche (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) als ca. 35 m breiter Geländestreifen (im Bereich der alten Hallen der ehemaligen Maschinenfabrik).

Die Grünfläche ist Teil eines geplanten Grünzugs mit Wanderwegangebot (Nord-Süd-Verbindung) zwischen "Am Spannbrook" im Norden und dem Naherholungswald "Am Langendamm" im Süden. Der geplante Grünzug bezieht den Kirchhügel mit Friedhof - südlich an das Plangebiet B-Plan Nr. 49 angrenzend - sowie den Rathauspark als zentrale Flächen mit ein.

#### Bedeutung für diese Bebauungsplanung:

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die veränderten gemeindlichen Planungsziele zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen, wodurch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

### **3.4 Rahmenplan der Gemeinde Ahrensböök**

Bereits im Rahmenplan der Gemeinde Ahrensböök, Stand 08. Juli 1985, Bearbeitung: S. Senfft, Eutin, wird die Öffnung des verrohrten Gewässers, die Herrichtung als gestalteter Grünzug und die Schaffung einer Fußwegerschließung entlang des Gewässers zwischen Friedhof und Rathaus/ehem. Schlossbereich vorgeschlagen.

### **3.5 Begründung für die abweichende Planung:**

Die Abweichungen von den Zielen des Landschaftsplanes werden kommunalerseits derart abgewogen, dass es vorrangiges Ziel ist, die Belebung und wirtschaftliche Stärkung im Bereich des Ortszentrums mit bauleitplanerischen Maßnahmen zu unterstützen.

Die Gemeinde sieht mittlerweile die Plöner Straße auch als prioritäre fußläufige Verbindung zwischen Lindenstraße und Klosterstraße an - als Fortsetzung und Verlängerung der Lindenallee auf der Westseite der Plöner Straße (nördlich des Plangebiets). Eine parallel zur Plöner Straße verlaufende straßenunabhängige Wegeverbindung innerhalb eines neu zu schaffenden Grünzugs - mit Öffnung des Fließgewässers - wird als unrealistisch bewertet. Zwischen Gartenweg und Lindenstraße erscheint aufgrund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse weder die Öffnung des Gewässers noch die Schaffung eines öffentlichen Grünzuges möglich.

## **4. Anlass, Aufgabe, Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanaufstellung**

In der Gemeinde Ahrensböök ist eine starke Nachfrage nach Verkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf innerhalb des unmittelbaren Ortszentrums zu verzeichnen, da solche Einrichtungen auch der nicht motorisierten Bevölkerung sowie allen Altersgruppen die Möglichkeit eines wohnungsnahen problemlosen Einkaufs bieten würden.

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Gemeinde Ahrensböök hat deshalb in seiner Sitzung am 21.09.2004 beschlossen, für den im Ortszentrum von Ahrensböök gele-

/...

genen Lornsenplatz und Umgriff einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums durch Umsiedlung eines bereits ortsansässigen Verbrauchermarktes. Die Umsiedlung beinhaltet auch eine bedarfsgerechte Vergrößerung der Verkaufsfläche.

Durch die Aufgabe der Maschinenfabrik unmittelbar westlich der Straßenrandbebauung der Plöner Straße ist die Ansiedlung eines derartigen Verbrauchermarktes mit einer Grundfläche von 1.950 m<sup>2</sup> (= ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) realisierbar. Positiv hervorzuheben ist die zentrale Lage im Ortsbereich der Gemeinde Ahrensböök.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und Baurecht für die geplante Errichtung des Verbrauchermarktes geschaffen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie unter Pkt. 3. beschrieben, sind Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einzelvorhaben“ in Zentralorten landesplanerisch gewollt, so dass die Gemeinde mit dem geplanten Vorhaben den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen entspricht.

Dem Planungsziel zufolge ist hierfür ein Sondergebiet Einzelhandel auszuweisen; im Zuge dessen sollen auch der südliche und nördliche Eckbereich an der Plöner Straße/Lübecker Straße sowie der westliche Geltungsbereichsrand dem Bestand entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nachzukommen, wird entsprechend den gemeindlichen Planungszielen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit diesem Bebauungsplan Nr. 49 gem. § 8 Abs. 3 BauGB für den deckungsgleichen Geltungsbereich vorgenommen.

## **5. Inhalt der Planung , geplante Nutzung und Festsetzungen**

### **5.1. Städtebauliche Konzeption**

Der geplante Verbrauchermarkt soll im westlichen Teil des Geltungsbereiches, auf den Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik errichtet werden. Diesem östlich vorgelagert sind die Stellplätze (ca.110 - 120 Stck.) angeordnet. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Plöner Straße aus, und zwar aus verkehrstechnischen und ortsgestalterischen Gründen in Verlängerung der Bahnhofstraße in Sichtachsenbeziehung zur Lornsen-Eiche. Eine weitere, untergeordnete Zu- und Ausfahrt ist an der Klosterstraße geplant. Um die gewachsene ortstypische Straßenrandbebauung auf dem Grundstück zumindest optisch wieder herzustellen, ist eine zweireihige Allee – Gestaltungsmotiv analog der Schlossallee am Rathaus – geplant.

Die Alternative, den Verbrauchermarkt in die Straßenflucht der Plöner- bzw. Lübecker Straße zu legen, ist in der Vorplanungsphase geprüft , jedoch wieder verworfen worden, da eine solche Situation mit den äußeren und inneren Funktionen eines Verbrauchermarktes nicht vereinbar ist. (Stellplätze sind in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit dem Eingangsbereich des Verbrauchermarktes anzulegen). Dieser unabdingbare Funktionszusammenhang gilt generell für alle Verbrauchermärkte.

### 5.1.1 Gliederung des Plangebietes:

Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen, die die Bestandsgebäude an der Plöner- bzw. Lübecker Straße berücksichtigen, gliedert sich das Plangebiet in vier Baugebiete :

Baugebiet 1: Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>E</sub>)

Baugebiet 2: Mischgebiet am westlichen Geltungsbereichsrand (MI)

Baugebiet 3: Mischgebiet im nordöstlichen Geltungsbereich

Baugebiet 4: Mischgebiet im südöstlichen Geltungsbereich

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 u. Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 1, 6, 11, 18, 19, 20, 22, 23 BauNVO)

#### Baugebiet 1:

Die Fläche des geplanten Verbrauchermarkt incl. der Stellplätze wird als ‚Sonstiges Sondergebiet‘ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung; Einzelhandel und der Nutzungsart: Lebensmittelmarkt (SO<sub>E</sub>). festgesetzt, da es sich nach der Definition des § 11(1) BauNVO „von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheidet“.

Zulässig ist dort nur die im Teil B: TEXT Ziff. 1.1 genannte Nutzung; d.h. es ist nur die Nutzung : „Lebensmittelmarkt“ mit einer Grundfläche bis maximal 1.950 m<sup>2</sup> zulässig. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig. Folgendes Warensortiment ist aufgrund der Eindeutigkeit und des Warenangebotes des Verbrauchermarktbetreibers zulässig: Lebens- und Genussmittel, Getränke- und Tabakwaren sowie Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food). Eine Beschränkung der Verkaufsfläche für die Ergänzungssortimente und der Aktionsangebote erfolgt nicht, da diese v.g. Waren erfahrungsgemäß nur einen Flächenbedarf von 5-10% der Verkaufsfläche in Anspruch nehmen und dies nicht dazu führt, dass zentrumsrelevante Warensortimente (aperiodischer Warenbedarf) bei vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Ortszentrum davon negativ beeinflusst werden.

Funktionsbedingt wird eine abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) festgesetzt; d.h., eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 65,50 m (s. Teil B: TEXT Ziff. 1.5) .Die Festsetzungen für das Gebäude selbst orientieren sich an der Hochbauplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie: eingeschossiges Gebäude (1 Vollgeschoss ) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 65,00 m üb. NN mit einem maximal 15 bis 20 Grad geneigten Satteldach .

Um das neue Verbrauchermarktgebäude in die vorhandene Topographie einzufügen, wird textlich festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bei maximal 56,80 m üb. NN liegen darf. Ein Aufschütten des Geländes kann dadurch verhindert werden, was überdies auch dem Baugebiet 2 zugute kommt.

Stellplätze s. Pkt. 5.4.

#### Baugebiet 2:

Der gesamte westliche Teil des Geltungsbereiches in einer Tiefe von ca. 15,0 m wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort wird für zwei separate Baufelder - im Süden an der Klosterstraße und im Norden am Gartenweg - eine offene Bauweise, d.h. Baukörper mit einer maximalen Länge von 30 m, mit einem (1) Vollgeschoss (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO), festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, bestimmt.

/...



In Mischgebieten zulässig ist „Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6(1) BauNVO).

Ziff. 1.4 des Teil B: TEXT bestimmt, dass in diesem Mischgebiet vorwiegend Wohngebäude zulässig sind, während die Mischgebietenutzung der Baugebiete 3 und 4 vorwiegend gewerblicher Art sein soll. Rechtliche Grundlage für diese Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO.

Die v.g. Reglementierungen sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe von 66,50 m ü.b. NN in Verbindung mit der Festsetzung: geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 30° und 45° schaffen einen ortstypischen Übergang zu der westlich anschließenden Bebauungsstruktur .

#### Baugebiet 3

Der bauliche Bestand an der Plöner Straße wird zur Stärkung des Ortskern mit seinen gewerblichen Einrichtungen / Läden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgeschrieben, wobei die jetzigen Grundstücke bauliche Erweiterungsmöglichkeiten durch Vergrößerung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen in westliche Richtung erhalten. Analog der vorhanden sowie der gegenüberliegenden Bebauung und im Hinblick auf die vorwiegend gewerbliche Nutzung (Teil B: TEXT Ziff. 1.4) wird eine zweigeschossige (2 Vollgeschosse) offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Bebauung soll sich aus Gründen des Schutzes des unterirdischen Gewässers einen Mindestabstand von 5,00 zur westlichen Grundstücksgrenze aufweisen, damit dieses verrohete Gewässer durch Baumaßnahmen nicht beschädigt wird. Des weiteren sollen bauliche Tätigkeiten im Wesentlichen im östlichen Grundstücksbereich vorgenommen werden, um die für diesen Ortsbereich typische Straßenrandbebauung zu erhalten und zu stärken.

#### Baugebiet 4:

In dem Baugebiet 4 wird lediglich das vorhandene Gebäude in seinem Bestand festgeschrieben. Um auch hier vorwiegend eine gewerbliche Nutzung langfristig zu etablieren, wird die Fläche ebenfalls als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Den Bestand und ortsräumliche Situation berücksichtigend wird eine offene Bauweise mit drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgegeben.

#### Ausschluss von Nutzungen in allen v.g. Mischgebieten (Teil B: TEXT Ziff. 1.2):

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen; außerdem wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes . Begründet werden der Ausschlüsse damit, dass v.g. Betriebe zum einen einen hohen Flächenbedarf beanspruchen, zum andern erfahrungsgemäß ein anonymes Umfeld erzeugen, was insgesamt zu einer Verdrängung der städtebaulich gewollten Ortszentrumsnutzungen führen würde.

Des weiteren wird in den Mischgebieten nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wie folgt vorgenommen:

„Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,

/...

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel dieser Festsetzung ist es, den dort ansässigen Betrieben die Möglichkeit einer Direktvermarktung ihrer Produkte auf einer dem eigentlichen Betrieb gegenüber geringen Fläche zu ermöglichen. Die festgesetzten Einschränkungen bezügl. der Einzelhandelsnutzungen für die v.g. Mischgebiete wird aufgrund fehlender Grundstücksflächen, die für großflächige Einzelhandelsnutzungen notwendig sind (Stellplatzflächen, Andienung, Zufahrten etc.), vorgenommen. Außerdem soll die kleinteilige und vorhandene Straßenrandbebauung, und das damit einhergehende vielfältige Warenangebot, erhalten und im Bestand gesichert werden. Durch die Festsetzung von größeren Baufenstern und einer Grundflächenzahl von 0,6 für die Grundstücke der Plöner Straße Nr. 1 und 3 wird ein Entwicklungsspielraum zu Stärkung der vorhandenen Nutzung baurechtlich vorbereitet.

### 5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gestaltungsvorgaben werden nur für das Sondergebiet Einzelhandel (Baugebiet 1) sowie für das Baugebiet 2 vorgenommen (Teil B: TEXT Ziff. 3 ff).

Fassaden:

In Anlehnung an die Ortsbildprägende Gestaltung der unmittelbaren Nachbarschaften ist in dem Sondergebiet sowie in dem Baugebiet 2 als Gestaltungsmaterial der Fassaden nur rotes Sichtmauerwerk zulässig.

Dachflächen:

Da die Dachflächen von Gebäuden dauerhaft eine große visuelle Bedeutung haben, und ein Steuerungsinstrument mit dieser Bauleitplanung gegeben ist, unterliegen diese in den v.g. Baugebiete folgender Regelung:

Es sind nur Dacheindeckungen aus roten, nicht glänzenden Pfannen (Betondachstein oder Dachziegel) zulässig.

### 5.4 Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet Einzelhandel beinhaltet neben dem Verbrauchermarkt auch die Fläche für Stellplätze (ca. 110-120 Stck.) , die in der Planzeichnung insgesamt als umrandete Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dargestellt ist.

Der Verbrauchermarkt mit Stellplatzfläche soll einen Rahmen durch die Lindenreihen erhalten. Die Baumpflanzungen wirken gleichzeitig als Straßenbegrünung. Die Stellplatzfläche selbst wird nicht durch Bäume gegliedert, um einen zentrumsnahen Platz zu schaffen, auf dem möglicherweise auch Veranstaltungen durchgeführt werden können. Desweiteren wird die Stellplatzanlage mit einer abschirmenden Bepflanzung zu den Grundstücken Plöner Straße 1 und 3 versehen, um diese Grundstücke optisch von der Stellplatzfläche abzugrenzen. Zum Schutz der in diesem Bereich liegenden Rohrleitung (Gew. 1.23) sollte nur eine Bepflanzung mit Sträuchern und Hecken mit einer maximalen höhe von 2,00m erfolgen. Außerdem sind folgende Maßnahmen und Kostenübernahmen beim Sanierungsfall der Rohrleitung vom Grundstückseigentümer zu übernehmen:

- Die Überdeckung des Kanals soll ca. 2 m betragen.
- Der Grundstückseigentümer muss die Mehrkosten für die Wartungs- und Sanierungsarbeiten, welche durch die Bepflanzung entstehen, übernehmen.
- Die Bepflanzung darf im Fall einer Öffnung des Vorfluters (z.B. zur Bergung größerer Abflusshindernisse) vom Wasser- und Bodenverband Ostholstein entfernt werden.

Zusätzlich wird auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO textlich festgesetzt, dass in allen vier Baugebieten die zulässige Versiegelung (Gesamtgrundfläche der Stellplätze, Zufahrten und Gebäude) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten über die jeweils maximal zulässige Grundfläche hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden kann (Teil B: TEXT Ziff. 4.1).

Um eine großflächige Versiegelung durch Zufahrten zu den Grundstücken im Baugebiet 2 zu vermeiden, sind hier die privaten Stellplätze in einem Abstand bis maximal 10m von der jeweiligen, das Grundstück erschließenden Straßenbegrenzungslinie zulässig (Ziff. 4.2).

#### 5.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche an der Plöner- bzw. Lübecker Straße, in der die gewachsene ortstypische Straßenrandbebauung auf dem Grundstück optisch wieder herstellende zweireihige Allee – Gestaltungsmotiv analog der Schlossallee am Rathaus – geplant ist, wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Grünflächen, die der Eingrünung des Verbrauchermarktes sowie der Randgestaltung der Stellplätze und Zufahrten dienen, erhalten eine private Widmung.

#### 5.6 Bäume, zu pflanzen bzw. zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Neben den als zu erhalten festgesetzten Bäumen, Anpflanzung von 48 neuen Laubbäumen im Plangebiet als Kompensation für den funktionsbedingten Wegfall vorhandener Bäume. Die Bäume sind als Hochstamm in der Qualität mind. 4xv. mB 25-30 cm Stamm-Umfang zu pflanzen. Aus städtebaulichen Gründen sollen ausschließlich Linden angepflanzt werden (Charakterbaum für das Ortszentrum Ahrensbööks, abgeleitet von den Linden im ehemaligen Schloss- und heutigen Rathausgebiet) (s. auch grünordnerischer Beitrag, H. Muhs):

Eine gestalterische Besonderheit sind die Linden parallel zur Plöner Straße, die doppelreihig mit kastenförmig geschnittener Krone gepflanzt werden sollen (2 x 7 Stück). Diese gestalterische Festsetzung soll einerseits die architektonische Raumwirkung der ortstypischen geschlossenen Straßenrandbebauung optisch wieder herstellen, andererseits zitiert diese Doppelreihe die alte Allee an der Plöner Straße in Höhe des Rathauses. Zum Erhalt der kastenförmigen Kronenform sind regelmäßige Pflegemaßnahmen notwendig (Schnittmaßnahmen).

Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp gerecht wird.

Dies wird im B-Plan-Gebiet mit der zur Ortsbildgestaltung festgesetzten Pflanzung von 48 Bäumen erreicht.

- 5.7 Wegen der Nähe zur Kirche und zum Friedhof und der damit zusammenhängenden intensiven Nutzung als Jagdrevier durch Fledermausarten sollten mögliche negative Auswirkungen der Außenbeleuchtung (Stellplätze/Fahrbahn) auf Insekten minimiert werden. Gemäß dem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird folgendes im Bebauungsplan festgesetzt: „Die Außenbeleuchtung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dem umweltverträglichsten Standard entsprechend auszuführen mit Natriumdampflampen mit gelber Strahlung; für das Leuchtengehäuse ist ein seitlich und nach oben geschlossener Leuchtenkoffer zu verwenden.“

## 6. Altlasten

l...

Im Vorwege dieser Bebauungsplanung wurde für das gesamte Betriebsgrundstück der ehemaligen Maschinenfabrik eine Altlastenerkundung durchgeführt, bearbeitet durch das Geologische Büro Dipl.-Geol. R. Hempel, Busdorfer Straße 23, 24837 Schleswig, vom 27.08.2004. Laut Gutachten wurden im Untergrund neben dem Altöltank und der ehemaligen Tankstelle sowie im Bereich der Gebäudesohlen signifikante Ölverunreinigungen festgestellt. Außerdem war die Bodenauffüllung unterhalb der Schmiede/Werkstatt/Ausstellung und teilweise auch die Gebäudesohle mit PAK und Schwermetallen verunreinigt. Ein akuter Sanierungsbedarf besteht nach Aussagen des Gutachters z.Z. nicht. Sollte jedoch nach dem Gebäudeabbruch bei den nachfolgenden Erdarbeiten verunreinigtes Bodenmaterial bzw. Bauschutt festgestellt werden, so ist eine Entsorgung gem. LAGA-Richtlinien erforderlich.

Den Aussagen der Altlastenerkundung entsprechend wird der gesamte westliche Teil des Plangeltungsbereiches - in der Planzeichnung die Fläche für den Verbrauchermarkt sowie das Baugebiet 2 - als „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB dargestellt. Das v.g. Gutachten ‚Altlastenerkundung‘ vom 27.08.2004 ist Anlage 1. dieser Begründung.

## 7. Verkehrserschließung

### 7.1 Fahrverkehrserschließung

Der Planbereich liegt direkt an überörtlichen – Plöner - bzw. Lübecker Straße (L 184) - und örtlichen – Klosterstraße und Gartenweg - Verkehrswegen.

Die Hauptzufahrt zu dem Verbrauchermarkt erfolgt von der Plöner Straße (L 184) aus, und zwar in Verlängerung der Bahnhofstraße in Sichtachsenbeziehung zur Lornsen-Eiche. Eine weitere, untergeordnete Zu- und Ausfahrt ist an der Klosterstraße geplant. Zur Sicherung der Durchführung der verkehrslenkenden Maßnahmen in v.g. Zufahrtsbereichen zum Lebensmittelmarkt (s. unten) werden ein Teil der Verkehrsflächen der Plöner - bzw. Lübecker Straße sowie eine Teilfläche der Klosterstraße in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen. Desgleichen auch der zur Erschließung des nördlichen Teiles der Gemischten Bauflächen am westlichen Geltungsbereichsrand zu nutzende ‚Gartenweg‘.

Zur Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein detailliertes Verkehrskonzept durch das ‚Wasser- u. Verkehrskontor‘, Neumünster, mit Datum vom 28.11.2005 erarbeitet.

Die Verkehrsberechnung erfolgt für das Prognosejahr 2015. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zeigt, dass unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung und des Verbrauchermarktes zur Abwicklung des aufkommenden Verkehrs Maßnahmen erforderlich werden.

Zur optimalen Abwicklung der Verkehre im Bereich des Verbrauchermarktes sind folgende Maßnahmen vorzunehmen, die – wenn nach § 9 BauGB festsetzbar - in die Planzeichnung übernommen werden:

- Einmündung Lübecker Straße/Lindenstraße:  
Anlage einer Rechtseinbiegespur in der Lindenstraße;
  - Einmündung Lübecker Straße/Bahnhofstraße:  
Kompakte Knotenpunktgestaltung mit Lichtsignalanlage mit Zufahrt zum Verbrauchermarkt;
  - Einmündung Lübecker Straße/Klosterstraße:  
Anlage einer Linksabbiegespur in der Lübecker Straße.
- Siehe auch separate Straßenquerschnitte auf der Zeichnung.

Das v.g. Verkehrskonzept und die separaten Darstellungen der Kreuzungsbereiche sind Anlage 2 dieser Begründung.

## 7.2 Fußläufige Erschließung

Nördlich und südlich der Zufahrt zum Verbrauchermarkt, an der Plöner- bzw. Lübecker Straße wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt, um eine optimale und verkehrssichere fußläufige Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes sowie der nördlich und südlich anschließenden Läden zu gewährleisten.

## 7.3 Stellplätze s. Pkt. 5.4

## 7.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden entlang der nördlichen Plöner Straße ausgewiesen.

## 7.5 Sichtdreiecke

Im Teil A -Planzeichnung- und unter Ziff. 8 Teil B -Text- werden Sichtdreiecke (Sichtflächen) gem. der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt. Die Bereiche dieser Sichtflächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe und die Anordnung von Parkplätzen sind unzulässig.

## 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 ist zur Ermittlung der Schallemissionen, die von der Ansiedlung des Einzelhandelsbetrieb ausgehen werden, ein Schallgutachten erstellt worden; Bearbeitung : Wasser- u. Verkehrskontor Neumünster, v. 19.01.2005/ Zusammenfassung v. 19. Jan. 2005.

Untersucht wurden der Gewerbelärm, der sich zusammensetzt aus: Schallquellen der Gebäudetechnik, der LKW-Anlieferung und des Kundenparkplatzes, sowie der Verkehrslärm, ausgehend von den Fremdgeräuschen durch den Straßenverkehr der Lübecker Straße und der Klosterstraße.

Laut v.g. Gutachten ist es nicht möglich eine uneingeschränkte Belieferung des Lebensmittelmarktes auch während des Beurteilungszeitraumes Nacht unter Berücksichtigung der Schallschutzvorgaben sicherzustellen. Aus diesem Grund wird die Warenanlieferung zeitlich begrenzt. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Teil B: TEXT Ziff. 6 lautet:

„Zum Schutz der Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 49 in der Klosterstraße sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Zum Schutz der Bebauung der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Beschränkung der Belieferungszeiten zur Warenannahme auf die Beurteilungszeit Tag 06.00 bis 22.00 Uhr notwendig. Eine Belieferung während der Nacht ist auszuschließen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird dargelegt, „dass die Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV für den Beurteilungszeitraum Tag und Nacht an 10 Immissionsorten überschritten werden; diese aber bereits ohne die Verkehre des zukünftigen Lebensmittelmarktes zu verzeichnen sind. Die Kriterien der TA-Lärm sind an allen Orten nicht erfüllt so dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen sind“ (Zitat).

Das bedeutet, dass aufgrund dessen, dass sowohl die Kriterien der 16.BimSchV als auch die der TA-Lärm bereits ohne das Vorhandensein des Verbrauchermarktes mit seinen Verkehren bereits überschritten werden, keine organisatorischen Maßnahmen vorzunehmen sind.

Das v.g. Gutachten ist Anlage 3 zur Begründung.

## 9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind betriebswirtschaftlich von großer Bedeutung. Aus städtebaulichen Gründen bedarf es diesbezüglich größtenteils einer Reglementierung, da anderenfalls „marktschreierische“ Elemente überwiegen würden. Mit dem Ziel einer dem Ortsbild angemessenen Gestaltung der Werbeanlagen wird folgende Festsetzung vorgenommen (Teil B: TEXT Ziff. 5ff):

„Nur für das Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>E</sub>) ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die v.g. Werbeanlage ist nur auf dem in der Planzeichnung (TEIL A) gekennzeichneten Bereich zulässig. Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht höher als 6,00m über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeoberfläche sein, Ausserdem darf Sie nicht größer als 2,00m x 2,00m sein; als Fläche der Werbeanlage gilt das umschreibende Rechteck.

Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagenträger zusammenzufassen.

## 10. Eingriffsbilanzierung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden naturschutzrechtliche Belange berührt.

Die dort erarbeiteten grünordnerischen Maßnahmen, die gemäß § 9 BauGB festsetzbar sind, werden in den Bebauungsplan übernommen.

Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gemäß § 1a BauGB, der durch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung durch die zukünftige Bebauung und Stellplätze) zu erbringen ist, wird in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz - als Anlage zu diesem Bebauungsplan (Bearbeitung: Landschaftsarchitekt H. Muhs, Schönberg, v. 27.05.2005) ermittelt. Die Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen werden dort aufgezeigt und seitens der Gemeinde bzw. in einem mit dem Grundeigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert.

Die zusätzliche Versiegelung von ca. 2.129 m<sup>2</sup> Bodenfläche ist durch Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen einer gleich großen Fläche auszugleichen. Ist dies nicht möglich, so sind ca. 1.097 qm Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und zu einem naturnahen Biotoptyp zu entwickeln oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederherzustellen.

Größe der Ausgleichsfläche: ca. **1.097 qm** müssen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotoptyp entwickelt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Verrechnung von ca. 1.100 qm im Rahmen ihrer „Ökokonto“-Flächen.

Lage der Ausgleichsfläche: Am Piepenbrook  
Flurkarte: Gemeinde Ahrensböök, Gemarkung Ahrensböök,  
Flur 1, Flurstück 44/28  
(s. Darstellung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz)

Die Flächenzuordnung und die Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren und vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Ost-Holstein abgestimmt.

## 11. Ver- und Entsorgung

Ein zentrales Ver- und Entsorgungsnetz ist vorhanden.

### 11.1 Trinkwasser

Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 11.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Ahrensböök. Das im Planbereich anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Ahrensböök zugeführt. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über ein in der Plöner- bzw. Lübecker Straße verlegtes Trennsystem. Der Anschluss der geplanten Baumaßnahmen an das Trennsystem ist möglich.

### 11.3 Regenwasser

Laut geotechnischem Gutachten sind die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht gegeben. Somit wird das abfließende Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen - wie bisher - der Kanalisation (Trennsystem) zugeleitet.

Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers des Sondergebietes, welches von Parkplätzen und von Durchgangsstraßen 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 erfolgt die Behandlung über ein Regenklärbecken (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.).

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen des Sondergebietes und der Flächen der Mischgebiete kann ohne weitere Vorreinigungen in die Kanalisation eingeleitet werden.

Entsprechend der hydraulischen Erfordernisse sind Regenrückhaltungen für die schadlose Ableitung vorzusehen. Eine Regenwasserrückhaltung über ein oberirdisches Regenwasserrückhaltebecken kann aus Platzgründen nicht erfolgen; ein Nachweis wie die Regenrückhaltung erfolgt wird im Entwässerungsantrag zum Bauvorhaben nachgewiesen (z.B. als unterirdische Speicherbecken).

Im Plangeltungsbereich verläuft das Gewässer 1.23 des WBV Schwartau, dessen Trasse sich im Eigentum des Erschließungsträgers befindet.

Die Verrohrung ist aus überörtlichem Interesse beizubehalten. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters wird sichergestellt.

/...

#### 11.4 Strom bzw. Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die e-on Hanse AG. Gasversorgung erfolgt durch den „Zweckverband Ostholstein (ZVO – Gruppe)“.

#### 11.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch „Zweckverband Ostholstein (ZVO–Gruppe)“ sichergestellt. Für die Versorgung des Planbereiches mit Löschwasser sind bereits jetzt Unterflurhydranten vorhanden, die in ausreichender Anzahl ergänzt werden. Die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> ist für 2 Stunden im Umkreis von 300 m sicherzustellen.

#### 11.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### 11.7 Fernmeldeeinrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch vorhandene Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

### 12. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen dieser Bebauungsplanung werden unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 BauGB im Hinblick auf die städtebaulichen und sozialen Aspekte sowie auf die umweltrelevanten und naturschutzrechtlichen Belange betrachtet.

#### 12.1 Städtebauliche und soziale Auswirkungen:

Positive Auswirkungen der Planung sind in der Bereitstellung wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeiten im Ortskernbereich, die zu einer Stärkung der Nahversorgungsstrukturen innerhalb der Gemeinde führen, sowie in der gesamten Stärkung des Ortskerns mit seinen gewerblichen Einrichtungen zu sehen.

Darüber hinaus trägt die Planung in der Realisierung, zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde Ahrensböök bei.

#### 12.2 Umweltrelevante Belange

##### 12.2.1 Verkehr

Um die verkehrlichen Auswirkungen (Anlieferverkehr und Besucherverkehr) beurteilen zu können, wurde im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch das Wasser- u. Verkehrskontor, Neumünster ein detailliertes Verkehrskonzept erstellt. (s. Pkt. 7 dieser Begründung).

##### 12.2.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 49 ist zur Ermittlung der Schallemissionen, die von der Ansiedlung des Einzelhandelsbetrieb ausgehen werden, ein Schallgutachten erstellt worden; Bearbeitung: Wasser- u. Verkehrskontor Neumünster, v. 19.01.2005/ Zusammenfassung v. 19. Jan. 2005. Untersucht wurden der Gewerbelärm, der sich zusammensetzt aus: Schallquellen der Gebäudetechnik, der LKW-Anlieferung und des Kundenparkplatzes, sowie der Verkehrslärm, ausgehend von den Fremdgeräuschen durch den Straßenverkehr der Lübecker Straße und der Klosterstraße. (s. Pkt. 8 dieser Begründung)

/...



### 12.3 Naturschutzrechtliche Belange

#### 12.3.1 Grünordnungsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan

Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gemäß § 1a BauGB, der durch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung durch die zukünftige Bebauung und Stellplätze) zu erbringen ist, wird in einer Eingriffsbilanzierung als grünordnerischer Beitrag ermittelt; ( Bearbeitung: Landschaftsarchitekt H. Muhs, Schönberg , Stand:27.05.2005). Die Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen werden dort aufgezeigt und seitens der Gemeinde bzw. in einem mit dem Grundeigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert. Die Ausgleichsmaßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 (s. hierzu Pkt. 10 dieser Begründung).

#### 12.3.2 Umweltbericht (Teil 1, allgemeiner Teil)

Gemäß § 2a BauGB n.F. ist jedem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. In diesem sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB darzulegen

Der gesonderte Umweltbericht (s. Ziff. 14) zu diesem Bebauungsplan wurde bearbeitet von Landschaftsarchitekt H. Muhs, 24217 Schönberg, Stand: 27.05.2005).

#### 12.3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Zitat aus dem Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG-Bau) (EAG-Bau- Mustererlass) vom 1. Juli 2004, dort Pkt. 2.5 , Zitat S. 30 :

„Die Umweltprüfung deckt auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie ab, soweit diese für bestimmte Bauleitplanverfahren relevant sind, so dass die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem bisherigen § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB für die Bauleitplanung nicht mehr als Verfahren in Erscheinung tritt“.

### 13. **Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde durch diese Planung nicht.

**14. Umweltbericht (Teil 2, gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB)**

**Gemeinde Ahrensböök  
Kreis Ostholstein**

**Bebauungsplan Nr. 49**

für das Gebiet südlich Gartenweg, westlich der Plöner Straße, nördlich der Klosterstraße und östlich des Grundstücks Klosterstraße 4 (Flurstück 46/5)

**Umweltbericht**

Bearbeitung:

**Büro für Landschafts - u. Freiraumplanung  
Dipl.-Ing. Holger Muhs  
LandschaftsArchitekt  
Knüll 1**

**24 217 Schönberg**

Aufgestellt:

**Schönberg, 27.05.2005 / 26.08.2005 / 12.09.2005**

*l...*

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes.....	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands .....	4
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
2.1.2	Plangebietsbeschreibung .....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	8
2.2.1	Wirkungen der geplanten Maßnahme.....	8
2.2.2	Auswirkungen auf Umweltbelange.....	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	12
2.4	Planungsalternativen.....	13
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>13</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse.....	13
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14

Anlage:

Tab. 01: Matrix von Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

## 1 Einleitung

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 49 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensböök, Kreis Ostholstein. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 49 vorgenommen. Die Inhalte des Umweltberichtes betreffen daher gleichzeitig die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet ist ca. 1,6 ha groß und umfaßt folgenden Bereich:

Die östliche Begrenzung bildet die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 184 (Plöner Straße / Lübecker Straße), die südliche die Klosterstraße und die nördliche die Straße Gartenweg; im Westen grenzt der Planbereich an die vorhandene Wohnbebauung der Kirchenstraße Nr. 4 an (Flurstück 46/5). Südlich der Klosterstraße liegt außerhalb des Plangebietes die Ahrensbööcker Kirche mit Friedhof.

Der unterirdische Verlauf des Gewässers II. Ordnung Nr. 1.23 des WBV Schwartau durchquert das Plangebiet und teilt es in einen östlichen und einen westlichen Teil.

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In der Gemeinde Ahrensböök ist eine starke Nachfrage nach Verkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf innerhalb des unmittelbaren Ortszentrums zu verzeichnen, da solche Einrichtungen auch der nicht motorisierten Bevölkerung sowie allen Altersgruppen die Möglichkeit eines wohnungsnahen problemlosen Einkaufs bieten würden. Durch die Aufgabe der Maschinenfabrik unmittelbar westlich der Straßenrandbebauung der Plöner Straße ist die Ansiedlung eines derartigen Verbrauchermarktes mit einer Grundfläche von 1.700 qm (= ca. 1.400 qm Verkaufsfläche) realisierbar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums durch Umsiedlung eines bereits ortsansässigen Verbrauchermarktes. Die Umsiedlung beinhaltet auch eine bedarfsgerechte Vergrößerung der Verkaufsfläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und Baurecht für die geplante Errichtung des Verbrauchermarktes geschaffen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs sind mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben in Zentralorten landesplanerisch gewollt, so dass die Gemeinde mit dem geplanten Vorhaben den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen entspricht.

Dem Planungsziel zufolge ist hierfür ein **Sondergebiet Einzelhandel** auszuweisen; gleichzeitig sollen auch der südliche und nördliche Eckbereich an der Plöner Straße/Lübecker Straße sowie der westliche Geltungsbereichsrand dem Bestand entsprechend als **Mischgebiet** ausgewiesen werden.

### Inhalt der Planung

Das Gebäude des geplanten Verbrauchermarktes soll im westlichen Teil des Geltungsbereiches, auf den Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik errichtet werden. Diesem östlich vorgelagert sind ca. 120 Stellplätze angeordnet. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Plöner Straße aus, und zwar aus verkehrstechnischen und ortsgestalterischen Gründen in Verlängerung der Bahnhofstraße in Sichtachsenbeziehung zur "Lornsen-Eiche". Eine weitere, untergeordnete Zu- und Ausfahrt ist an der Klosterstraße geplant. Um die Raumwirkung der gewachsenen

ortstypischen Straßenrandbebauung auf dem Grundstück optisch wieder herzustellen, ist eine zweireihige Allee – Gestaltungsmotiv analog der Schlossallee am Rathaus – aus Linden mit kastenförmig geschnittenen Kronen geplant.

Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen, die die Bestandsgebäude an der Plöner Straße berücksichtigen, gliedert sich das Plangebiet in vier Baugebiete:

**Baugebiet 1: Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>E</sub>)**

Die Fläche des geplanten Verbrauchermarktes incl. der Stellplätze wird als ‚Sonstiges Sondergebiet‘ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel und der Nutzungsart: Lebensmittelmarkt (SO<sub>E</sub>), festgesetzt.

Zulässig ist dort nur die Nutzung: „Lebensmittelmarkt“, für Waren des täglichen Bedarfs mit einer Grundfläche bis maximal 1.700 qm. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig.

Es wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 65,50 m festgesetzt. Die Festsetzungen für das Gebäude orientieren sich an der Hochbauplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie: eingeschossiges Gebäude (1 Vollgeschoss) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 65,00 m ü. NN mit einem maximal 15 bis 20 Grad geneigten Satteldach.

Um das neue Verbrauchermarktgebäude in die vorhandene Topographie einzufügen, wird textlich festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bei maximal 56,00 m ü. NN liegen darf. Ein Aufschütten des Geländes kann dadurch verhindert werden. Das Sondergebiet Einzelhandel beinhaltet neben dem Verbrauchermarkt auch die Flächen für Stellplätze (ca. 121 Stück).

**Baugebiet 2: Mischgebiet am westlichen Geltungsbereichsrand (MI)**

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird in einer Tiefe von ca. 15,0 m als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Dort wird für zwei separate Baufelder - im Süden an der Klosterstraße und im Norden am Gartenweg - eine offene Bauweise, d.h. Baukörper mit einer maximalen Länge von 30 m, mit einem Vollgeschoss (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO), festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt.

In Mischgebieten zulässig ist „Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6(1) BauNVO).

In diesem Mischgebiet sind vorwiegend Wohngebäude zulässig, während die Mischgebietenutzung der Baugebiete 3 und 4 vorwiegend gewerblicher Art sein soll.

Die v.g. Reglementierungen sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe von 66,50 m ü. NN in Verbindung mit der Festsetzung: geneigtes Dach mit einer Neigung zwischen 30° und 45° schaffen einen ortstypischen Übergang zu der westlich anschließenden Bebauungsstruktur.

**Baugebiet 3: Mischgebiet im nordöstlichen Geltungsbereich**

Der bauliche Bestand an der Plöner Straße wird zur Stärkung des Ortskerns mit seinen gewerblichen Einrichtungen und Läden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgeschrieben, wobei die jetzigen Grundstücke bauliche Erweiterungsmöglichkeiten durch Vergrößerung der überbaubaren Flächen in westliche Richtung erhalten. Analog der vorhanden sowie der gegenüberliegenden Bebauung und im Hinblick auf die vorwiegend gewerbliche Nutzung wird eine zweigeschossige offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

**Baugebiet 4: Mischgebiet im südöstlichen Geltungsbereich**

Das vorhandene Gebäude Ecke Plöner Str./Klosterstraße wird in seinem Bestand festgeschrieben. Um auch hier vorwiegend eine gewerbliche Nutzung langfristig zu etablieren, wird die Fläche ebenfalls als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Den Bestand und ortsräumliche Situation berücksichtigend wird eine offene Bauweise mit drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgegeben.

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird textlich festgesetzt, dass in allen vier Baugebieten die zulässige Versiegelung (Gesamtgrundfläche der Stellplätze, Zufahrten und Gebäude) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten über die jeweils maximal zulässige Grundfläche hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden kann. Im Vergleich zur Bestandssituation im Plangebiet ist eine Zunahme der versiegelten Bodenfläche um ca. 2.130 qm möglich.

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Übergeordnete Zielsetzung des Naturschutzes ist gem. § 1 BNatSchG der Schutz, die Pflege, die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft für eine dauerhafte Sicherung

- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Diese übergeordneten Ziele beziehen sich ausdrücklich sowohl auf den unbesiedelten als auch auf den besiedelten Bereich.

Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gehört der Schutz der abiotischen Naturgüter Boden, Wasser und Klima/Luft durch schonenden Umgang und die Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur in ihrer Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum bezieht sich unmittelbar auf das 'Schutzgut Mensch'.

Für das Plangebiet von Bedeutung ist das Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, u. a. durch Sanierung von Altlasten.

Aus den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hat folgende umweltrelevante Aussage für das Plangebiet eine Bedeutung:

- Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden ist zu verbessern, insbesondere durch Sicherung von Grünflächen mit Übergang zur freien Landschaft.
- Gewerbliche Bauflächen sollen insbesondere in den zentralen Orten zur Verfügung stehen.

Die unter Berücksichtigung des Landschaftsplans der Gemeinde Ahrensböck (1996) dargestellten Aussagen des Flächennutzungsplans (2001) sind:

für das Gemeindegebiet insgesamt:

- Dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft und der Verbesserung der ökologischen Situation kommt bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Ahrensböck eine besondere Bedeutung zu.
- Voraussetzung für den Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft ist der Erhalt und die Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Dies erfordert einen äußerst schonenden Umgang mit den vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Potentialen.

für den Bereich des B-Plans Nr. 49:

- überörtliche Hauptverkehrsstraße (Plöner / Lübecker Straße),
- Gemischte Baufläche (M) zwischen der Plöner Straße im Osten, dem Gartenweg im Norden und der Klosterstraße im Süden; im Westen wird die gemischte Baufläche durch eine Grünfläche begrenzt,
- Grünfläche (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) als ca. 35 m breiter Geländestreifen (im Bereich der alten Hallen der ehemaligen Maschinenfabrik).

Die Grünfläche ist Teil eines geplanten Grünzugs mit Wanderwegangebot (Nord-Süd-Verbindung) zwischen "Am Spannbrook" im Norden und dem Naherholungswald "Am Langendamm" im Süden. Der geplante Grünzug bezieht den Kirchhügel mit Friedhof - südlich an das Plangebiet B-Plan Nr. 49 angrenzend - sowie den Rathauspark als zentrale Flächen mit ein.

Aus dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplans sind folgende Punkte von besonderer Bedeutung für das B-Plan-Gebiet:

- Öffentlich zugängliche Grünflächen sind in Anbetracht der fehlenden städtebaulichen Geschlossenheit für das gesamte Erscheinungsbild des Ortes und seinen Wohnwert von maßgeblicher Bedeutung.
- Von herausragender Bedeutung im Zentrum sind der Rathauspark und der alte Friedhof um die Kirche.
- Durch die dichte Bebauung hat die Flörkendorfer Au ihre Funktion als "Grünachse" in vielen Bereichen verloren. Gleichwohl hat sie nach wie vor eine ökologisch bedeutsame Vernetzungsfunktion.
- Eine städtebaulich unbefriedigende Gesamtsituation besteht im Kreuzungsbereich Plöner Straße - Klosterstraße. Hier bedarf es insbesondere für die Freiräume (Parkplatz, Brunnenanlage) einer Neugestaltung und Eingrünung.
- Entwicklung eines örtlichen Grünzuges: Verknüpfung der bestehenden innerörtlichen Wege zu einem zusammenhängenden Grünzug als straßenunabhängige Verbindung. Empfohlen wird eine Verbindung entlang des Flörkendorfer Baches, u. a. zwischen Friedhof/Kirche und Rathaus.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht wird eine Verkehrsberuhigung der Plöner Straße grundsätzlich begrüßt, stellt sie doch die Voraussetzung für eine Erhöhung der Wohn- und Freiraumqualität in Ahrensbööks Zentrum dar.

Bereits im Rahmenplan der Gemeinde Ahrensböök von 1985 wird die Öffnung des verrohrten Gewässers, die Herrichtung als gestalteter Grünzug und die Schaffung einer Fußwegerschließung entlang des Gewässers zwischen Friedhof und Rathaus/ehem. Schlossbereich vorgeschlagen.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (sog. "Scoping", abgeleitet von scope = Reichweite, Umfang). Im Rücklauf sind keine Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert worden. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten sind nicht eingegangen. Die Gemeinde geht daher von einem geringen Konfliktpotential im Hinblick auf die Umweltauswirkungen aus.

### 2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Ahrensböök liegt im "Ahrensbööker Endmoränengebiet". Der Naturraum ist flachwellig und teilweise geprägt von markanten Moränenkuppen, einer Vielzahl von flachen Senken und den Taleinschnitten des Travebaches, der oberen Curauer Aue und der Flörkendorfer Mühlenau.

### 2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Der unterirdische Verlauf der Flörkendorfer Au (Gewässer II. Ordnung Nr. 1.23 des WBV Schwartau) teilt das Plangebiet in einen östlichen und einen westlichen Teil.

Im westlichen Teil befinden sich die Flächen einer ehemaligen Maschinenfabrik mit Betriebsgebäuden (Hallen) und dazugehörigen versiegelten Hofflächen sowie einem Wohnhaus mit parkartigem Garten (Rasen und Gehölze). Prägende Bäume sind hier eine Birkengruppe, ein Walnußbaum, zwei Fichten, eine Buche sowie eine Esche. Der Walnußbaum ist durch eine große Morschung im unteren Stammbereich geschädigt.

Der östliche Teil des Plangebietes wird im Nordosten geprägt durch die Bebauung an der Plöner Straße mit hinter den Gebäuden liegenden Hof- und Gartenflächen.

Der südöstliche Teil weist einen hohen Grad der Versiegelung um die Wohn- und Geschäftshäuser herum sowie im Bereich von Lornsen-Platz bzw. öffentlichem Parkplatz auf. Die Verbindung zwischen Parkplatz und Plöner Straße wird durch einen kleinen Platz mit rechteckiger Brunnenanlage und Sitzgelegenheiten hergestellt.

Die "Lornsen-Eiche" ist neben den Straßenbäumen an der Plöner Straße (diese Linden stehen außerhalb der Plangebietsgrenze) der markanteste ortsbildprägende Baum, der zudem eine kulturhistorische Bedeutung hat (Steinsetzung/Gedenkstein).

Die Bäume im Bereich des asphaltierten Parkplatzes sind noch jung und sind wegen des sehr geringen Wurzelraumes in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt.

Die Biotop- bzw. Nutzungstypen im Plangebiet werden in einer Karte, die im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan erstellt wurde, dargestellt.

### Tiere und Pflanzen

Im Scoping-Verfahren sind keine konkreten Hinweise zu einem besonderen Untersuchungsbedarf eingegangen. Zur Beschreibung und Bewertung der Tierwelt des Plangebiets wird ausgehend von den kartierten Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes das faunistische Potential abgeschätzt, um die Artenschutzbelange gem. BNatSchG berücksichtigen zu können.

Das Gelände ist von einem hohen Versiegelungsgrad sowie von Gärten mit relativ geringer Strukturvielfalt (hoher Rasenanteil) geprägt. Die vorkommenden wildlebenden Tier- und Pflanzenarten werden überwiegend den Ubiquisten zuzuordnen sein, d. h. Arten von großer Anpassungsbreite.

Das gesamte Areal wird sehr intensiv von mehreren Fledermausarten zur Jagd genutzt. Hier spielen der parkartige Charakter des Gartens, die großen Dunkelzonen und die unmittelbare Nachbarschaft von Friedhof und Kirche eine große Rolle. Der Friedhof ist ebenfalls ein sehr wichtiges Jagdrevier. Aus der Kirche ist eine Wochenstube der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) bekannt. Im Untersuchungsgebiet konnten die Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) nachgewiesen werden. Bei den Gebäuden im Plangebiet gab es bis kurz vor Abschluß der Untersuchungen keine Hinweise auf Fledermausbesatz (keine nachts aus den Gebäuden ausfliegenden Fledermäuse).



Einige Bäume im Plangebiet können als für die Tierwelt bedeutsamer Gehölzbestand bewertet werden. Dazu zählen die Bäume im Garten des zum stillgelegten Gewerbebetrieb gehörenden Wohnhauses sowie die "Lornsen-Eiche".

#### **Boden**

Das Gelände fällt von Westen nach Osten stark ab. Die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 4,00 m. Die Geländesprünge sind z. T. mit Stützmauern gesichert. Die Flächen sind überwiegend asphaltiert oder mit Pflastersteinen befestigt. Bei den Hausgartenanlagen überwiegt Rasen.

Der Boden ist in großen Bereichen des Plangebietes anthropogen verändert. Es gibt 40 bis 400 cm mächtige Bodenauffüllungen, bestehend aus Mutterboden, kiesigen Sanden und Geschiebelehm/-mergel; eingelagert ist Ziegelsteinbruch mit unterschiedlichen Mengenanteilen. Unterhalb der Bodenauffüllungen steht weichselglazialer Geschiebelehm/-mergel an. Im Bereich der Parkplätze stehen unterhalb der Bodenauffüllungen großflächig holozäne Torf- und Muddeschichten an, in denen schichtenweise auch holozäne Sandschichten vorkommen. Unterhalb der bis ca. 200 cm mächtigen Torf- und Muddeschichten liegt weichselglazialer Geschiebemergel.

Der Bereich des höher gelegenen Betriebsgeländes geprägt von eiszeitlichen Böden, im ständig vernässten Senkenbereich der ehemaligen Bachniederung haben sich holozäne Torf- und Muddeschichten gebildet, die durch Auffüllungen überschüttet wurden. Natürliche oder gering beeinflusste Bodenhorizonte sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Für das Betriebsgrundstück ergibt sich aus der ehemaligen Nutzung grundsätzlich der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung. Daher wurde ein Gutachten zur Altlastensituation erstellt. Es wurden an mehreren Stellen signifikante Kohlenwasserstoffverunreinigungen festgestellt (Altöltank und Werkstattsohle), in der Bodenauffüllung unterhalb der Werkstatt- u. Schmiedesohle auch Verunreinigungen durch Polyzyklisch-Aromatische-Kohlenwasserstoffe sowie Schwermetalle. Ein akuter Sanierungsbedarf wird unter Berücksichtigung der aktuellen Bestands-Situation nicht gesehen.

#### **Wasser**

Der Grundwasserstand unter Gelände beträgt zwischen 3,65 m (im höher gelegenen Bereich des Plangebietes) und 1,07 m im Bereich der ehemaligen Bachniederung (Messung Juni/Juli 2004). Die holozänen Torf- und Sandschichten sind wasserführend. Im höher gelegenen Gelände handelt es sich um Sickerwasser, das sich an den gering durchlässigen Geschiebelehmschichten aufgestaut hat. Die Grundwasserstände schwanken temporär, da sie mit der Niederschlagsrate korrelieren.

Ein (ehemaliges) Oberflächengewässer ist im Plangebiet nur als unterirdisch verlaufendes, verrohrtes Fließgewässer vorhanden. Es handelt sich um das Gewässer II. Ordnung Nr. 1.23 des WBV Schwartau.

#### **Luft**

Das Plangebiet gehört zu einem Raum mit geringen Luftbelastungen; der Verkehr auf der angrenzenden überörtlichen Straße ist die einzige nennenswerte Emissionsquelle.

#### **Klima**

Das Klima im Bereich des östlichen Hügellandes wird durch überquerende atlantische Tiefdruckgebiete mit den für Schleswig-Holstein vorherrschenden West- und

Südwestwinden geprägt. Die Lage zwischen Nord- und Ostsee bewirkt relativ ausgeglichene Jahresgänge von Niederschlägen und Temperatur. Im westlichen Gemeindegebiet fallen im Bereich der Endmoränenkuppen 750-800mm Jahresniederschlag, im Osten sinken die Summen auf Werte zwischen 650-675mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 8 Grad C.

Für die Tier- und Pflanzenwelt spielen mikroklimatische Bedingungen gegenüber dem Makroklima eine größere Rolle. So werden z. B. die Tagesschwankungen der Temperatur und die Zahl der Bodenfrosttage durch das Relief und die Vegetationsformation beeinflusst. Im Plangebiet weist sowohl das Relief als auch die Vegetation eine starke nutzungsbedingte Überformung auf (Hang - Bachniederung).

#### **Landschaft**

Das Plangebiet ist geprägt durch die ehemaligen und aktuellen Gewerbe- und Wohnnutzungen, den Parkplatz, und die Hauptverkehrsstraße. Naturnahe Landschaftselemente sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

#### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der zentrumsähnlichen Siedlungslage mit unterirdischem kanalisiertem Fließgewässer als gering einzustufen.

#### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Innerhalb des Gemeindegebietes von Ahrensböök liegen drei Natura-2000-Gebiete bzw. -gebietsteile. An der nordwestlichen Gemeindegrenze befindet sich ein Teil des Gebietes 62.2 "Heidmoor-Niederung". An der südwestlichen mittleren Gemeindegrenze befindet sich der nördliche Teil des Gebietes 99.1 "Warder See und Umgebung". Nördlich der B 432 liegt das Gebiet 62.3 "Walsdorfer Holz".

Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind durch die beabsichtigten Vorhaben im Plangebiet wegen des räumlichen Abstandes ausgeschlossen.

#### **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Als besonders empfindlich einzustufende Nutzungen wie Wohngebiete schließen unmittelbar im Westen und Norden an das Plangebiet an.

#### **Kulturgüter, sonstige Sachgüter**

Das Fabrikgebäude von ca. 1890, im Westen des Plangebiets (Gartenweg 1) gelegen, ist "einfaches Kulturdenkmal" nach § 5 DSchG. Das Gebäude ist von ortsbildprägender Wirkung.

Unmittelbar nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich das "einfache Kulturdenkmal" Privilegierte Apotheke (Plöner Straße 5).

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Friedhof mit der Kirche (Gotischer Backsteinbau) als eingetragenem Kulturdenkmal.

Die "Lornsen-Eiche" ist ein Baum mit historischer Bedeutung (Pflanzung als "Jubiläumsbaum" mit Gedenksteinsetzung).

#### **Vorbelastung durch Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Auf die oben genannten Emissionsquelle "Plöner/Lübecker Straße" sowie auf die o. g. Ergebnisse der Altlastenerkundung wird verwiesen.

#### Nutzung erneuerbarer Energien

Aktuell wird im Plangebiet keine Energie aus regenerativen Quellen genutzt.

#### Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

Im Unterschied zu unmittelbaren Auswirkungen bzw. mittelbaren Auswirkungen als Wirkungsketten (Wirkungsverlagerungen) sind Wechselwirkungen durch direkte Rückwirkungen und indirekte Rückwirkungen (über Wirkungsketten) auf die Umweltmedien bzw. die Wirkungsmechanismen zwischen den Umweltmedien gekennzeichnet. Von den bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind diejenigen zu benennen, die von dem Vorhaben betroffen sein können.

Eine Reihe von Auswirkungen und Wirkungszusammenhängen ist schon bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben worden.

Tab. 01 zeigt in einer Matrix, welche Bedeutung/Wirkung die Schutzgüter füreinander bzw. aufeinander haben können. In einem vernetzten System bestehen aufgrund des komplexen Gefüges der Schutzgüter/Umweltmedien eine Vielzahl von Wechselbeziehungen, über die z. T. noch erhebliche Kenntnislücken bestehen.

Aus den Äußerungen zur Abgrenzung des Untersuchungsumfangs ("Scoping") haben sich keine Forderungen oder Hinweise ergeben, die einen besonderen Ermittlungsbedarf hinsichtlich möglicher *entscheidungserheblicher* Wechselbeziehungen erkennen ließen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme

Zusammengefasst sind folgende Auswirkungen aus dem B-Plan Nr. 49 zu erwarten:

- Mit dem Bau des Gebäudes für den Einzelhandel und der Stellplatzanlage wird der Garten westlich des verrohrten Fließgewässers überbaut. Der vorhandene Baumbestand muß - soweit nicht im Randbereich der Fläche - gerodet werden.
- Die über das vorhandene bzw. bislang mögliche Maß hinausgehende Beanspruchung von Bodenflächen stellt einen Eingriff dar. Betroffen sind als Garten genutzte Freiflächen sowie unversiegelte Bodenflächen im Bereich der ehemaligen Betriebsgebäude.
- Eingriffe in schutzbedürftige Biotoptypen erfolgen nicht. Die "Lornsen-Eiche" als herausragender Einzelbaum muß erhalten bleiben; die Planung wird so konzipiert, dass Beeinträchtigungen dieses Baumes ausgeschlossen werden.
- Mit der Ansiedlung des Einzelhandelsunternehmens verändert sich das Wohnumfeld der benachbarten Grundstücke. Allerdings wird die Geländetopographie genutzt, so dass sich das geplante Gebäude deutlich tiefer als die sich westlich anschließende Wohnbebauung befindet.
- Das Ortsbild wird verändert. Mit der vorgesehenen rahmenden Baumpflanzung wird jedoch eine ansprechende Gestaltung dieses Bereiches im Ortszentrum erreicht.
- Die Intensität der Außenbeleuchtung wird im Vergleich zum vorhandenen Zustand stärker mit möglichen Auswirkungen auf die Insektenfauna.

### 2.2.2 Auswirkungen auf Umweltbelange

#### Tiere und Pflanzen

Da keine naturnahen oder wertvollen Biotoptypen im Plangebiet vorhanden sind, ist allgemein nicht mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen. Die im Gebiet vorkommenden Ubiquisten werden in für sie geeignete Lebensräume der unmittelbaren Umgebung ausweichen können.

Negative Auswirkungen auf die Insektenfauna (und damit auch auf die Nahrungsgrundlage im Fledermaus-Jagdrevier) können von der Außenbeleuchtung der Parkplatzfläche ausgehen.

#### Boden

Das Bauvorhaben ist durch zusätzliche Versiegelung und Bodenaustausch (mit Verdichtung zur Schaffung eines tragfähigen Baugrundes) mit einem Eingriff in den Boden und den Bodenwasserhaushalt verbunden. Insgesamt wird die über das heute vorhandene bzw. zulässige Maß hinausgehende Versiegelung von ca. 2.130 qm ermöglicht.

Darüber hinausgehende erhebliche Auswirkungen werden - mit Ausnahme einer im Vergleich zum Bestand etwas reduzierter Versickerungsfähigkeit - nicht erwartet, da der Boden erheblich anthropogen verändert wurde (Aufschüttungen). Im Rahmen der Bautätigkeit werden vorhandene Altlasten gesichert oder beseitigt, so dass keine weitere Gefährdung auf Boden oder Grundwasser von Ihnen ausgehen können. Beim Aushub verunreinigten Boden- bzw. Bauschuttmaterials hat eine Entsorgung gemäß den LAGA-Richtlinien zu erfolgen.

#### Wasser

Beeinträchtigungen des Bodens durch zusätzliche Versiegelung und Verdichtung sind regelmäßig mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verbunden, weil das Regenwasser über die Oberfläche abgeführt wird und nicht versickern kann.

Das bereits kanalisierte unterirdische Fließgewässer erhält im Rahmen der Baumaßnahme eine neue Verrohrung, um die erforderliche Tragfähigkeit herzustellen. Erhebliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Laut geotechnischem Gutachten sind die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht gegeben.

#### Luft

In der Bauphase entstehen Beeinträchtigungen durch die beim Abriß des Gebäude-Altbestandes entstehende Staubentwicklung zu erwarten. Vergleichsweise gering sind die Beeinträchtigungen durch die Emissionen der Bau- und Transportfahrzeuge.

#### Klima

Auf das Makroklima ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Durch einen höheren Grad der Bodenversiegelung und eine geringere Wasserrückhaltung sind allerdings Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Diese sind jedoch aufgrund der Vorbelastung als gering zu bewerten.

#### Landschaft

Mit der Ansiedlung des Verbrauchermarktes verändert sich das Ortsbild. Die neuen Nutzungen im Plangebiet sind großflächiger und übersichtlicher (v. a. bedingt durch den großen Parkplatz).

Die im B-Plan festgesetzten umfangreichen Baumpflanzungen werden zu einer ansprechende Neugestaltung des Ortszentrums beitragen. Positiv auf das Orts- bzw. Landschaftsbild wird sich die Beseitigung des nicht genutzten, dem Verfall überlassenen Betriebsgeländes auswirken.

#### **Biologische Vielfalt**

Durch das Vorhaben werden keine wertvollen Lebensräume beseitigt oder beeinträchtigt; Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

#### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Auswirkungen auf die drei oben genannten Gebiete sind wegen der großen Entfernung ausgeschlossen.

#### **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Beeinträchtigungen für die Anwohner ergeben sich während der Bauphase durch Lärm- und Staubentwicklung sowie möglicherweise auch durch Verkehrsbehinderungen. Wegen der vergleichsweise geringen Bauzeit sind diese Auswirkungen jedoch zeitlich eng begrenzt.

Durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zur Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation wurde ein detailliertes Verkehrskonzept erarbeitet.

Die Verkehrsberechnung erfolgt für das Prognosejahr 2015. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zeigt, dass unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung und des Verbrauchermarktes zur Abwicklung des aufkommenden Verkehrs Maßnahmen erforderlich werden.

Zur optimalen Abwicklung der Verkehre im Bereich des Verbrauchermarktes sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Einmündung Lübecker Straße/Lindenstraße:

- Anlage einer Rechtseinbiegespur in der Lindenstraße;

Einmündung Lübecker- bzw. Plöner Straße/Bahnhofstraße:

- Kompakte Knotenpunktgestaltung mit Lichtsignalanlage mit Zufahrt zum Verbrauchermarkt;

Einmündung Lübecker Straße/Klosterstraße:

- Anlage einer Linksabbiegespur in der Lübecker Straße.

Zur Ermittlung der Schallemissionen, die von der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes ausgehen werden, ist ein Schallgutachten erstellt worden. Untersucht wurde der Gewerbelärm, der sich zusammensetzt aus Schallquellen der Gebäudetechnik, der LKW-Anlieferung und des Kundenparkplatzes, sowie der Verkehrslärm, ausgehend von den Fremdgeräuschen durch den Straßenverkehr der Lübecker Straße und der Klosterstraße. Um Auswirkungen auf die Gesundheit zu vermeiden, wird eine Belieferung des Verbrauchermarktes in der Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) ausgeschlossen. Da die Belieferung nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfindet, werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die mit dem B-Plan ermöglichten Vorhaben werden sich insgesamt positiv hinsichtlich einer (Wieder-)Belebung des Ortskerns auswirken. Dies kann auch das Wohlbefinden der Bevölkerung steigern.

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das ortsbildprägende Fabrikgebäude von ca. 1890, im Westen des Plangebiets (Gartenweg 1) gelegen und als "einfaches Kulturdenkmal" eingestuft, wird abgerissen. Unmittelbar nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich das "einfache Kulturdenkmal" Privilegierte Apotheke (Plöner Straße 5). Auf dieses Gebäude sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Friedhof mit der Kirche (Gotischer Backsteinbau) als eingetragener Kulturdenkmal. Die unmittelbare Nachbarschaft des Verbrauchermarktes mit seinem großen Parkplatz kann eine Beeinträchtigung des Umfeldes dieses Ensembles empfunden werden.

Für "Lornsen-Eiche" als Baum mit historischer Bedeutung ergeben sich durch den Schutz im Bereich der Kronentraufe keine erheblichen Beeinträchtigungen. Dieser markante Baum, bisher eher unscheinbar im 'Hinterhofbereich' wachsend, wird durch das Vorhaben ortsbildprägend zur Geltung kommen.

#### **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es werden Maßnahmen getroffen, die den gesetzlich geforderten Regelungen durch einen ordnungsgemäßen Bau und Betrieb des Verbrauchermarktes entsprechen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über das bestehende Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Zentralklärwerk Ahrensböök zugeführt. Die Abfallentsorgung und Wertstofffassung im Plangebiet erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie**

Beim ordnungsgemäßen Betrieb des Verbrauchermarktes wird ein sparsamer Umgang mit Energie berücksichtigt. Für die notwendige Außenbeleuchtung werden energiesparende Leuchtmittel verwendet. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist nicht vorgesehen.

#### **Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen umweltbezogenen Plänen**

Begründung für die abweichende Planung (keine Berücksichtigung des im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges):

Die Gemeinde sieht mittlerweile die Plöner Straße auch als prioritäre fußläufige Verbindung zwischen Lindenstraße und Klosterstraße an - als Fortsetzung und Verlängerung der historischen Lindenallee auf der Westseite der Plöner Straße. Eine parallel zur Plöner Straße verlaufende straßenunabhängige Wegeverbindung innerhalb eines neu zu schaffenden Grünzuges - mit Öffnung/Entrohrung des Fließgewässers - wird als unrealistisch bewertet. Zwischen Gartenweg und Lindenstraße erscheint aufgrund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse weder die Öffnung des Gewässers noch die Schaffung eines öffentlich zugänglichen Grünzuges möglich.

Vorrangiges Ziel für die Gemeinde ist die (Wieder-)Belebung und wirtschaftliche Stärkung im Bereich des Ortszentrums.

### Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Für das Plangebiet sind keine derartigen Gebietsausweisungen vorhanden.

### Wechselwirkungen

Auswirkungen auf *entscheidungserhebliche* Wechselwirkungen, die über die vorgenannten Auswirkungen hinausgehen, werden nicht erwartet bzw. sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind zur Eingriffsvermeidung bzw. -verringerung sowie zum Ausgleich vorgesehen:

- Die am Rand des Plangebietes vorhandenen Bäume werden erhalten.
- Die mächtige Eiche wird vor Beeinträchtigungen geschützt und ortsbildprägend zur Geltung gebracht.
- Das Einzelhandelsgebäude wird auf dem Grundstück so platziert, dass es sich günstig auf den Schallschutz auswirkt.
- Zum Schutz der Wohnbebauung sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Anlieferung durch Lkw nur zwischen 6:00 und 22:00 Uhr durchgeführt und eine Nachtanlieferung (22:00 bis 6:00 Uhr) ausgeschlossen wird.
- Die Pflanzung von 48 Linden in Form rahmender Baumreihen mindert die negativen Auswirkungen großflächiger Versiegelungen auf das Ortsbild. Durch die Anordnung der Bäume wird die Raumkante für einen "Platz" im Ortszentrum sowie für die optische Wirkung einer geschlossenen Straßenbebauung (mit "Kastanien") geschaffen. Gleichzeitig wird mit den Neupflanzungen ein Ausgleich für die Beseitigung von Bäumen erreicht.
- Die Baumkronen einer durchgehenden Lindenreihe werden die Abgrenzung und Überleitung zum südlich angrenzenden Friedhofsbereich herstellen.
- Als Abschirmungs-/Sichtschutzpflanzung zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet im Nordosten des Plangebiets wird ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.
- Wegen der Nähe zu Kirche/Friedhof und der damit zusammenhängenden intensiven Nutzung als Jagdrevier durch Fledermausarten sollten mögliche negative Auswirkungen der Außenbeleuchtung für (Parkplatz, Fahrbahnen) auf Insekten minimiert werden: Die Außenbeleuchtung ist dem umweltverträglichsten Standard entsprechend auszuführen mit Natriumdampf-Lampen mit gelber Strahlung; für das Leuchtengehäuse ist ein seitlich und nach oben geschlossener Leuchtenkoffer zu verwenden. Es sollte geprüft werden, ob die Außenbeleuchtung in der Nachtzeit regelmäßig auf ein Minimum reduziert oder ausgeschaltet werden kann.
- Ausgleichsmaßnahmen sind wegen der zusätzlich möglichen Bodenversiegelung durchzuführen. Laut separater Eingriffsbilanzierung sind mindestens 1.100 qm Bodenfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und zu einem naturnahen Biotoptyp zu entwickeln oder als offenes Gewässer mit Uferstrandstreifen wiederherzustellen.

Die Gemeinde beabsichtigt die "Verrechnung" von ca. 1.100 qm im Rahmen ihrer "Ökokonto"-Flächen:

Lage der Ausgleichsfläche: Am Piepenbrook

Flurkarte: Gemeinde Ahrensböök, Gemarkung Ahrensböök, Flur 1, Flurstück 44/28

Die Flächenzuordnung und die Maßnahmen auf der Fläche sind mit der UNB im Detail abzustimmen. Es muß sich um eine naturschutzfachlich aufwertbare Fläche handeln bzw. bereits vorhandene Maßnahmen müssen mit der Absicht einer zukünftigen Verrechnung im Rahmen eines Ökokontos durchgeführt worden sein.

#### 2.4 Planungsalternativen

Die Alternative, den Verbrauchermarkt in die Straßenflucht der Plöner- bzw. Lübecker Straße zu legen, ist in der Vorplanungsphase geprüft, jedoch wieder verworfen worden, da eine solche Situation mit den äußeren und inneren Funktionen eines Verbrauchermarktes nicht vereinbar ist. Die Stellplätze sind in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit dem Eingangsbereich des Verbrauchermarktes anzulegen. Dieser unabdingbare Funktionszusammenhang gilt generell für alle Verbrauchermärkte.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Folgende Informationen und Grundlagen wurden ausgewertet:

- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböök - Neuaufstellung - Stand: Februar 2001, Stadtplanung Bruns, Lübeck
- Landschaftsplan für die Gemeinde Ahrensböök, Stand: Dezember 1996, Bearbeitung: TGP, Lübeck
- Rahmenplan der Gemeinde Ahrensböök, Stand: 08. Juli 1985, Planung: Architekt S. Senfft, Eutin
- Geotechnisches Bodengutachten - Neubau Lidl SB-Markt, Stand: 11.08.2004, Geologisches Büro Dipl.-Geol. R. Hempel, Schleswig
- Gutachten Altlastenerkundung - Neubau Lidl SB-Markt, Stand: 27.08.2004, Geologisches Büro Dipl.-Geol. R. Hempel, Schleswig
- Verkehrskonzept, Stand: 28.11.2004, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster
- Schallgutachten, Stand: 19.01.2005, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster
- Lage- und Höhenplan, Stand: 21.10.2003, Dipl.-Ing. G. Krause, Bad Segeberg

Folgende Begehungen vor Ort wurden durchgeführt:

- Nutzungstypenkartierung als Grundlage für die "Eingriffsbilanzierung als grünordnungsplanerischer Beitrag zum B-Plan Nr. 49", Stand: 27.05.2005, Büro Muhs, 24217 Schönberg
- Untersuchung zum Vorkommen von Fledermausarten, August 2005, Stefan Lüders, 23827 Krems II



Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG gibt es noch fehlende Kenntnisse. Nach § 42 (1) BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Von den Verboten des § 42 kann auf Antrag gem. § 62 BNatSchG Befreiung gewährt werden. Zuständig ist das Landesamt für Natur und Umwelt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden gem. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine 'faunistische Potentialkartierung' ermittelt, so dass rechtzeitig vor Baubeginn eine ggf. notwendige Befreiung des Landesamtes in Bezug auf Auswirkungen auf besonders geschützte Arten eingeholt wird.

In der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 BauGB) wird dargelegt, wie die Ergebnisse berücksichtigt wurden. Eine zusammenfassende Erklärung ist nach Abschluß des Planungsverfahrens dem Bebauungsplan beizufügen.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Lärm/Schallschutz: Überprüfung der tatsächlichen Lärmimmissionen nach Eröffnung des Verbrauchermarktes. Die Überprüfung ist vom Betreiber zu veranlassen; das Ergebnis ist der Gemeinde vorzulegen.

Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen: die Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der Gemeinde vom Vorhabenträger anzuzeigen, soweit die Ausgleichsmaßnahme nicht unter der Regie der Gemeinde durchgeführt wird. Nach drei Jahren soll eine Besichtigung der Ausgleichsfläche durchgeführt werden, um den Erfolg der Maßnahmen zu beurteilen.

Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen): die Baumpflanzungen und die sich anschließenden Maßnahmen der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden durch ein fachlich qualifiziertes Büro überwacht, damit ein nachhaltiger Erfolg der Begrünungsmaßnahmen gewährleistet ist und keine nachteiligen Auswirkungen für das Ortsbild entstehen.

Erhaltung von Bäumen ("Lorsen-Eiche"): die fachtechnisch erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und Verhinderung von Beeinträchtigungen werden durch ein fachlich qualifiziertes Büro überwacht, damit keine nachteiligen langfristigen Auswirkungen auftreten.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Ahrensböök werden im Parallelverfahren durchgeführt. Mit diesen Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens (Verbrauchermarkt) im Ortszentrum Ahrensbööks geschaffen werden (Sondergebiet 'Einzelhandel'). Gleichzeitig werden für die an den Verbrauchermarkt angrenzenden Flächen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen (Mischgebiet, bauliche Erweiterungsmöglichkeiten).

Die vom Vorhaben verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insgesamt als relativ gering einzustufen (wenig erhebliche Beeinträchtigungen), weil keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen betroffen sind. Aktuell weist das Gelände bereits einen relativ hohen Versiegelungsanteil durch Bebauung und befestigte Flächen auf. Die Böden sind großflächig durch Auffüllungen verändert, bereichsweise wurden Altlasten festgestellt. Die im Plangebiet vorhandenen

Gartenflächen weisen keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen auf. Baumrodungen, die aufgrund der geplanten Baumaßnahmen erforderlich werden, lassen sich durch Neupflanzungen ausgleichen. Ein ortsbildprägender Baum, der zudem kulturhistorische Bedeutung hat, ist zu erhalten und wird vor Beeinträchtigungen geschützt ("Lornsen-Eiche").

Als erheblich sind die Auswirkungen für die Schutzgüter 'Boden' sowie 'Landschafts- und Ortsbild' einzustufen; die Beeinträchtigungen werden verursacht durch Versiegelung/Überbauung und großflächigere Nutzungsform.

Die Beeinträchtigungen können ausgeglichen bzw. vermindert werden: durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sowie durch umfangreiche raumwirksame Baumpflanzungen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da eine Anlieferung während der Nachtstunden ausgeschlossen wird.

Das über hundert Jahre alte Fabrikgebäude im Westen des Plangebietes ist ein "einfaches Kulturdenkmal" gem. DSchG. Mit Umsetzung der Baumaßnahmen muß das Gebäude abgerissen werden. Altlasten, die im Rahmen der Bautätigkeit freigelegt werden, sind vorschriftsgemäß zu entsorgen.

Artenschutzrechtliche Belange wurden bisher durch eine Untersuchung zum Fledermausvorkommen berücksichtigt. Eine weitere Beurteilung erfolgt durch eine faunistische Potentialkartierung, so dass rechtzeitig vor Umsetzung des Bebauungsplans ggf. erforderliche Befreiungen gem. § 62 BNatSchG beantragt werden können.

Anlagen:

- Anlage 1: Altlastenerkundung
- Anlage 2: Verkehrskonzept und die separaten Darstellungen der Kreuzungsbereiche
- Anlage 3: Schallgutachten
- Anlage 4: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.11.2005.

Ahrensböök, den 01. Dez. 2005

Gemeinde Ahrensböök

  
Bürgermeister

