

Gemeinde Ahrensbök

BEGRÜNDUNG

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

„Aldi Erweiterung“



Für das Gebiet:
Des bestehenden Aldi-Marktes an der Straße Bökenborg in Ahrensbök

INHALTSÜBERSICHT:

Teil 1

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage und Geltungsbereich.....	3
1.2	Planungserfordernis und Ziel	3
1.3	Bestandssituation.....	3
1.4	Umweltpflege und Umweltbericht	4
1.5	Rechtsgrundlagen.....	5
1.6	Plangrundlage.....	5
1.7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	5
1.8	Kinderfreundlichkeitsprüfung	6
1.9	Altlastenunbedenklichkeit.....	6
1.10	Bau- und Bodendenkmäler	6
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	7
2.1	Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik.....	7
2.2	Bauweise, Baugrenzen	8
2.3	Höhenlagen der baulichen Nutzung	8
2.4	Darstellung der Belange von Natur und Landschaft.....	8
2.4.1	Eingriffsvermeidung	8
2.4.2	Eingriffminimierung	9
2.4.3	Eingriffe in den Naturhaushalt/ Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung	9
2.4.4	Kompensation der Eingriffe	11
2.4.5	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG	11
3	VERSORGUNG	12
3.1	Wasserversorgung.....	12
3.2	Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	12
3.3	Versorgung mit elektrischer Energie	12
3.4	Fernmeldeeinrichtungen	13
4	ENTSORGUNG.....	13
4.1	Beseitigung des Schmutzwassers.....	13
4.2	Behandlung des Oberflächenwassers.....	13
4.3	Feuerschutzeinrichtungen.....	13
4.4	Abfall- und Wertstoffsammlung.....	14
5	MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.....	14
6	KOSTEN.....	14

ANLAGEN:

- 1) Fotos zur Bestands situation
- 2) Gegenstandsloser Bereich des B-Planes Nr. 9 und der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 9

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 0,95 ha große Plangebiet liegt zentral im Ortskern in der Gemeinde Ahrensbök in direkter Nähe des ehemaligen Ahrensbök Bahnhofsgeländes.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Bebauung an der Straße Bökenbarg,
- im Norden durch die Straße Bökenbarg sowie
- im Süden durch eine Grünfläche auf dem Flurstück 135.

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

1.2 Planungserfordernis und Ziel

Die Gemeinde Ahrensbök hat für das Grundstück des bestehenden Aldi-Marktes die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Die grundsätzliche Planung der Gemeinde zur Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beruht auf den Wunsch der Fa. Aldi, seinen bestehenden Markt am „Bökenbarg“ zu erweitern.

- Die geplante Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² erfordern nach Aussage der Bauaufsicht des Kreises Ostholstein zum einen eine Umwidmung der bisherigen Nutzung in eine „Sondergebietsfläche Einzelhandel“ für den großflächigen Einzelhandel nach §11 BauGB und zum anderen eine neue Baugrenzenfestsetzung durch eine geänderte Baukörperkonzeption.

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden Aldi-Marktes am Bökenbarg mit seiner Stellplatzfläche, sowie der westlich gelegenen Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken (siehe Anlage 1 Foto 1 und 2).

Das Plangebiet ist bereits mit einem Marktgebäude bebaut und zum größten Teil durch Stellplatzflächen asphaltiert (siehe Anlage 1 Foto 3 sowie Deckblatt der Begründung mit Luftbild). Die nördliche Plangebietsgrenze stellt die Straße „Bökenbarg“ dar. Zwischen der Straße und dem vorhandenen Gebäude liegt ein Löschteich. Das direkte Gebäudeumfeld ist, sofern es nicht als Parkplatzfläche gepflastert ist, als Intensivrasenfläche mit einigen wenigen Ziergehölzen gestaltet. Im Westen und Südwesten des Plangebietes ist ein naturnaher Gehölzbestand vorhanden. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbe- und Wohnnutzungen.

1.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Diese sind gemäß §2 Abs. 4 BauGB und §2 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

Es wurde zunächst geprüft ob das geplante Städtebauprojekt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß UVPG unter die in der Anlage 1 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ beschriebenen Bauvorhaben fällt, für welche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass das Projekt nicht unter die in der Anlage 1 genannten Bauvorhaben fällt.

Außerdem gibt es für die Durchführung dieses Planverfahrens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange.

Da das geplante Städtebauprojekt der 2. Änderung des B-Plangebietes Nr. 9 gemäß §13a BauGB den dabei gesetzlichen vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche bis zur erforderlichen Vorprüfung des Einzelfalls unterschreitet (gemäß §19 Abs. 3 BauNVO, geplante SO-Bauflächen = 5.600 m²), führt die Gemeinde Ahrensbök dieses Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung unter Bezug auf die damit geplante Nachverdichtung auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird **keine** Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die ihrerseits einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aus diesem Grund ist es **nicht** erforderlich, für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst 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 B-Planes integrierte Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter einschließlich Eingriffsbilanzierung sowie darüber hinaus eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 BNatSchG.

1.5 Rechtsgrundlagen

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

- a) Das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007,
- 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 für das Land Schleswig - Holstein (LBO) vom 10.01.2000,
- e) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.6 Plangrundlage

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

1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für den Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 gilt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensbök vom 20.03.2001 (Aktenzeichen IV 647-512.111-55.01), sie entspricht nicht den aktuellen Planungszielen der Gemeinde Ahrensbök für die 2. Änderung des B-Planverfahren Nr. 9, so dass das Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB hierfür nicht gewahrt werden kann.

Für das Plangebiet 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 Ahrensbök 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.

Der L-Plan stellt für den Bereich des Plangebietes „gewerbliche Flächen“ dar. Schutzwerte und/oder eine Entwicklung dieser sind für den hier zu betrachtenden Geltungsbereich nicht vorhanden, bzw. vorgesehen.

Die 2. Änderung des B-Planverfahrens Nr. 9 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 und der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 9, so dass bei Erlangung der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Festsetzungen und Darstellungen der entsprechenden Teilbereiche des B-Planes Nr. 9 und der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 9 gegenstandslos werden (siehe Anlage 2).

1.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung

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

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

1.9 Altlastenunbedenklichkeit

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

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

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 17.10.2007 liegen keine Hinweise für Altlasten vor.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Gem. §2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltpunkte 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.

1.10 Bau- und Bodendenkmäler

Nach dem §9 Abs. 6 BauGB müssen alle Denkmäler nach Landesrecht im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind keine Denkmäler bekannt.

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. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Ehemalige Bahntrassen

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass nach §1 (2) des Denkmalschutzgesetzes (in der Fassung vom 21.11.96, GVOBI. S.-H., S. 677 ff) von Menschen gestaltete Landschaftsteile, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt, zu erfassen und mitzubearbeiten sind.

Hierzu gehört sicherlich die vom Bahnhof in Richtung Flachsröste führende ehemalige Bahntrasse, die in weiten Bereichen im Gelände noch sehr gut ablesbar ist. Bezuglich der Gestaltung dieser Flächen wird angeregt, im Rahmen der Ausführungsplanungen die Lage der Bahntrasse durch die Anlage einer Wegeverbindung als Doppelstreifen/ Gleisanlage parallel zur Baumreihe auszubilden.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Städtebauliche Inhalte und Festsetzungssystematik

Das Plangebiet wird im Süden über die Straße „Bökenbarg“ erschlossen. Die Straße „Bökenbarg“ führt im weiteren Verlauf in Richtung Westen über die Bahnhofstrasse zur Plöner Straße L 184 und im Nordosten auf den Noerre-Alslev-Ring.

Statt einer Abwanderung des Marktes in ein anderes Gebiet soll durch das Vorhaben der Einzelhandel gerade am bestehenden Standort weiter entwickelt werden, um die Versorgung in dem Gebiet selbst einschließlich seiner fußläufigen Erreichbarkeit zu erhalten. Die geplante Verkaufsfläche des geplanten Marktes beträgt 943 m², die vorgesehene Gesamtgrundfläche 1.231 m². Im Zuge der geplanten Erweiterungsmaßnahmen bleiben die bestehenden Stellplätze erhalten.

Durch die Erweiterung des Aldi Marktes wird keine merkbare zusätzliche verkehrliche Belastung der Anwohner erwartet. Entsprechend der Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² (geplante Verkaufsfläche ca. 950 m²) wird die Fläche des bestehenden Gebäudes mit den geplanten Erweiterungen und die Stellplatzflächen als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Sonstige Sondergebietsfläche soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Um den angestrebten ortstypischen Charakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen, werden die Nutzungen „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ nicht zugelassen (s. Teil B Text Nr. 1.2).

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im Wesentlichen aus den am Bestand orientierten überbaubaren Flächen nach Abzug der erforderlichen Grenzabstände und einem zugestandenen geplanten Entwicklungsspielraum für den Betrieb.

Für das SO-Gebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die Grundfläche kann für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (siehe Teil B Text Nr. 2.3).

Um eine grundsätzliche Erhaltung der vorhandenen Gebäudestruktur zu gewährleisten (s. Anlage 1 Foto Nr. 4) wird die Zahl der Vollgeschosse mit eins als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 Bauweise, Baugrenzen

Abweichungen bis 1,50m von den Baugrenzen widersprechen nicht dem vorgesehnen räumlichen Konzept und können für vertikale und gebäudegliedernde Bauteile (z.B. Vordächer oder Erker) zur städtebaulichen Gliederung des Gebäudes im Rahmen der Teil B Text-Festsetzung Nr. 2.2 zugelassen werden.

In dem mit „ab“ gekennzeichneten SO-Gebiet ist in Anlehnung an die Bestandssituation die abweichende Bauweise, mit der Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge gemäß Teil B Text Nr. 2.1 zulässig.

2.3 Höhenlagen der baulichen Nutzung

Für eine einheitlichere Höhenlage der Gebäude zum Gelände wird die OKFF Erdgeschoss auf 60 cm beschränkt (Teil B Text Nr. 4.2). Ein optisches Einsinken des Gebäudes durch ein auf der Straßenseite tiefer gelegenes Erdgeschoss wird durch die Festsetzung ausgeschlossen.

Als Bezugshöhen für die Höhenlage und Höhe der Gebäude und ihre Höhenentwicklung wird im SO-Gebiet die Mitte der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert (Teil B Text Nr. 4.1).

In dem SO-Gebiet kann aus realisierungstechnischen Gründen der natürliche Geländeverlauf gemäß Teil B Text Nr. 4.2 bei anfallendem oder ansteigendem Gelände miteinbezogen werden.

Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung über die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzten Firsthöhen nicht überschreiten. Eine Ausnahme hiervon gilt für untergeordnete technische Bauteile, wie Schornsteine, Antennen, Blitzableiter usw. (Teil B Text Nr. 4.3).

2.4 Darstellung der Belange von Natur und Landschaft

2.4.1 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 Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

Vogelschutz

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.

2.4.2 Eingriffminimierung

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

- Baumpflanzungen auf öffentlichen Grundstücksflächen (Teil B: Text Nr. 7.1).
- Wasserdurchlässige Ausbildung der Feuerwehrzufahrt (Teil B: Text Nr. 7.2).

2.4.3 Eingriffe in den Naturhaushalt/ Eingriffsermittlung und Eingriffsbewertung

Grundlage für die Beurteilung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ahrensbök sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplans Nr. 9.

Berechnung der Versiegelung:

Ursprungsplan:

Gewerbegebietsfläche mit Stellplätzen: 5.786 m²

$$5.786 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ GRZ} = 2.893 \text{ m}^2 + 50\% \text{ Überschreitung} = \dots \quad 4.339,5 \text{ m}^2$$

Zulässige Gesamtversiegelung des B-Planes Nr. 9: 4.339,5 m²

Neuplanung:

Sondergebietsfläche mit Stellplätzen: 5.890 m²

5.890 m² x 0,8 GRZ einschließlich Überschreitung = 4.712 m²

Zulässige Gesamtversiegelung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9: 4.712 m²

Zulässige Mehrversiegelung

nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9..... = + 372,5 m²

Mit der zusätzlich ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt

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

Eingriffe in das Schutzgut Flora

Mit der zusätzlichen Mehrversiegelung gehen intensiv gepflegte Rasenflächen im direkten Umfeld des bestehenden Marktgebäudes verloren. Baum- oder Gehölzbestände sind nicht betroffen.

Eingriffe in das Schutzgut Fauna

Mit dem Verlust an Gartenflächen und Gehölzbeständen sowie Waldflächen geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher. Aufgrund der starken nutzungsbedingten Vorbelastungen im Plangebiet und seiner innerörtlichen Lage kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumverluste durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen und dem zulässigen Maß der Nutzung im allgemeinen kompensiert werden können.

Eingriffe in das Schutzgut Klima

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen grundsätzlich Veränderungen des Kleinklimas einher. Auch die Luftqualität könnte sich im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr und Heizungen grundsätzlich verschlechtern. Aufgrund der geringfügigen mit dem Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Bebauung werden diese Auswirkungen jedoch als geringfügig und zu vernachlässigend betrachtet.

Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild

Die vorgesehene Erweiterung des Marktes ist ohne wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da sie innerhalb des vorhandenen Wirkungsbereiches des vorhandenen Gebäudes sowie innerhalb eines Siedlungsbereiches erfolgt und sich dabei an dem gegebenen Bebauungsmaßstab orientiert.

Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gehen, wenn auch in vergleichsweise geringem Umfang, nachhaltige Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt einher.

Insgesamt wird jedoch aufgrund der mit der Änderung des Bebauungsplanes zulässigen geringfügigen zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen von keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft ausgegangen.

2.4.4 Kompensation der Eingriffe

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

Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Die Gemeinde Ahrensbök verzichtet daher auf den Ausgleich des mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 verbleibenden Kompensationsdefizits. Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können dennoch als zulässig betrachtet werden.

2.4.5 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 42 BNatSchG

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. Dezember 2007 sind in §10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 „besonders geschützte Arten“ und „streng geschützten Arten“ definiert. Nach § 42 BNatSchG ist es verboten, die „Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten“ dieser geschützten Arten „zu beschädigen oder zu zerstören“. Insbesondere sollen die streng geschützten Arten verstärkt bei der Eingriffsbeurteilung und bei der Ermittlung des Ausgleichs berücksichtigt werden. Nach § 19 Abs. 3 BNatSchG sind Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.

Bestandsdaten liegen der Gemeinde für das Plangebiet nicht vor. Ein Vorkommen geschützter Tierarten ist dementsprechend nicht bekannt. Es wird daher mittels Potenzialanalyse eingeschätzt, dass die Lebensraumeignung des Plangebietes und seiner direkten Umgebung schon durch die im Ist-Zustand hohe Intensität menschlicher Störungen beeinträchtigt ist.

Für die Avifauna wird eingeschätzt, dass der umliegend vorhandene Biotopverbund für Vögel mit Ausnahme des für die Siedlungsvögel schwach entwickelt ist.

Die im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwartenden anpassungsfähigen Vogelarten werden jedoch auch nach Fertigstellung mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen weiterhin dort leben können.

Ein Vorkommen weiterer geschützter Tierartengruppen wird nicht erwartet.

Ein Verbotstatbestand gemäß §42 Absatz 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erkennbar.

3 VERSORGUNG

3.1 Wasserversorgung

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

3.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

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

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

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

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

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

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

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

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

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

4 ENTSORGUNG

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ahrensbök 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.

4.2 Behandlung des Oberflächenwassers

Im gesamten Ahrensböker 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.

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

4.3 Feuerschutzeinrichtungen

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

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

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

4.4 Abfall- und Wertstoffsammlung

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

5 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Bodenordnerische Maßnahmen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungsabsicht nicht erforderlich. Abgesehen von der Erweiterung der überbaubaren Flächen für den Aldi-Markt, stellt der Bebauungsplanentwurf die reale Bestandsituation der Grundstücksverhältnisse dar.

6 KOSTEN

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

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

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

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensbök
am 11.12.2008 gebilligt.

Ahrensbök, den

03.01.2009

Gemeinde Ahrensbök
- Der Bürgermeister -



(Bürgermeister)

Anlage 1

Fotos zur Bestandssituation



Foto 1: Angrenzende Grünfläche mit eingewachsenem Regenrückhaltbecken



Foto 2: Fläche der ehemaligen Bahnanlagen mit Wall



Foto 3: Eingangsbereich des Aldi-Marktes



Foto 4: Ansicht des Aldi-Markts, Erweiterungsbereich

Anlage 2**Gegenstandsloser Bereich des B-Planes Nr. 9 und der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 9**