

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR 2. ÄNDERUNG**  
**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46**  
**DER GEMEINDE AHRENSBÖK**

FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH DER STRAÙE MÜHLENBERG,  
ÖSTLICH DER STRAÙE AM SPANNBROOK,  
SÜDLICH DER SEGEBERGER CHAUSSEE B 432,  
WESTLICH DER PLÖNER STRAÙE, AM SPANNBROOK 6  
- PENNY -

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**PLANUNGSBÜRO**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	6
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	10
<b>4</b>	<b>Immissionen / Emissionen</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
5.1	Stromversorgung	16
5.2	Gasversorgung	16
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	17
5.4	Müllentsorgung	17
5.5	Löschwasserversorgung	17
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>18</b>
6.1	Bodenschutz	18
6.2	Archäologie	18
6.3	Hinweise sonstiger Versorgungsträger	19
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>19</b>

## **ANLAGEN**

1. *„Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Gemeinde Ahrensböök“ (Gewerbelärm, Verkehrslärm), Projektnummer: 21245.01, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 03.01.2023*
2. *„Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Einzelhandel“ zum Bebauungsplan Nr. 46, 2. Änderung der Gemeinde Ahrensböök, PLOH, Stand: 09.01.2023*

## **B E G R Ü N D U N G**

Zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46** der Gemeinde Ahrensböök für ein Gebiet nordwestlich der Straße Mühlenberg, östlich der Straße Am Spannbrook, südlich der Segeberger Chaussee B 432, westlich der Plöner Straße, Am Spannbrook 6 - Penny -.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 432 und ist bereits vollständig bebaut. Vorhanden sind zwei Verbrauchermärkte (ein Lebensmitteldiscounter und ein Fachmarkt für Bekleidung). Mit zunehmendem Wettbewerb im Einzelhandel sind heutzutage immer wieder Anpassungen an die Kundenwünsche und geltenden Marktstandards nötig. Der Vorhabenträger möchte diesen nachkommen und plant den Abriss des Bestandsgebäudes und den modernen Neubau des Lebensmitteldiscounters. Der Fachmarkt für Bekleidung soll an diesem Standort nicht wieder eröffnet werden. Im Außenbereich sollen kleinteilige Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen stattfinden und beispielsweise die Grundstückszufahrt geringfügig verlegt und die Parkplatzflächen neu geordnet werden.

Planungsziel ist die Verringerung der bisherigen Verkaufsfläche (von insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>) und die Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten durch Modifizierung des Baufensters.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Ahrensböök hat am 11.10.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 beschlossen.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des Ländlichen Raumes, wobei Ahrensböök als Ländlicher Zentralort ausgewiesen wird. Als Zentrale Orte der untersten Stufe stellen die ländlichen

Zentralorte den Grundbedarf, das heißt den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sicher. Dieser wird beispielsweise gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe. Die bestehende Bundesstraße 432 wird ebenfalls als überörtliche Verkehrsinfrastruktur abgebildet.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet ebenfalls innerhalb des Ländlichen Raumes dar und gleichzeitig wird Ahrensböök als Ländlicher Zentralort ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Auch die Bundesstraße wird als überregionale Straßenverbindung abgebildet.

Die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III 2020 (zum Sachthema Windenergie an Land) stellt keine Vorranggebiete für die Windenergie in direkter Nähe zu Ahrensböök dar.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböök wurde 2009 durch Berichtigung im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 46 geändert. Dieser stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger Einzelhandel“ dar. Somit entwickelt sich die Planung gemäß dem § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan von 1996 empfiehlt die Sicherung der damaligen Freifläche. Der Ursprungsplan wie auch die tatsächliche Situation widersprechen den Zielen des Landschaftsplanes. Darüber hinaus sind dem Landschaftsplan keine Aussagen zu entnehmen, die gegen die Planung sprechen.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 aus dem Jahr 2009. Dieser setzt bereits ein Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO fest. Zudem wird eine GRZ von 0,3 und eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet umfasst das bestehende Grundstück des Einzelhandelsstandortes und liegt im nördlichen Bereich der Ortschaft Ahrensböök, direkt an der Segeberger Chaussee / B 432 und der Straße Am Spannbrook. Zwischen der B 432 verläuft ein Entwässerungsgraben, der in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes über eine kleine Fußgängerbrücke passiert werden kann. Die Topografie des Grundstücks ist relativ eben und bewegt sich zwischen 59 –

60 m über Normalhöhennull. Das südlich angrenzende Grundstück steigt deutlich an und entsprechende Böschungen befinden sich innerhalb des Plangebietes entlang der südlichen Grenze. Die Zufahrt erfolgt von Südwesten über die Straße Am Spannbrook. Die Eingänge der Märkte befinden sich auf der Nordseite und die Anlieferung auf der Südseite des Bestandsgebäudes.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

### 3 Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 6.530 m <sup>2</sup>	79 %
Versorgungsfläche (RRB)	ca. 400 m <sup>2</sup>	5 %
Verkehrsfläche	ca. 520 m <sup>2</sup>	6 %
Verkehrsrün	ca. 50 m <sup>2</sup>	1 %
Grünfläche	ca. 810 m <sup>2</sup>	9 %
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 8.310 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3.2 Planungsalternativen / Standortwahl**

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Umstrukturierung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, bestehen keine Planungsalternativen.

### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Mit der Nachverdichtung von Flächen bzw. der Umstrukturierung des bestehenden Standortes wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches.

Die nun geplante Erhöhung der Verkaufsfläche (von 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>) des Einzelhandelsbetriebes ergibt sich u.a. aus dem Wunsch heraus die Waren angemessen und moderner zu präsentieren. Es handelt sich um eine Qualitätssteigerung, beispielsweise durch eine größere und kundenfreundlichere Aufstellung der Waren, breite Gänge und eine übersichtlichere Strukturierung des Marktes. Eine weitere Begründung der Anhebung der Verkaufsfläche findet sich in den Gerichtsurteilen, die eine Veränderung der rechtlichen Definition der Verkaufsfläche beschreiben - Demnach müssen alle Bereiche, die Verkaufsabschlüsse fördern, zur Verkaufsfläche gezählt werden (Kassen- und Eingangsbereiche, Fleischtheke u.ä.). Gleichzeitig wird der Fachmarkt für Bekleidung nicht mehr an diesem Standort wiedereröffnet. In der Gesamtschau wird sich die Verkaufsfläche somit von insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> verringern.

Auch der Versiegelungsgrad mit einer GRZ von 0,3 bleibt unverändert. Dieser wird sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes etwas verringern, da innerhalb des Plangebietes nun mehr Grünflächen und somit weniger Baugebietsflächen (Sonstiges Sondergebiet) ausgewiesen werden. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 findet zudem nun eine Staffelung und somit Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen statt.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Von dem geplanten Lebensmittelmarkt gehen Emissionen von Stellplatzanlage, Anlieferung und Haustechnik

(Gewerbelärm) aus. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet und deren Ergebnisse berücksichtigt.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen regelt lediglich, dass neben den erforderlichen Stellplätzen nur ein Sortiment von Waren des täglichen Bedarfs aus dem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig ist. Die Integration eines Backshops ist nicht vorgesehen. Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird auf max. 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt und damit um 200 m<sup>2</sup> angehoben. Gleichzeitig wird der Fachmarkt für Bekleidung nicht mehr an diesem Standort wiedereröffnet. In der Gesamtschau wird sich die Verkaufsfläche somit von insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> verringern.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) das BVerwG bestätigt hat, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

#### **3.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,3 die Bodenversiegelung. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine Überschreitung der Grundflächen nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu 200% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 zugelassen. Diese Überschreitung ist notwendig, da die als Regelfall in der BauNVO vorgesehene Überschreitung von 50% in einem Sondergebiet mit einer großen Anzahl von notwendigen Stellplätzen bei weitem nicht ausreicht. Zudem entspricht das Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad sogar etwas verringern, da innerhalb des Plangebietes nun mehr Grünflächen und somit weniger Baugebietsflächen (Sonstiges Sondergebiet) ausgewiesen werden.

Die Gesamthöhe des geplanten Neubaus wird mit 69 m bzw. 71 m über NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von etwa 9 -11 m entspricht. Der Ursprungsplan Nr. 46 legte für die Bestandsgebäude eine Gesamthöhe von 71 m über NHN fest. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 findet nun eine Staffelung und somit Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen statt.

### **3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Da das geplante Gebäude eine Länge von 50 m überschreitet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das ausgewiesene Baufenster für das Hauptgebäude wird deutlich kürzer als die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen im Ursprungsplan. Aus dem Ursprungsplan Nr. 46 wird auch die Festsetzung übernommen, dass die Baugrenze mit Gebäudeteilen um bis zu 2 m überschritten werden darf.

Zudem wird für den geplanten Werbepylon ein entsprechendes Baufenster im Kreuzungsbe- reich der B 432 und der Straße Am Spannbrook ausgewiesen.

### **3.4.4 Immissionsschutz**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus dem Ursprungsplan in Form von Lärmpegel- bereichen werden durch die aktuellen Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpe- geln ersetzt. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet und deren Ergebnisse berücksichtigt.

### **3.4.5 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen die Gestaltung und dienen der Einfügung des Gebäu- des in das Orts- und Landschaftsbild. Baugestalterische Festsetzungen erfolgen in Form von festgelegten Fassadenmaterial und -farbe sowie der Dachform und Vorgaben eines Farb- spektrums für die Materialien zur Dacheindeckung.



Abb.: Ansicht geplanter Lebensmittelmarkt, Architekturbüro Wiczorek, Hattstedt, September 2022



Für das Plangebiet erfolgen detaillierte Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Demnach sind Anlagen der Außenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig, wobei Werbeflächen auf den Dächern nicht zulässig sind. Zudem erfolgt eine Begrenzung der Werbeanlagen in Anzahl und Fläche. Im Plangebiet wird ein Standort für eine freistehende Werbeanlage mit entsprechender Höhe festgelegt. Dabei handelt es sich um ein Werbepylon im Nahbereich des vorhandenen RRB.

### **3.5 Verkehr**

#### **3.5.1 Erschließung**

Es ergeben sich nur geringfügige Änderungen an der Erschließung gegenüber der derzeitigen Situation. Das Plangebiet wird weiterhin über eine Zufahrt von der Straße Am Spannbrook aus erschlossen. Die Zufahrt wird zukünftig um etwa 6 m nach Süden verschoben.

Durch die Erschließung des Bebauungsplanes ist die Bundesstraße 432, die sich in der Verwaltung bzw. in der Baulast des Landes Schleswig-Holstein befindet, betroffen. Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes, kann davon ausgegangen werden, dass während der Bau durchführung der Erschließung des Bebauungsplanes Materialtransporte über die Bundesstraße 432 erfolgen werden. Die Arbeiten sind deshalb im Vorwege mit der Baustellenkoordination des LBV.SH abzustimmen, so dass sich Baumaßnahmen des LBV.SH nicht mit den Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplans überschneiden. Die Abstimmung mit der Baustellenkoordination des LBV.SH hat über das Funktionspostfach [baustellenkoordination@lbv-sh.landsh](mailto:baustellenkoordination@lbv-sh.landsh) zu erfolgen.

Die Gemeinde Ahrensböök ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell im Rahmen der Objektplanung bei Gebäuden über 40 m Länge Brandwände (§ 31 LBO) notwendig werden können. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, kann es nötig sein, dass Feuerwehru- / Umfahrten (§ 5 LBO) nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Feuerwehruzufahrten sind für eine Achslast von 10 t auszulegen.

#### **3.5.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Die Planung sieht vor insgesamt 88 Stellplätze einzurichten, wovon zwei mit E-Ladestation ausgestattet werden.

## **3.6 Grünplanung**

### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

#### Schutzgut Tiere

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn der Baubeginn nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnt. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind Ausweichquartiere möglich. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt.

Falls im Rahmen der Hochbauplanung großflächigen Glasfronten geplanten werden, sollten die Maßnahmen und Empfehlungen der Broschüre „Vogelsicheres Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) berücksichtigt werden.

Bei potenziell vorkommenden Fledermäusen und Schwalben werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den geplanten Gebäudeabriss vernichtet. Soweit in oder an den Gebäuden Sommer-/Winterquartiere von Fledermäusen oder Schwalbennester bestehen (Begehung vor Abriss durch fachkundige Person erforderlich), können mit der Bereitstellung neuer Quartiere die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Bei Beachtung von Maßnahmen (ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse / Schwalben) kommt es voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Zudem ist damit zu rechnen, dass in der näheren Umgebung eine Vielzahl an Ausweichquartieren vorhanden sind.

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Baubeginn eine Begehung der Gebäudeteile, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden können.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September unterlassen werden.

#### Schutzgut Pflanzen:

Die Planung sieht nun erstmals das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage vor. Vorgesehen ist das Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen (Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm) einer Art. Die Baumstandorte sind zeichnerisch nicht festgesetzt. Es sind mind. 4 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Als Arten sind folgende Bäume denkbar, z.B.:

Acer campestre i.S.	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia i.S.	Vogelbeere

#### Schutzgut Boden und Fläche:

Die Fläche wird bereits heute als Fläche für den Einzelhandel genutzt und ist daher bereits hauptsächlich versiegelt. Es kommt durch die geplante Neupositionierung innerhalb des Geltungsbereiches zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades. Er wird sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes eher verringern, da innerhalb des Plangebietes nun mehr Grünflächen und somit weniger Baugebietsflächen (Sonstiges Sondergebiet) ausgewiesen werden.

#### Schutzgut Wasser:

Der Boden ist bereits heute größtenteils versiegelt, was sich durch die jetzige Planung nicht erhöhen, sondern eher verringern wird. Ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist daher nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Die Umgebung ist hauptsächlich durch Geschosswohnungsbau und Wohnnutzungen mit nahezu gleich hohen Gebäuden geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits heute zwei Nahversorger. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 findet nun eine Staffelung und somit Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen statt. Insgesamt wird von keinem erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild angenommen.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Das Klima in Schleswig-Holstein gehört zum kühlgemäßigten subozeanischen Bereich. Charakteristisch sind die vorherrschenden Westwinde, verhältnismäßig hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen, geringe jährliche und tägliche Temperaturschwankungen, hohe Luftfeuchtigkeit und starke Winde. Insgesamt ist von unbelasteten klimatischen Verhältnissen auszugehen.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

### **3.6.2 Grünplanerische Festsetzungen**

Die Größe des Sondergebietes wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die zukünftigen und vorhandenen umgebenden Grünflächen nach Westen, Norden und Süden werden als solche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Graben“ oder „Abstandsgrün“.

Der vorhandene Baum an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird als zu erhaltend festgesetzt. Eine textliche Festsetzung sichert neben den Erhalt auch den Ersatz bei Abgang des Baumes. Weitere Bäume befinden sich nicht im Plangebiet. Neu hinzu kommt ebenfalls eine Festsetzung, die das Anpflanzen von vier Laubbäumen innerhalb der geplanten Stellplatzanlage vorsieht (Artenliste siehe Abschnitt 3.6.1 „Naturschutzfachliche Eingriffsregelung“).

Das vorhandene Regenrückhaltebecken im Kreuzungsbereich wird weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Von dem geplanten Lebensmittelmarkt gehen Emissionen von Stellplatzanlage, Anlieferung und Haustechnik

(Gewerbelärm) aus. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet: „Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Gemeinde Ahrensböök“ (Gewerbelärm, Verkehrslärm), Projektnummer: 21245.01, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 03.01.2023.

#### **a) Allgemeines**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 beabsichtigt die Gemeinde Ahrensböök die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines PENNY-Marktes am Standort Am Spannbrook 6 zu schaffen. Die Ausweisung ist als Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (SO) vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

#### **b) Gewerbelärm**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Geräuschemissionen aus Gewerbelärm aus den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich der angrenzenden vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu beurteilen.

Im Prognose-Nullfall wird das bestehende Geschäftszentrum mit den Belastungsansätzen analog der Schallimmissionsprognose zu dessen Neubau berücksichtigt. Aktualisiert an die aktuelle Situation wurde hierbei nur die Lage einzelner Quellen, wie der Haustechnik und der Einkaufswagensammelbox.

Für den Prognose-Planfall wurde für die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Gemeinde Ahrensböök die aktuelle Planung detailliert berücksichtigt.

Die hervorgerufenen Geräuschemissionen wurden hierzu nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Prognose-Nullfall an der vorhandenen Wohnbebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von

55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts sicher eingehalten werden. Überwiegend wird sogar dem Relevanzkriterium der TA Lärm (Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten) entsprochen. An den Immissionsorten, an denen das im Tageszeitraum nicht der Fall ist, liegen keine maßgebenden gewerblichen Vorbelastungen vor.

Auch im Prognose-Planfall zeigt sich, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts und für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts sicher eingehalten werden. Im Tageszeitraum wird überwiegend und im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten der Bestandsbebauung dem Relevanzkriterium der TA Lärm (Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten) entsprochen. An den Immissionsorten, an denen das im Tageszeitraum nicht der Fall ist, ergeben sich ausschließlich geringfügige Erhöhungen der Beurteilungspegel. Zudem liegen an diesen Immissionsorten keine maßgebenden gewerblichen Vorbelastungen vor. Im Nachtzeitraum ergeben sich vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall fast ausschließlich deutliche Verbesserungen der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm. Nur an einem zur geplanten Haustechnik nächstgelegenen Immissionsort sind Zunahmen der Beurteilungspegel zu erwarten. Der geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts wird hier jedoch weiterhin sicher eingehalten und um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Für die geplante Wohnbebauung entsprechend der aktuellen Planung innerhalb des sich in Aufstellung befindlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46, 1. Änderung, zeigt sich bei einer berücksichtigten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet demgegenüber, dass sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall, an den dem Betriebsgrundstück zugewandten Gebäudefassaden, Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts zu erwarten sind.

In den von Überschreitungen betroffenen Bereichen ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann durch Abrücken der Baugrenze, Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite) oder durch den Einbau von nicht öffenbaren Fenstern (Lichtöffnungen, Festverglasung) vor schutzbedürftigen Räumen erfolgen. Eine Darstellung der betroffenen Bereiche ist der Anlage A 3 zu entnehmen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 weist im südwestlichen Bereich der geplanten 1. Änderung derzeit ein Mischgebiet aus. Hier sind weder im Prognose-Nullfall noch im Prognose-Planfall immissionsschutzrechtliche Konflikte gegeben.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

### **c) Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Bundesstraße B 432 und der Straße Am Spannbrook berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen wurden der manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) entnommen. Für die Straße Am Spannbrook erfolgte eine Abschätzung der Verkehre auf Grundlage aktueller Fachliteratur.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der vorliegenden Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich im straßennahen Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 432 und der Straße Am Spannbrook Beurteilungspegel von bis zu etwa 70 dB(A) tags und etwa 63 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird im straßennahen Bereich nicht eingehalten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird teilweise im straßennahen Bereich überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts werden überwiegend eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Bundesstraße B 432 sind aufgrund der überwiegenden Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich. Zudem ist aktiver Lärmschutz aus Belegenheitsgründen nicht möglich und aufgrund der Nutzung auch nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

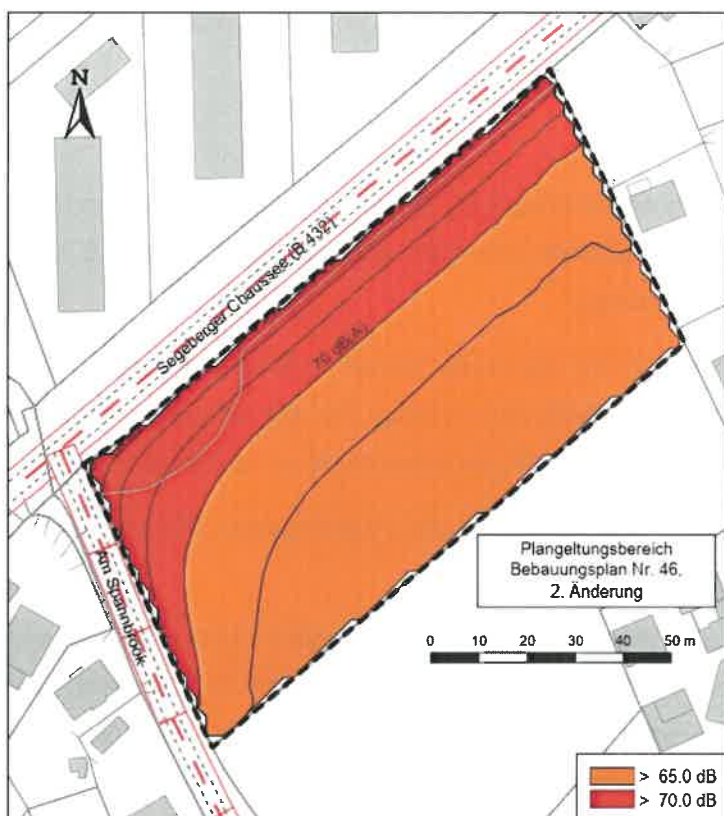


Abb.: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von größer 70 dB(A) mit erheblichem passiven Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

### 5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.



### 5.3 Wasserver-/ und -entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz angeschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Gemeinde Ahrensböök hat eine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Die ZVO Gruppe ist für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung zuständig. Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Netz angeschlossen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass die vorhandenen Anlagen des ZVO weiterhin genutzt werden.

Da die versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes sich nicht erhöht, sondern sich sogar etwas verringert, wird keine zusätzliche Regenrückhaltung erforderlich. Das Niederschlagswasser soll weiterhin auf dem Grundstück zurückgehalten (RRB) werden und gedrosselt in den vorhandenen Graben des ZVO eingeleitet werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers wird an der vorhandenen Einleitungsstelle in das Rückhaltebecken erfolgen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist gemäß DWA A 102 zu behandeln. Die schadlose Ableitung anfallenden Niederschlagswassers wird über die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) im Plangebiet gesichert. Weitere Detaillierungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen und mit dem ZVO abgestimmt.

Zur Anwendung des A-RW 1 bleibt anzumerken, dass es sich um ein Bestandsgebiet handelt und bestehende Einleitungen stattfinden. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und vorherrschender Randbedingungen ist bei einer Wasserhaushaltsbilanzierung von einem gleichbleibenden Ergebnis gegenüber dem jetzigen Zustand zu rechnen. Allerdings werden sich die Einleitmengen etwas verringern, da sich der Versiegelungsgrad ebenfalls verringert. Eine grundsätzliche sofortige Anpassung oder Änderung der Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes ist allerdings nicht möglich.

### 5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ahrensböök wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ahrensböök" gewährleistet. In dem Bereich von 300 m um das betreffende Gebiet ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden (2 Leitungen mit DN 100 und 2 Leitungen DN 300). Dieser Umstand und da es bereits eine baurechtlich genehmigte Bestandsbebauung von gleich Art und Größe innerhalb des Plangebietes gibt, geht die Gemeinde von einer gesicherten Löschwasserversorgung aus. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW –

Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **6.2 Archäologie**

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 6.3 Hinweise sonstiger Versorgungsträger

Der Zweckverband Ostholstein teilt mit einem Schreiben vom 24.03.2023 folgendes mit:

In dem Gebiet verlaufen von diverse Leitungen und Kabel und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, Fundamente, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen der Leitungen, ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen, jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m zwischen diesen Kabeln und den Leitungen oder Kabeln einzuhalten. Es gelten, je nach Funktion, die Abstände der technischen Normen, Regeln und sonstige Vorschriften, z. B. DIN, DVGW, etc.

Durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln, wird von der ZVO GmbH vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten, sind abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt. Für weitere Fragen steht Ihnen [...] zur Verfügung. Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Energie GmbH.

### 7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

### 8 Kosten


Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

### 9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböök am 14.12.2023 gebilligt.

Ahrensböök, 20. Dez. 2023



  
(Andreas Zimmerman)  
- Bürgermeister -

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist am 24. Jan. 2024 rechtskräftig geworden.