

STADT AHRENSBURG
DIE BÜRGERMEISTERIN
MANFRED-SAMUSCH-STR. 5
22926 AHRENSBURG
TEL. 04102/77-0



STADT AHRENSBURG

31. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für den Bereich zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße,
Bei der Doppeleiche und dem Reeshoop

UMWELTBERICHT
ZUM ENTWURF

APRIL 2006

INHALTSVERZEICHNIS

Erarbeitet von:



Adolfstr.1
24768 Rendsburg
Tel.: 04331/300145
post@buero-goernig.de

Bernd Schürmann
Olaf Görnig
Silke Schünemann

in Zusammenarbeit mit
Fachdienst Planen der
Stadt Ahrensburg

1 Einleitung

Durch die Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes-Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist für die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren deren Aufstellungsbeschluss ab dem 01.07.2004 gefasst wurde eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei ist ein Umweltbericht nach den Regelungen der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erstellen.

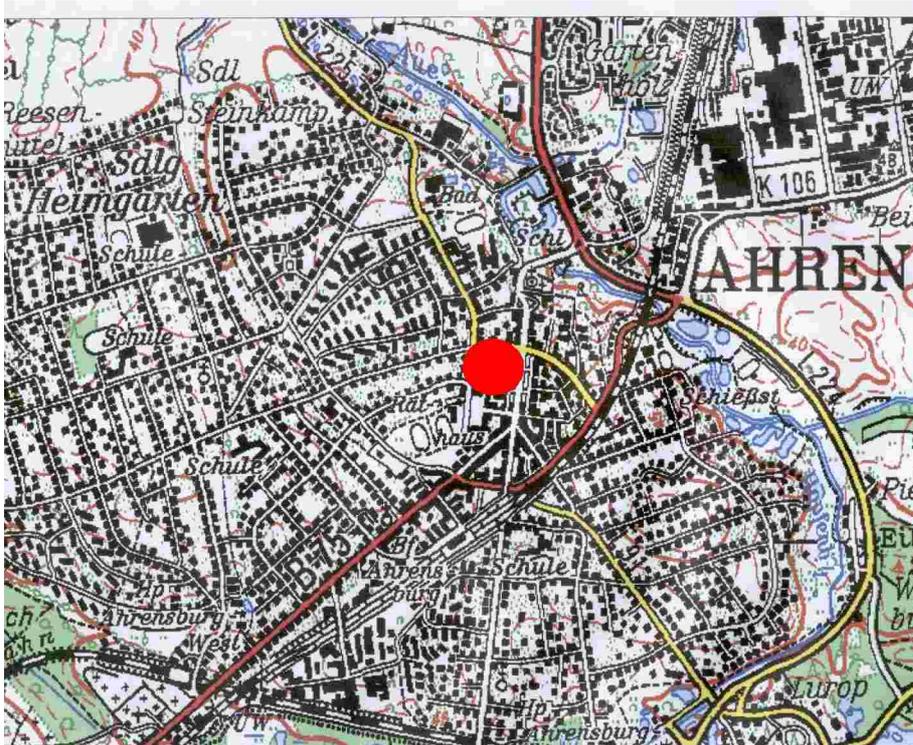
Dies ist für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Fall.

Die Umweltprüfung besteht aus der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplans sowie Lage im Raum und derzeitiges Erscheinungsbild

Das Gebiet liegt in der nördlichen Kernstadt Ahrensburg und umfasst den Blockbereich, der durch die Straßen Klaus-Groth-Straße, Reeshoop, Bei der Doppeleiche und Große Straße (im Uhrzeigersinn) begrenzt wird.

[Lage im Raum](#)



Übersicht: Stadtgrundriss

Der Blockbereich ist geprägt durch eine innerstädtisch – urbane Bebauung, die sich an der Großen Straße, als typische mehrgeschossige (teilweise bis fünf Geschosse) Blockrandbebauung darstellt.

Derzeitiges
Erscheinungsbild

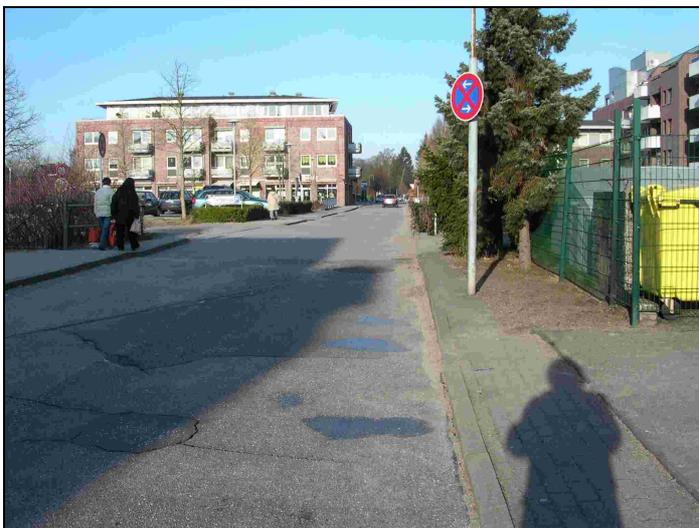


Blick auf den Blockinnenbereich der Blockrandbebauung Große Straße

Am Reeshoop dagegen finden sich (in Teilen historische) 2-geschossige Doppelhäuser. In der Klaus-Groth-Straße und der Straße Bei der Doppeleiche ist der Blockrand teilweise aufgelöst. Ausgenommen der rückwärtigen Grundstücksbereiche am Reeshoop, die teilweise gärtnerisch genutzt werden, sind die sonstigen Blockinnenbereiche weitgehend vollversiegelt und werden als öffentlich nutzbare Parkplätze sowie private Stellplätze (auf den Grundstücken der Großen Straße) genutzt.

Die Zufahrten erfolgen von der Klaus-Groth-Strasse und von der Straße Bei der Doppeleiche aus.

Vom Blockinnenbereich aus werden mehrere private Tiefgaragen (unterhalb der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke der Großen Straße) über Rampen erschlossen.



Zufahrt von der Klaus-Groth-Straße in Richtung Bei der Doppeleiche

Entsprechend sind, bis auf die rückwärtigen und vorderen Gartenbereiche der Grundstücke am Reeshoop keine oder nur rudimentäre Grünelemente vorhanden und entspricht somit den typischen Gegebenheiten von innerstädtischen Standorten.

Das Gelände ist weitgehend eben und bewegt sich ca. 47 m über NN.



Blick in den rückwärtigen Gartenbereich des Grundstückes am Reeshoop Nr. 12

Nach Intention der Stadt und des Investors sollen insbesondere der Blockrandbereich an der Klaus-Groth-Straße sowie der Blockinnenbereich einer neuen Nutzung – Einkaufszentrum mit ergänzenden Ladengeschäften – zugeführt werden. Auch der Bereich südlich der Klaus-Groth-Straße, der jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung liegt, soll, zeitlich vorgeschaltet, einer vergleichbaren Nutzung zugeführt werden.

[Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung](#)

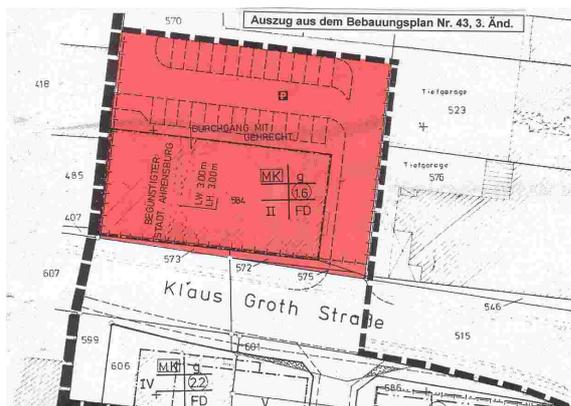
Der Bereich liegt bisher im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 11, Nr. 43 und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach altem Planrecht. Diese sieht in wesentlichen Teilen des Blockbereichs eine WA – Nutzung sowie öffentlich nutzbare Parkplätze vor. Die angestrebte Größenordnung der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum und den ergänzenden Nutzungen wären somit z.Z. nicht genehmigungsfähig. Auch ein entsprechender geschlossener Blockrand an der Klaus-Groth-Straße ist durch das alte Planrecht nicht abgedeckt.

Das beabsichtigte Nutzungskonzept lässt sich daher nicht nach altem Planrecht verwirklichen, da die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in ihrer weitgehenden Gesamtbetrachtung einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO entsprechen, das bestehende Planrecht jedoch weitgehend Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

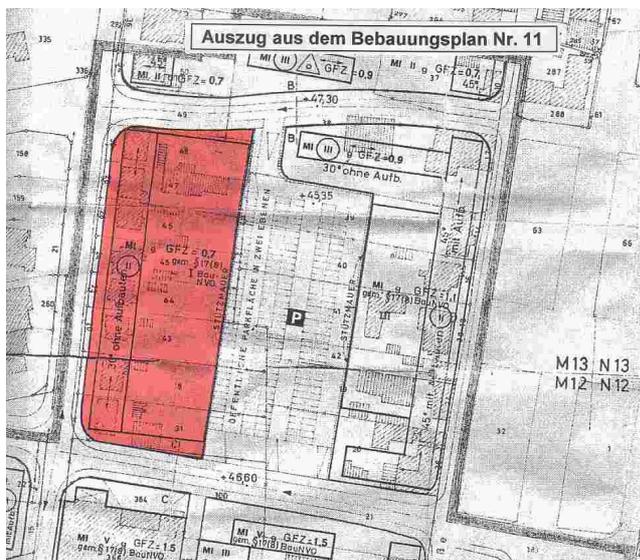
Bebauungsplan Nr. 43



Bebauungsplan Nr. 43, 3. Änderung



Bebauungsplan Nr.11

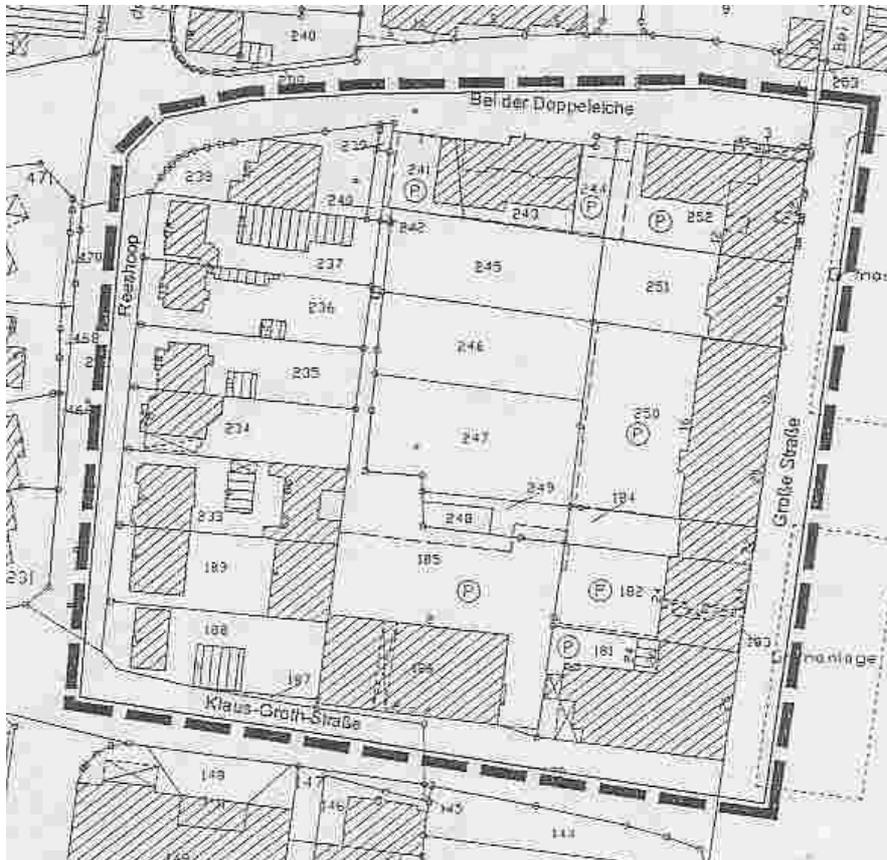


Für eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Areals sind darüber hinaus umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (Errichtung einer großflächigen Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von der Klaus-Groth-Straße aus) notwendig, die über den Plangeltungsbereich hinausgehen.

Entsprechend wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 sowie die 31. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

[Aufstellungsbeschluss](#)

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund stadträumlicher Zielsetzungen im zentralen Innenstadtbereich werden alle Flächen und Grundstücke des Blockbereichs (Grundstücke am Reeshoop, Bei der Doppeleiche und der Großen Straße), die sich außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden, ebenfalls in die 31. Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen.



Übersicht: Plangeltungsbereich

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 26.05.2005 am 07.06.2005 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattgefunden.

[Beteiligung der Öffentlichkeit](#)

Zum nach § 4 Abs. 1 BauGB erforderlichen Scoping-Termin wurden mit Schreiben vom 18.08.2005 die zuständigen Behörden eingeladen, der Scoping-Termin selbst fand am 15.09.2005 im Rathaus der Stadt Ahrensburg statt. Im Scoping-Termin wurde der Umfang und der Detaillie-

[Scoping - Termin](#)

rungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Hierbei wurden insb. folgende Anregungen hervorgebracht:

- Der notwendige Immissionsschutz im Bereich der Anlieferung des SB-Warenhauses ist nachzuweisen. Ebenfalls müssen die geänderten Verkehrsmengen und -abläufe in Ihren Auswirkungen untersucht werden.
- die naturschutzrechtliche Eingriffs – Ausgleichsbetrachtung ist zu erbringen. Ausgangsbasis der Betrachtung ist der Abgleich von altem Planrecht zu neuem Planrecht. Die Emissionsproblematik muss abschließend behandelt werden. Die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht sollte sich schwerpunktmäßig mit dem Schutzgut Mensch befassen.
- Es wird auch eine Betrachtung der bestehenden Grünstrukturen durch eine sogenannte „Baumbewertung“ gefordert, da zumindest nach vorläufiger Planung weitgehend die bestehenden Grünstrukturen im Vorhabenbereich entfallen. Die Lärmuntersuchung sollte gutachterlich die Ist - Situation mit der geplanten Situation vergleichen, da insbesondere durch die Aufhebung der bestehenden offenen Stellplatzanlagen und der zukünftigen „Abdeckelung“ des Blockinnenbereichs hier wesentliche Verbesserungen zu erwarten sind.
- Frau Dr. Dankwarth, Fachdienst 63, Kreis Stormarn, bestätigt zum Abschluss der Veranstaltung, dass Altlastenverdachtsflächen nicht vorliegen. Auch eine sogenannte Grundwasserbelastung wird als unproblematisch angesehen.
- Herr Fischer, Fachdienst 52, Kreis Stormarn, informiert, dass die untere Wasserbehörde ebenfalls keine weiteren Anregungen vorbringt.
- Das Staatliche Umweltamt Itzehoe nimmt mit Schreiben vom 08.09.2005 wie folgt Stellung:

„Die Durchsicht der vorgelegten Unterlagen hat ergeben, dass hinsichtlich der hiesigen Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes kein weiteres bzw. zusätzliches Abwägungsmaterial zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich ist. Vorausgesetzt wird dabei, dass eine schalltechnische Begutachtung erfolgt und Berücksichtigung findet.“
- Es wurden keine weiteren Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hervorgebracht.

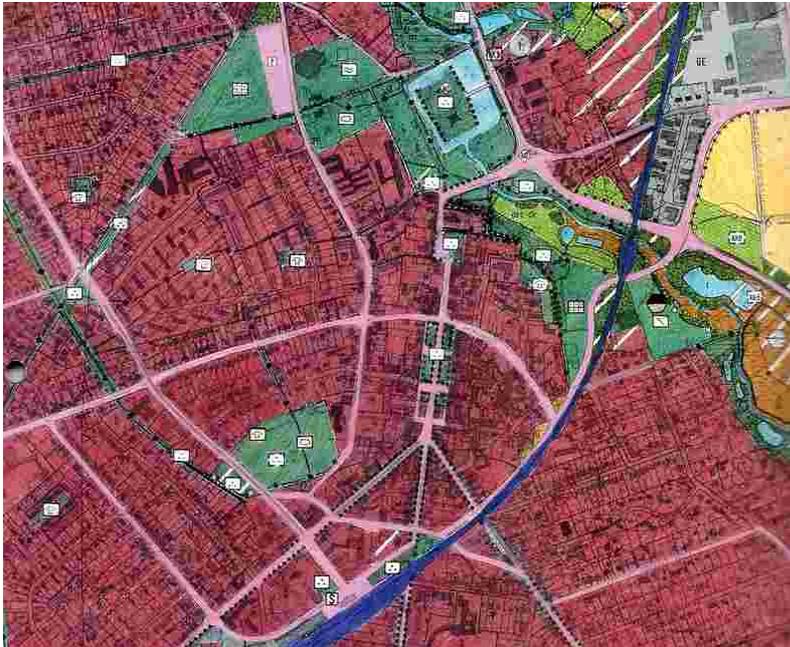
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gem. § 4a Abs. 2 gleichzeitig durchgeführt.

Öffentliche Auslegung
und Behördenbeteiligung

1.2 Übergeordnete Fachplanungen und Ziele des Umweltschutzes

Im geltenden Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg (Juli 1992) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

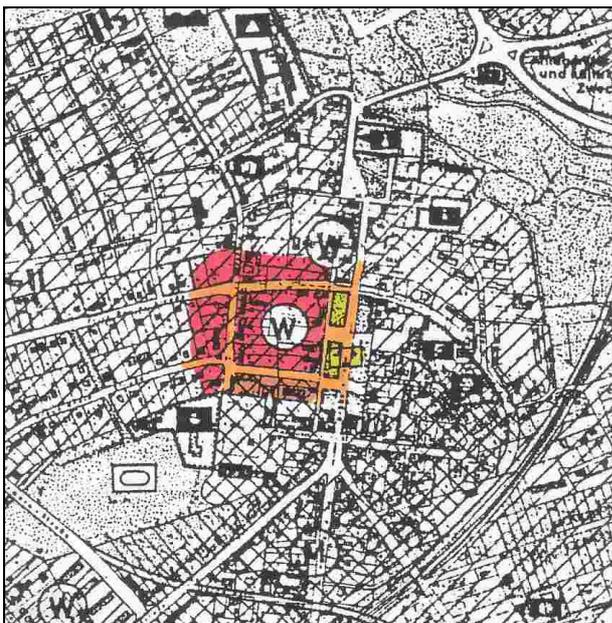
Landschaftsplan



Auszug aus dem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, dieser ist im Parallelverfahren durch die hier vorliegende 31. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen, da auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach BauGB unterliegt und entsprechend aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Flächennutzungsplan

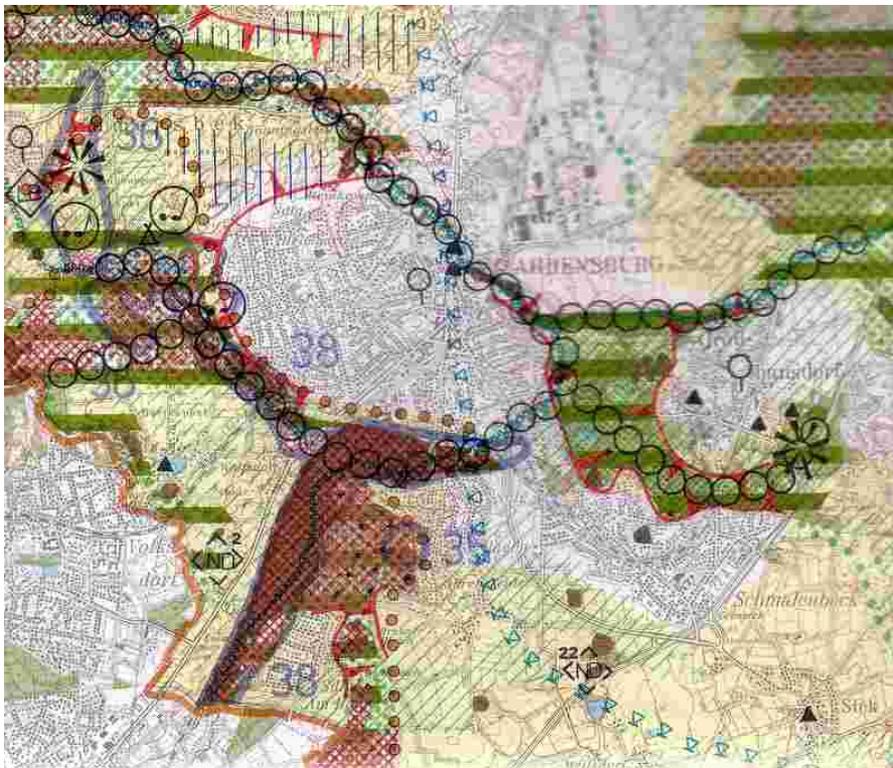


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gem. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Teilbereich Kreis Stormarn - (September 1998) grenzt das Plangebiet in östlicher Richtung (Große Reihe) direkt an ein geplantes Wasserschutzgebiet und liegt im Nahbereich (~0,4 km - 1,2 km)

Landschaftsrahmenplan

- des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Großhansdorf“
- des gem. § 11 LNatSchG ausgewiesenen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens entlang der Aue
- des Talraumes der Aue, das als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems (Haupt- und Nebenverbundachsen), als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen, als Gebiet mit besonderer Erholungseignung und als regionale Grünverbindung dargestellt ist



Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan, Planungsraum I, Teilbereich Kreis Stormarn

Nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms (1999) liegt das Plangebiet im Fernbereich von Gebieten mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und im Nahbereich von Gebieten zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit von Böden und Gesteinen (hier: Tunneltal) und des Naturerlebensraumes „Park am Haus der Natur“.

Landschaftsprogramm

Das Bauvorhaben hat keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Entwicklungsziele dieser übergeordneten Planungen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Der Blockbereich wird durch die umgebenden Straßen – Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und Reeshoop – erschlossen. Dies gilt sowohl für den Verkehr als auch für die Ver- und Entsorgung. Der Blockinnenbereich wird durch einen von Nord nach Süd durchgehend verlaufenden Weg erschlossen. Westlich des Weges befinden sich öffentlich nutzbare Parkplätze, östlich davon befinden sich private Stellplätze und private Tiefgaragen für die Bewohner des Blockrandes Große Straße.

Hieraus wird ersichtlich, dass die Vorbelastung des Plangeltungsbereiches, über die vorhandenen Verkehre am Rande, dem Parken und der Zulieferung im Innenbereich sowie einer fast vollständigen Versiegelung, als erheblich zu bezeichnen ist. Hierdurch bedingt sich auch, dass die Aufenthaltsmöglichkeiten eher als gering bezeichnet werden können.

Wie aus dem vorgeschalteten Scoping-Termin ersichtlich wurde, kommt dem Schutzgut Mensch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sowie der Lärmbelastung besondere Bedeutung zu.

Dieser Bedeutung Rechnung tragend wurden entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben.

Hierzu wird auf die Ausführungen der hieraus abgeleiteten betriebs- und baubedingten Auswirkungen und Maßnahmen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 83 verwiesen.

2.2 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist gänzlich anthropogen (menschlich) beeinflusst.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich unterschiedliche Vegetationstypen. So sind im vorhabenbezogenen Bereich diverse schmale Grünflächen als Abstandsrün innerhalb der Stellplätze und Zufahrten zur Tiefgarage maßgebend. Diese bestehen überwiegend aus bodendeckenden Gehölzen wie auch diversen, nicht unter die Baumschutzsatzung fallende Einzelbäume (s. Bestandsplan des Grünordnerischen Fachbeitrages).

Eine Vernetzung und ein Artenaustausch findet nur in sehr eingeschränktem Maße und das vorwiegend über die im rückwärtigen Teil der Grundstücke am Reeshoop vorhandenen heimischen Hecken und Laubbäume statt.

Nach § 15a + 15b LNatSchG geschützte Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Bestandsbeschreibung

Untersuchungstiefe

Bestandsbeschreibung

Gem. § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg vom 1. Oktober 2003 erfüllen einzelne Bäume die Schutzkriterien der Satzung und ihre Entfernung bedarf gem. § 5 dieser Satzung einer Befreiung. Dies ist im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nr. 83 sowie dem Grünordnerischen Fachbeitrag näher dokumentiert.

Trotz der geringen Vegetation bietet der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Lebensraum für einige wenige Tierarten. Vor allem der rückwärtige Bereich des Mischgebietes ist mit seinen Hecken und insbesondere Baumbeständen als Lebensraum für bspw. diverser Singvögel zu werten. Zusammen mit den gliedernden Vegetationsstrukturen auf dem Gelände des Plangeltungsbereichs belebt die Vegetation optisch die doch massive Bebauung und beeinflusst damit das Wohlbefinden des Menschen.

Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Durch die Eingriffe, die über den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden, werden diese Vegetationsstrukturen zum Teil zerstört. Dies vor allem im vorhabenbezogenen Abschnitt. Im Zuge der Aufstellung des „Grünordnerischen Fachbeitrages“ ist dieser Wertminderung über die schutzgutbezogene Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120 Rechnung getragen worden.

Bewertung

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die stark befahrenen Straßen entlang des Plangeltungsbereiches wie auch im Innenbereich der Stellplätze ist die Luftqualität bereits stark vorbelastet.

Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigung bis zu einem gewissen Grad wieder aus und hilft Staub zu binden und beeinflusst das Mikroklima im Blockinnenbereich positiv.

Bestandsbeschreibung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Mikroklimas über die eventuelle Entfernung der vorhandenen Vegetation ist derart gering, dass dieser Aspekt hier als nicht erheblich angesehen wird und entsprechend vernachlässigt werden kann.

Bewertung

2.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans ist vollständig anthropogen beeinflusst. Selbst die größeren Bäume des Mischgebietes im Westen bleiben deutlich hinter der Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung im Erscheinungsbild zurück.

Bestandsbeschreibung

Einzelne Bäume entsprechen der Unterschutzstellung über die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg vom 1. Oktober 2003.

Dem wird im Rahmen des „Grünordnerischen Fachbeitrages“ Rechnung zu tragen.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens wird das Erscheinungsbild über die Ergänzung im Blockinnenbereich geprägt. Die Blockrandbebauung ist hiervon nur geringfügig betroffen.

Bewertung

Insofern ist das Schutzgut Landschaftsbild nur geringfügig betroffen, zumal eine Aufwertung des architektonischen Erscheinungsbildes des Gesamtbereiches erfolgt.

2.5 Schutzgut Boden

Die Stadt Ahrensburg liegt gem. des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum I, Stand September 1998, vorwiegend auf Moränensanden.

Bestandsbeschreibung

Die mechanische und physikochemische Filtereigenschaft der Böden ist überwiegend hoch. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Nähr- und Schadstoffeintrag ist als mittel zu bewerten. Gegenüber Verdichtung weisen die vorhandenen Bodenformationen eine eher geringe Empfindlichkeit auf. Gegenüber Versiegelung sind alle Böden hoch empfindlich, da es hierdurch zu einem langfristigen und vollständigen Funktionsverlust kommt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion ist aufgrund der vorherrschenden Bodenart relativ hoch. Die Gefährdung durch Wassererosion ist aufgrund der geringen Reliefenergie als gering einzustufen.

Der Plangeltungsbereich ist derzeit über die bereits vorhandene Versiegelung vorbelastet und geprägt. Eine Neuversiegelung über die Flächennutzungsplanänderung und des hieraus resultierenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 wird nur über ein geringes Maß hinaus vorbereitet, welches nicht schon über die bereits geltenden Bebauungspläne Nr. 11, 43 und 43, 3. Änderung zulässig sind.

Bewertung

Diesem Umstand wird im Grünordnerischen Fachbeitrag über eine entsprechende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen.

2.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht zu verzeichnen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine besonderen Empfindlichkeiten (Sickervermögen des Bodens) oder Beeinträchtigungen (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Bestandsbeschreibung

Die Abführung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die Einleitung in das stadtteigene Kanalnetz und anschließender Behandlung in der städtischen Kläranlage.

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst.

Bewertung

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Runge (1998) umfassen "Kultur- und sonstige Sachgüter" im Sinne des UVPG "zum einen Objekte von kultureller Bedeutung, zum anderen aber auch Sachgüter schlechthin, die infolge einer Veränderung der natürlichen Umwelt betroffen, d.h. beschädigt oder zerstört sein können". Im folgenden werden unter dem Begriff "Kulturgüter" im Sinne des UVPG in der Bestandsbeschreibung und -bewertung

- Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes
- historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wie auch der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg
- sonstige Sachgüter wie Gebäude, Brücken etc.

zusammengefasst.

Im räumlichen Geltungsbereich kommen weder archäologische Denkmale (vor- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabstätten) noch Baudenkmale (kulturhistorisch bedeutende Gebäude und Freianlagen) vor. Auch sonstige Sachgüter wie Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind durch die Planung nicht betroffen.

Kulturgüter sind im Plangebiet hauptsächlich über die vorhandenen, nach der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten Einzelbäume gegeben. Diese werden über die Bestimmungen der genannten Baumschutzsatzung geregelt.

Aufgrund der umfassenden Kenntnisse der Vornutzungen kann das Auffinden besonderer Kulturgüter, mit Ausnahme der Einzelbäume, innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen beschreiben das Zusammen- /Ineinanderspielen der unterschiedlichen Schutzgüter zwischen dem Menschen einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgüter.

Erhebliche Wechselwirkungen sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

Für den Blockinnenbereich wäre auch eine Entsiegelung mit einer Aufbereitung des Bodens und anschließender Nutzung als Grün- und Erholungsfläche denkbar. Dies hätte allerdings die Konsequenz, dass an anderer Stelle, wahrscheinlich einer un bebauten Fläche am Ortsrand, eine für diese Nutzung geplante Fläche als Baugebiet ausgewiesen wird. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchter Fläche und damit verbunden erheblich größerer Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter, wird der hier vorgesehene Nutzung als eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Vorzug gegeben.

Bestandsbeschreibung

Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Verkehrsbelastungen, insbesondere Verkehrslärm	•••
	• Lärm- und Staub während der Bauphase	•••
	• Abfallentsorgung	-
Pflanzen	• Aufhebung der schmalen Abstandgrünflächen im Blockinnenbereich	•
	• evtl. Beseitigung von Einzelbäumen	••
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen	•
Landschaft	• Größere Bäume, die teilweise beseitigt werden können, prägen derzeit den Bereich des Mischgebietes	••
Boden	• Teilweiser Verlust der Bodenfunktion	•
Wasser	• Für die Umwelt zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	•
Klima	• Geringfügiger Verlust an Vegetation	-
Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern	•
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	•

Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

3. Prognose und Maßnahmenkatalog

Bei einer Realisierung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung über entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft weitestgehend erhalten bleiben. Vielmehr ist bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bauabschnittes die Möglichkeit gegeben die dort lebenden Menschen nachhaltiger gegenüber Lärmbelastungen zu schützen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Falls das Projekt nicht verwirklicht wird, sind die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11, 43 und 43, 3. Änderung maßgeblich. Der Versiegelungs –und insgesamt der Eingriffsbereich sind nur geringfügig erhöht. Das Projekt würde an anderer Stelle auf unbebaute Fläche errichtet. Die hier bedingte Eingriffssituation ist durchweg gravierender als in dem bereits über eine vorhandene Bebauung vorbelasteten Bereich.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen sind gem. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die z.T. zur Übernahme als Bebauungsplanfestsetzungen vorgeschlagen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer einzelnen Schutzgüter ergeben sich umweltbezogene Zielvorstellungen und Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen im Bestand, während der Bauphase und des Betriebes
- Verbesserung und Erhalt wichtiger Bestandteile der Flora, hier insbesondere die nach Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützten Einzelbäume

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag wie auch im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 zu präzisieren.

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- bzw. Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen.

Nach § 202 Baugesetzbuch ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Daher ist dieser getrennt vom Unterboden separat zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer, sind die Oberbodenmieten mit Gründungspflanzen anzusäen.

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich, zumal ansonsten das vergleichbare Projekt eher an anderer Stelle auf unverbauter Fläche entstehen müsste und damit eine durchweg erhöhte Eingriffssituation in die einzelnen Naturschutzgüter verursacht.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst in seiner „Innenentwicklung“ einen Abschnitt eines bereits bebauten Stadtteiles mit einer hohen städtebaulichen Dichte durch Wohn- und Mischnutzung. Insbesondere durch Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzung und durch die Lärmbelastigung des starken am

Pflanzen und Landschaft

Bodenschutz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Rand des Plangeltungsbereiches befindlichen Verkehres sowie der Verkehr im Innenbereich werden die Wohn- und Arbeitsstätten im des Plangeltungsbereich erheblich beeinträchtigt.

Mit der Aufstellung des aus der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu entwickelnden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, diese vorhandenen Beeinträchtigungen in einen rechtlich formulierten Rahmen zu begrenzen und gleichzeitig eine städtebaulich ansprechendere Entwicklung und Gestaltung zu sichern.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen des Menschen durch den Verkehrslärm und der Lärmbelastung während der Bauphase anzusehen.

Die Belastungen der im Plangeltungsbereich lebenden Menschen wurde über eine Lärmtechnische Begutachtung erfasst und Maßnahmen für die rechtliche Einhaltung empfohlen und im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan formuliert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli.1998 –IV63 – 510.335/X33 – 5120 im Grünordnerischen Fachbeitrag ermittelt. Dies im Zusammenhang mit der Betrachtung von nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg geschützter Bäume.

Der Ausgleich hinsichtlich der Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird über die Festsetzungen im Grünordnerischen Fachbeitrag zur Übernahme im Bebauungsplan empfohlen.