

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 3

-„An der Dorfstraße, nördlich der Straße Mühlenweg“-

Gemeinde Ahlefeld-Bistensee
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Entwurf zur erneuten Auslegung nach § 4a(3) BauGB

18.02.2020

Die Ergänzungen und Änderungen zur Entwurfsfassung vom 26.08.2019 sind grau hinterlegt.



Gemeinde Ahlefeld-Bistensee
Bürgermeister Detlef Kroll
Amt Hüttener Berge



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Martin Jubelt
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bauzeichner:	Steffan Köhler, Caren Suhr

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Anlass der Planaufstellung	4
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand.....	6
1.3 Verkehrssituation.....	7
1.4 Technische Infrastruktur	7
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	8
1.6 Bodendenkmale	8
1.7 Immissionsschutzrechtliche Belange.....	9
2. Planerische Vorgaben.....	12
2.1 Flächennutzungsplan	12
2.2 Erörterung der Standortentscheidung	12
3. Inhalte der Planung.....	13
3.1 Nutzungskonzept.....	13
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
3.3 Grünordnerische Festsetzungen	16
4. Belange von Natur und Landschaft.....	17
5. Ergebnisse der Immissionsprognose	20

Teil II

6. Umweltbericht	21
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	21
6.1.1 Kurzbeschreibung der Planinhalte	21
6.1.2 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	21
6.2 Standortbeschreibung.....	22
6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanverfahren	22
6.3.1 Baugesetzbuch	22
6.3.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben.....	23
6.3.3 Natura 2000 - Gebiete	24
6.3.4 Landschaftsschutzgebiet	24
6.3.5 Bodenschutz	24
6.3.6 Schallschutz.....	24
6.3.7 Artenschutz	24
6.4 Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen	25
6.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .	25
6.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
7. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	26
8. Ausgleichsmaßnahmen	27
8.1 Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich und Ersatz.....	27
8.2 Flächenbezogene Kompensation	27
9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
10. Zusätzlich Informationen.....	29
11. Monitoring.....	29
12. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
14. Quellen	30

Teil I

Vorbemerkung zum Planaufstellungsverfahren:

Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee hat nach Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB und der Stellungnahme der Landesplanung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 geändert. Städtebauliche Bedenken wurden vor allem im Hinblick auf eine mögliche Verfestigung des südlich des Mühlenweges angrenzenden Siedlungssplitters geäußert. Der Weiteren wurden aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen eine Nutzungsintensivierung des ehemaligen Kläranlagengeländes geäußert. Es wurde deutlich, dass die Umsetzung des Planungszieles der Gemeinde, die beabsichtigte Ortsrandarrondierung mit einer Nachverdichtung von Wohnen zu erreichen, zeitnah und mittelfristig nicht umzusetzen ist. Die ursprünglich mit einbezogenen Flächen südlich des Mühlenweges sind nicht mehr Gegenstand des anstehenden Bauleitplanverfahrens. An ihrem Planungsziel, das Flurstück der ehemaligen Kläranlage für die gemeindliche Entwicklung zu nutzen, hält die Gemeinde fest.

Im Zuge der frühzeitigen Informationen und Beteiligungen zu den Planungsabsichten der Gemeinde zeichnete sich ab, dass die in Ahlefeld-Bistensee ansässige tierärztliche Praxis für Pferde, die derzeit ihre Kunden mobil bedient, in der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee ein geeignetes Grundstück zur stationären Ansiedlung sucht. Die tierärztliche Praxis für Pferde beabsichtigt, sich zu erweitern und sich stationär in Ahlefeld-Bistensee niederzulassen. Hierfür ist ein gut zu erreichendes Gelände mit einer bebaubaren Fläche von ca. 2000 qm erforderlich.

Die Gemeinde hat ein großes Interesse, dass der ortsansässigen Praxis innerhalb der Gemeinde eine Erweiterungsmöglichkeit und somit auch eine zukunftsorientierte Standortsicherheit geboten werden kann. Für das Vorhaben der Tierarztpraxis ist das Gelände der ehemaligen Kläranlage der ideale Standort. Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Vorhabenbezug der Planung, regt die Landesplanung mit Schreiben vom August 2018 die Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an. Dieser Anregung folgt die Gemeinde nicht. Sie bleibt bei der Aufstellung einer Angebotsplanung und wird die Umsetzung der Planung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB regeln. Die Zulässigkeiten der künftigen baulichen Nutzung sind über die Festsetzungen nach § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet (SO) „Tierklinik für Pferde“ hinreichend im Sinne der Gemeinde zu regeln.

Mit Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die geänderte Planung hat die Gemeinde zugleich über die Änderung des Plangeltungsbereiches entschieden. Die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB und die Beteiligung nach § 4(2) BauGB erfolgte auf der Grundlage der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Tierklinik für Pferde“. Im sonstigen Sondergebiet sollen in Maß und Umfang untergeordnet, Wohnungen für ein auf die vorgesehene Nutzung bezogenes Wohnen zugelassen werden.

1. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee beabsichtigte den südöstlichen Ortsrand städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu sollten die gemeindeeigenen Flächen des ehemaligen Kläranlagengeländes in den Siedlungszusammenhang eingebunden und im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen baulichen Nutzungen südlich der Straße Mühlenweg zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt und entwickelt werden.

Für die Fläche des ehemaligen Klärwerkes, die sich östlich der Dorfstraße zwischen dem Siedlungsbereich südlich Mühlenweg und dem Siedlungskörper der im Zusammenhang bebauten Ortslage erstreckt, hatte die Gemeinde im Rahmen eines Investorenverfahrens das Gelände des ehemaligen Klärwerkes für die Entwicklung von Wohnungsbau ausgeschrieben. Diese Ziele lassen sich aufgrund mehrerer Rahmenbedingungen, die für die Nutzung Wohnen beachtlich sind, nicht verwirklichen.

Die Umnutzung des ehemaligen Kläranlagengeländes erfolgt mit dem Ziel der Ansiedlung einer Tierklinik für Pferde, die seitens der ortsansässigen Tierarztpraxis errichtet und betrieben würde. Die Nutzung Wohnen soll ergänzend und in untergeordnetem Umfang mit einer Betriebsleiterwohnung und betriebsbedingt genutzte Wohneinheiten um die 100 qm erfolgen.

Die Gemeinde hält mit der anstehenden Planaufstellung an den folgenden Planungszielen fest:

- *Der Einbindung der gemeindeeigenen Flächen des ehemaligen Kläranlagengeländes in den Siedlungszusammenhang und*
- *der Sicherung eines ortsansässigen Betriebes durch Schaffung von Baurecht für die Weiterentwicklung dieses Betriebes.*

Im Hinblick auf den Projektbezug der Planung hat sich die Gemeinde auch mit der Anregung des Kreises Rendsburg-Eckernförde auseinandergesetzt und entschieden, den Bebauungsplan Nr. 3 nicht vorhabenbezogen aufzustellen. Die Gemeinde sieht im Projektbezug der Planung nicht den Einzelfall-Charakter einer Planung zugunsten eines Grundstückseigentümers. Grundstückseigentümer ist die Gemeinde. Mit der Planung kann die Gemeinde einen ortsansässigen Dienstleister zukunftssicher an den Ort binden.

Es ist unstrittig, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 3 ein projektbezogenes Ziel verfolgt. Es ist auch unstrittig, dass die Gemeinde den heutigen Investor gesucht hat. Der Investor ist nicht mit einer fertigen Konzeption und einem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung seiner Konzeption an die Gemeinde herangetreten. Die Gemeinde verfolgt mit ihrer Planung nicht die Sicherung privater Interessen, die den Einzelfall-Plan und somit einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründen würden.

Lage des ehemaligen Klärwerkgeländes im Kontext der bestehenden Bebauung:



1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst nördlich der Straße Mühlenweg das Flurstück 71/1, Flur 3 ca. 5.460 qm. Es wird

- westlich durch die Dorfstraße,
- nördlich durch den landwirtschaftlichen Weg
- östlich durch den dortigen Erlenbruch und
- südlich durch den Mühlenweg

begrenzt.

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Fläche der ehemaligen Kläranlage:

Auf der Fläche des ehemaligen Kläranlagengeländes stehen noch die Betriebsgebäude. Am südlichen Ende liegt die Abwasserpumpstation. Diese muss in dieser Nutzung verbleiben. Die Station ist eingezäunt. Ansonsten ist das Gelände beräumt. Die ehemaligen Klärbecken sind ordnungsgemäß entschlammt und teilweise verfüllt. Ein entsprechendes Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde liegt vor.

Angrenzende Umgebung:

Der **südlich** der Straße Mühlenweg ansässige landwirtschaftliche Betrieb betreibt einen Hofladen. Auf dem Gelände sind Kartoffellagerhallen, landwirtschaftliche Nebengebäude,

Maschinenhallen, das Haupthaus und der Altenteiler sowie sonstige Gebäude vorhanden. Das mittig liegende Stallgebäude mit ehemaliger Schweinehaltung ist nicht mehr in Nutzung. Auf dem Betriebsgelände waren ehemals zwei Ställe. Die Sauenhaltung wurde aus betrieblichen Gründen eingestellt. Der Stall 1 ist jetzt als Hofladen umgebaut. Der Stall 2 soll für eine mögliche Wiederaufnahme von Mastschweinen vorgehalten bleiben. Das Stallgebäude 2 war für einen Besatz von 230 Mastschweinen (entspricht 30 Großvieheinheiten) vorgesehen. Die Wiederaufnahme der Tierhaltung soll möglich bleiben. Nach nicht mehr aktuellen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 09.09.2010 liegt das Plangebiet im Immissionsschutzkreis des benannten landwirtschaftlichen Betriebes. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung „Tierklinik für Pferde“, wozu auch Einrichtungen betriebsbedingten Wohnens gehören, mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ist zu überprüfen und konnte durch aktualisiert erstellte Gutachten nach GIRL SH vom 27. Januar 2020 nachgewiesen werden.

Östlich der Fläche der ehemaligen Kläranlage grenzt ein Bruchwald an. Dieser angrenzende Bruchwald ist sowohl Ausgleichsfläche als auch geschütztes Biotop und Waldfläche. Es besteht eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Naturschutzes. Der nach Landeswaldgesetz geregelte Abstand vom 30 m darf nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde um 10 m unterschritten werden. Bauliche Anlage innerhalb der Unterschreitungslinie unterliegen Nutzungseinschränkungen.

Nördlich wird die Fläche durch den dortigen Feldweg begrenzt. **Westlich** bildet die Kreisstraße 2, die Dorfstraße, die Grenze. Die Kreisstraße wird einschließlich des seeseitigen Gehweges auf eine Damm geführt. Höhenlinie nach topographischer Karte 15 m üNN. Im weiteren Verlauf fällt das Gelände auf ca. 12 m üNN zur Wasserfläche des Bistensee ab. Der südwestliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.V. mit § 61 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Bedingungen für eine Befreiung nach § 67 (1 und 2) BNatSchG i.V. mit § 35 Abs. 4 LNatSchG waren zunächst kritisch bewertet worden, konnten zwischenzeitlich jedoch mit der Unteren Naturschutzbehörde mit positivem Ergebnis abgestimmt werden.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist über den Mühlenweg erschlossen. Ergänzend kann das Gelände der ehemaligen Kläranlagen von Norden über einen angemessenen Ausbau des dortigen landwirtschaftlichen Weges erschlossen werden. Dieser Weg ist nicht ausgebaut. Für einen Ausbau des Anschlusses an die Dorfstraße ist eine mit dem Landesbetrieb Verkehr (LBV-SH, Niederlassung Rendsburg) abgestimmte Entwurfsplanung erforderlich. Der nördlich verlaufende Weg ist für die Erschließung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung. Es kann auch darauf verzichtet werden. Die geplante Tierklinik ist vollkommen von Süden über die bestehende Grundstückszufahrt an der Straße Mühlenweg zu erschließen. Die ausgebaute Dorfstraße grenzt westlich an den Plangeltungsbereich an. Zwischen Straßendamm und Plangeltungsbereich verläuft innerhalb des Flurstückes der Verkehrsfläche ein offener Graben zur Straßenentwässerung. Dieser ist nicht Bestand der Überplanung resp. des Plangeltungsbereiches. Zum befestigten Fahrbahnrand der Dorfstraße ist eine Anbauverbotszone von 15 m nach § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) einzuhalten. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur für die Abwasser, Trinkwasser und Telefon ist im Süden über den Mühlenweg gesichert, im Norden falls erforderlich über die in der Dorfstraße verlaufenden Anlagen des öffentlichen Netzes. Ergänzungen und Erweiterungen sind entsprechend anzuschließen.

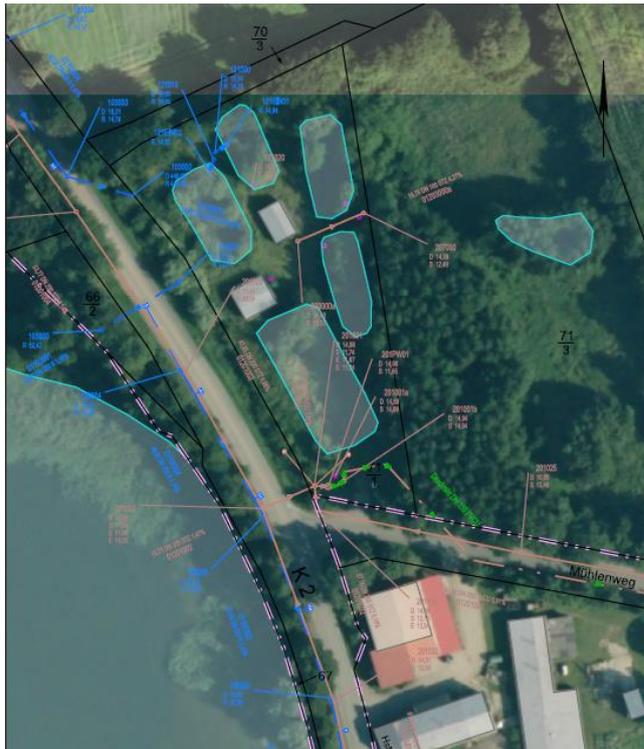


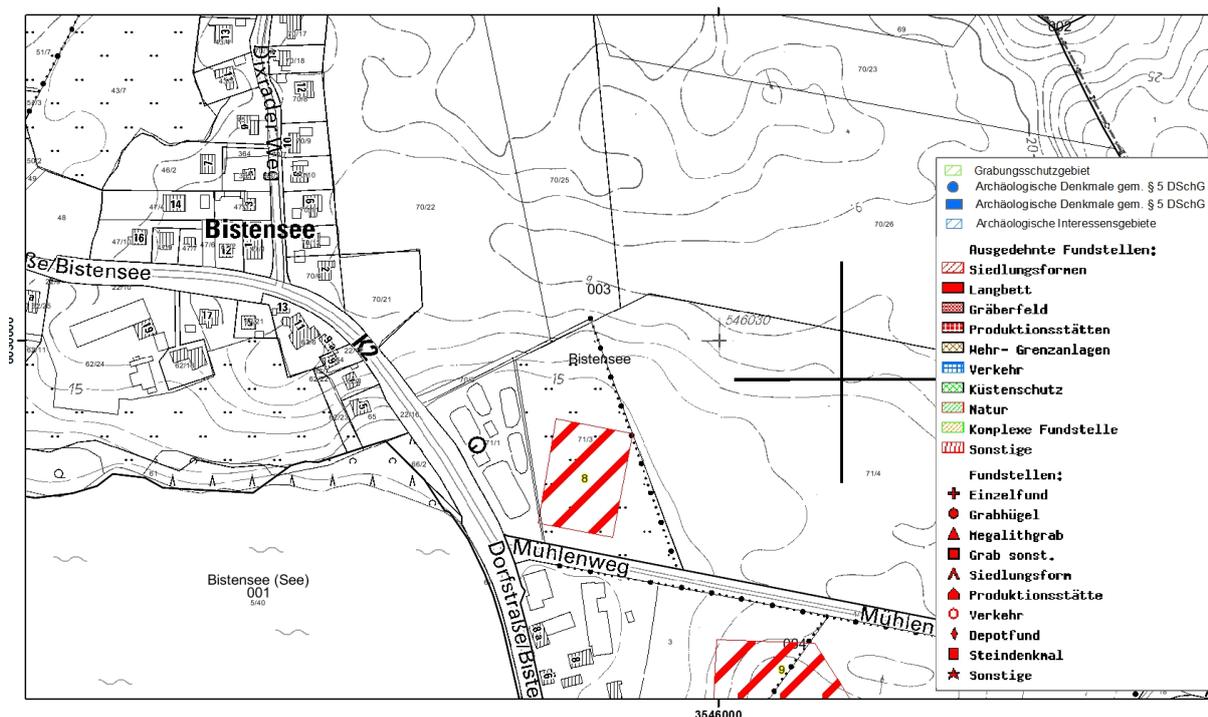
Abb.: System der Anbindung des Geländes an das vorhandene Leitungsnetz.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass für das Kläranlagengelände die Entschlammung ordnungsgemäß bestätigt wird. Sie weist ebenfalls darauf hingewiesen, dass aufgrund des nutzungsspezifischen Gefährdungspotenzials von Abwasserkläranlagen (Branchenklasse 2 gem. Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein - Erfassung, 2002) hinsichtlich möglicher schädlicher Bodenveränderungen, für den zu überplanenden Bereich eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen ist, um den Verdacht schädlicher Bodenveränderungen zu entkräften oder bei Bestätigung, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dieses ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Ergebnisse der orientierenden und ergänzenden Untersuchung zum Altlastenverdacht aufgrund der Vornutzung der Fläche vom 01.04.2018 (Abschlussbericht) haben den Altlastenverdacht nicht bestätigt (Umweltgeotechnik Ziegenmeyer, April 2018).

1.6 Bodendenkmale

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Plangebietsbereich das Vorkommen von Bodendenkmalen gekennzeichnet. Aus diesem Grund wurden im Archäologischen Landesamt vorhandene Unterlagen abgefragt. Im Ergebnis liegt ein Bodendenkmal innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen östlich des ehemaligen Kläranlagengeländes und ein Bereich östlich des landwirtschaftlichen Betriebes auf einer hofnahen Ackerfläche, auf der derzeit Fruchtplantagen bewirtschaftet werden. Der nachstehende Auszug aus den Unterlagen des Landesamtes verdeutlichen im Nahbereich die Lage der Bodendenkmale. Die an das Plangebiet angrenzenden Lagen sind in der Planzeichnung Teil A und in der 5. Änderung des FNP nachrichtlich dargestellt.



Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein



Bearbeitung: Orłowski 17.09.2014 © ALSH
Maßstab 1: 3.000, Datengrundlage: DTK 5 u. ALK ©LVermGeoSH

Bistensee, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme
Anlage

Das Archäologische Landesamt verweist in seiner Stellungnahme vom 06.02.2017 auf die Vorschriften nach § 15 Denkmalschutzgesetz:

„Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat die unverzüglich unmittelbar oder Ober 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 der 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.“

1.7 Immissionsschutzrechtliche Belange

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1(6) BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Miteinander unverträgliche Nutzungen sind gemäß § 50 BImSchG grundsätzlich zu trennen.

Südlich des Mühlenweges schließt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit zugelassener Tierhaltung an. Die Vereinbarkeit der ortsansässigen Tierhaltungen mit der geplanten künftigen Nutzung einer Tierklinik für Pferde und umgekehrt ist gutachterlich nachzuweisen.

Hierzu hat die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Erstellung eines Geruchsgutachtens nach GIRL SH in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind in gleicher Weise auch für die vorbereitende Bauleitplanung, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes relevant und wurden dort zitiert.

Durch Ausbreitungsrechnung war festzustellen, in welchem Ausmaß Geruchsimmissionen durch die geplante Tierklinik für Pferde in der umliegenden Wohnbebauung von Bistensee hervorgerufen werden und in welchem Ausmaß sich Geruchsimmissionen aufgrund der genehmigten Anlagekapazitäten der tierhaltenden Betriebe auf die geplante Tierklinik für Pferde und der geplanten Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen auswirken.

Die Ergebnisse wurden in Bezug zur Geruchsimmissionsrichtlinie Schleswig-Holsteins bewertet.

Das Ergebnis ist in nachfolgender Abbildung als Auszug aus Kapitel 7 des Gutachtens zitiert. Danach ist die Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen in ausreichendem Maße nachgewiesen. Das vollständige Gutachten vom 27.01.2020 liegt den Planungen bei.

Kopie von elektronischem Datenträger

7 Abschließende Beurteilung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Dorfstraße, nördlich Mühlenweg“ für das Gebiet des ehemaligen Kläranlagengeländes – Errichtung einer Tierarztpraxis mit 10 Pferdeboxen sowie einer Mistlagerplatte – sollten die Geruchsimmissionen im Anlagenumfeld, sowie am betriebseigenen Wohnhaus beurteilt werden.

Auf Grundlage der baurechtlich genehmigten Tierbestände für die ortsansässigen Tierhaltungsanlagen wurden Ausbreitungsrechnungen mit einem La-Grange-Partikelmodell mit dem Programmsystem AUSTAL2000 durchgeführt und die Ergebnisse mit Bezug zur Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein beurteilt.

In den Berechnungen wurden im Rahmen einer Voruntersuchung drei verschiedene Wetterdatensätze der Stationen Schleswig, Schleswig-Jagel und Hohn für das jeweils repräsentative Jahr untersucht, die in der Nähe des Anlagenstandortes in anderen Projekten als übertragbar durch Meteorologische Gutachten ermittelt wurden.

Konservative Werte lieferte die Station Hohn, die bei den hier dokumentierten Ergebnissen zugrunde gelegt wurde.

Auf dieser Datengrundlage ergeben die Ausbreitungsrechnungen, dass die geplante Tierklinik relevante Geruchsimmissionen im Bereich der nördlich unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft verursacht. Die Zusatzbelastung beträgt hier bis 0,02 und liegt damit auf einem vergleichsweise geringen Niveau.

Die Gesamtbelastung, bei der auch die Geruchsemissionen der anderen relevant einwirkenden Tierhaltungsanlagen berücksichtigt wurden, beträgt an den Wohnhäusern im Wirkraum der geplanten Tierklinik im Maximum 0,05.

Damit werden sowohl der Immissionswert für Dorfgebiete (0,15) als auch derjenige für Wohngebiete (0,10) weit unterschritten.

Die durch die Tierhaltung auf dem südlich gelegenen Betrieb verursachten Geruchsimmissionen beeinträchtigen die Zulässigkeit betriebsbedingten Wohnens im Plangebiet nicht, da dessen Zusatzbelastung mit 0,03 auf einem sehr geringen Niveau liegt.

Die Zusatzbelastung von 0,03 liegt im Bereich des betriebsbedingten Wohnens im Plangebiet auf demselben Niveau wie am südlichen Ortsrand von Bistensee. Da für betriebliches Wohnen im Zusammenhang mit Tierhaltung immer höhere Zumutbarkeitsgrenzen gelten als bei unbeteiligtem Wohnen (hier: Dorflage), schränkt das Sondergebiet den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zusätzlich ein.

Dr. Dorothee Holste



Abb.: Auszug aus dem Gutachten vom 27.01.2020

2. Planerische Vorgaben

Planung hat laut dem Raumordnungsgesetz (ROG) die Aufgabe, eine planmäßige Ordnung, Sicherung und Entwicklung von Gebietseinheiten herbeizuführen. Um den Raum dauerhaft nutzen zu können, müssen unterschiedliche Ansprüche an den Raum koordiniert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Die Konkretisierung dieser Zielvorgaben erfolgt in den ineinandergreifenden Planungen auf Landesebene in der Regionalplanung und auf kommunaler Ebene in der Flächennutzungsplanung. Die Planungsziele der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee für den Bereich des ehemaligen Klärwerkgeländes waren bereits mehrfach Gegenstand von Erörterungen. Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse dieser Erörterungen und Stellungnahmen Abstand von ihrem ursprünglichen Planungsziel, der Entwicklung für Wohnungsbau und Ferienwohnungen genommen und die Planungsziele erheblich geändert und auf die Errichtung einer Tierklinik für Pferde mit einer Betriebsinhaberwohnung und der Zulässigkeit von betriebsbedingt genutzten Wohnungen in untergeordnetem Maße und Umfang reduziert. Sie hat ebenfalls Abstand von ihrem Planungsziel genommen, den südlichen Ortsrand insgesamt durch eine räumliche Gliederung der dortigen Nutzungen planerisch zu entwickeln und in diesem Bereich durch die entsprechende Bauleitplanung Nachverdichtungen zu ermöglichen.

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3 entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die wirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weist den Plangeltungsbereich als Sonderbaufläche (S) „Fläche für Versorgungsanlagen“ aus. Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Ausweisung der Fläche als Sonderbaufläche (S) „Tierklinik für Pferde“ beschlossen. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren.

2.2 Erörterung der Standortentscheidung

Derzeit bedient die tierärztliche Praxis für Pferde bedient ihre Kunden mobil, das heißt Termine und Behandlungen erfolgen am Standort der Kunden. Die tierärztliche Praxis für Pferde beabsichtigt, sich zu erweitern und sich stationär in Ahlefeld-Bistensee niederzulassen. Hierfür ist ein gut zu erreichendes Gelände mit einer bebaubaren Fläche von ca. 2000 qm erforderlich. Der Betriebsitz der tierärztlichen Praxis ist in der Dorfstraße 17a in Ahlefeld-Bistensee, ca. 150 m Luftlinie vom geplanten Standort entfernt. In der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee steht für einen solchen Flächenbedarf keine Baufläche zur Verfügung. Als mögliche Standorte würde sich zum einen die Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes eignen. Für eine solche Betriebsumnutzung steht in Ahlefeld-Bistensee kein Bestandsareal zur Verfügung. Zum anderen könnte eine Neuausweisung eines Baugebietes an anderer Stelle im Ort erfolgen. Hierzu wären die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Kreisstraße 2 am westlichen Ortsausgang in Richtung des Ortsteils Ahlefeld denkbar. Diese Fläche liegt genau gegenüber dem WR-Gebiet Brüggenkamp und wäre für ein Vorhalten einer wohnbaulichen Entwicklung für die Gemeinde geeignet. Einzelflächen im Bereich Im Winkel, Seekamp, Diekswiese oder Dixrader Weg stehen in der erforderlichen Größenordnung nicht zur Verfügung. Der Betrieb müsste sich andernorts ansiedeln. Der Standort der tierärztlichen Praxis würde der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee verloren gehen.

Die Gemeinde unterstützt die Erweiterungsabsicht der ortsansässigen tierärztlichen Praxis. Die Praxis ist in Bistensee ansässig. Für den Neubau der Tierklinik für Pferde ist ein ebenes Gelände, mit guter Anbindung an das öffentliche Straßennetz, guter Erreichbarkeit für die Kunden und einer baulich zu nutzenden Fläche von mindestens 2000 qm erforderlich. Zur Vermeidung von Stresssituationen für die Tiere sollten die Umgebungsbedingungen wie sie in „dörflichen Hofsituationen“ vorzufinden sind mit beachtet werden. Ein solches Grundstück ist

an anderer Stelle in Ahlefeld-Bistensee weder in Bistensee noch in Ahlefeld verfügbar. Die in Frage kommenden Flächenpotentiale in Ahlefeld unterliegen der aktiven landwirtschaftlichen Nutzung und stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung. Innerhalb der Ortslage Bistensee ist nur eine größere Fläche direkt von der Dorfstraße aus zu erreichen. Diese liegt in Hanglage, ist in Privatbesitz und steht für das Vorhaben nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee kann dem erweiterungswilligen Betrieb keinen alternativen Standort anbieten. Die Eignung der Fläche der ehemaligen Kläranlage wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde als kritisch bis ungeeignet betrachtet. Sie regt eine Standprüfung innerhalb des sich in Planung befindlichen Gewerbegebietes im Nachbarort Damendorf an. Das Gewerbegebiet in Damendorf ist für die Aussiedlung der Damendorfer Firma Paasch Rohrleitungsbau GmbH & Co. KG vorgesehen. Die Nutzung „Tierklinik für Pferde“ ist in der Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes mit der Grundausrichtung der Firma Paasch Rohrleitungsbau nicht vereinbar. Auch wenn nach BauNVO beides innerhalb eines GE-Gebietes als Regelnutzungen zulässig ist.

Die Gemeinde strebt eine Lösung an, die mit den Belangen des Naturschutzes an dieser Stelle und den Planungszielen der Gemeinde vereinbar ist. Die nunmehr dargelegte Lösung konnte im Zuge mehrerer Abstimmungsgespräche und Ortstermin gefunden werden.

3. Inhalte der Planung

3.1 Nutzungskonzept

Die Umnutzung des ehemaligen Kläranlagengeländes erfolgt mit dem Ziel der Ansiedlung einer Tierklinik für Pferde, die seitens der ortsansässigen Tierarztpraxis errichtet und betrieben würde. Die Nutzung Wohnen soll ergänzend und in untergeordnetem Umfang mit einer Betriebsinhaberwohnung und untergeordnet nach Bedarf betriebsbedingt genutzten Wohneinheiten erfolgen. Die in Ahlefeld-Bistensee ansässige tierärztliche Praxis für Pferde bedient ihre Kunden derzeit mobil, das heißt Termine und Behandlungen erfolgen am Standort der Kunden. Die tierärztliche Praxis für Pferde beabsichtigt sich zu erweitern und sich stationär in Ahlefeld-Bistensee niederzulassen. Hierfür ist ein gut zu erreichendes Gelände mit einer bebaubaren Fläche von ca. 2000 qm erforderlich. Für die Grundfläche des Klinikgebäudes werden ca. 400 qm benötigt. Im Erdgeschoss sind Behandlungsräume, OP-Raum, Büroräume, Apothekenräume, Laborräume und Sanitäreinrichtungen vorgesehen. In den oberen Geschossen sind die erforderlichen betriebsbedingten Wohnungen vorgesehen. Für die stationäre Untersuchung und Betreuung der tierischen Patienten ist ein 24-Stunden-Service an jedem Tag des Jahres zu gewährleisten. Dies bedingt, dass der Tierarzt und das Fachpersonal unmittelbar bei der Tierklinik wohnen. Auch das Stallpersonal, das für das Misten, Füttern und Versorgen Pferde zuständig ist, wohnt üblicherweise in der Nähe des Stalls.

Auf dem Grundstück muss ausreichend Fläche zur Verfügung stehen für die Errichtung von zwei Roundpens (Longierzirkel) mit unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten, Stellplätze für Kunden und Pferdeanhänger und einer Nebenanlage mit integrierter Isolierbox. Das Gelände der ehemaligen Kläranlage umfasst ca. 5000 qm. Davon sind 2.350 qm von Bebauung frei zu halten. Dieses umfasst die frei zu haltende Fläche im östlichen Teil des Geländes, die an den Erlenbruch angrenzt. Für eine bauliche Nutzung verbleibt ein Grundstücksanteil von 3.110 qm. Innerhalb dieser Fläche sind unter Beachtung der Abstandsgebote 1.900 qm überbaubar.

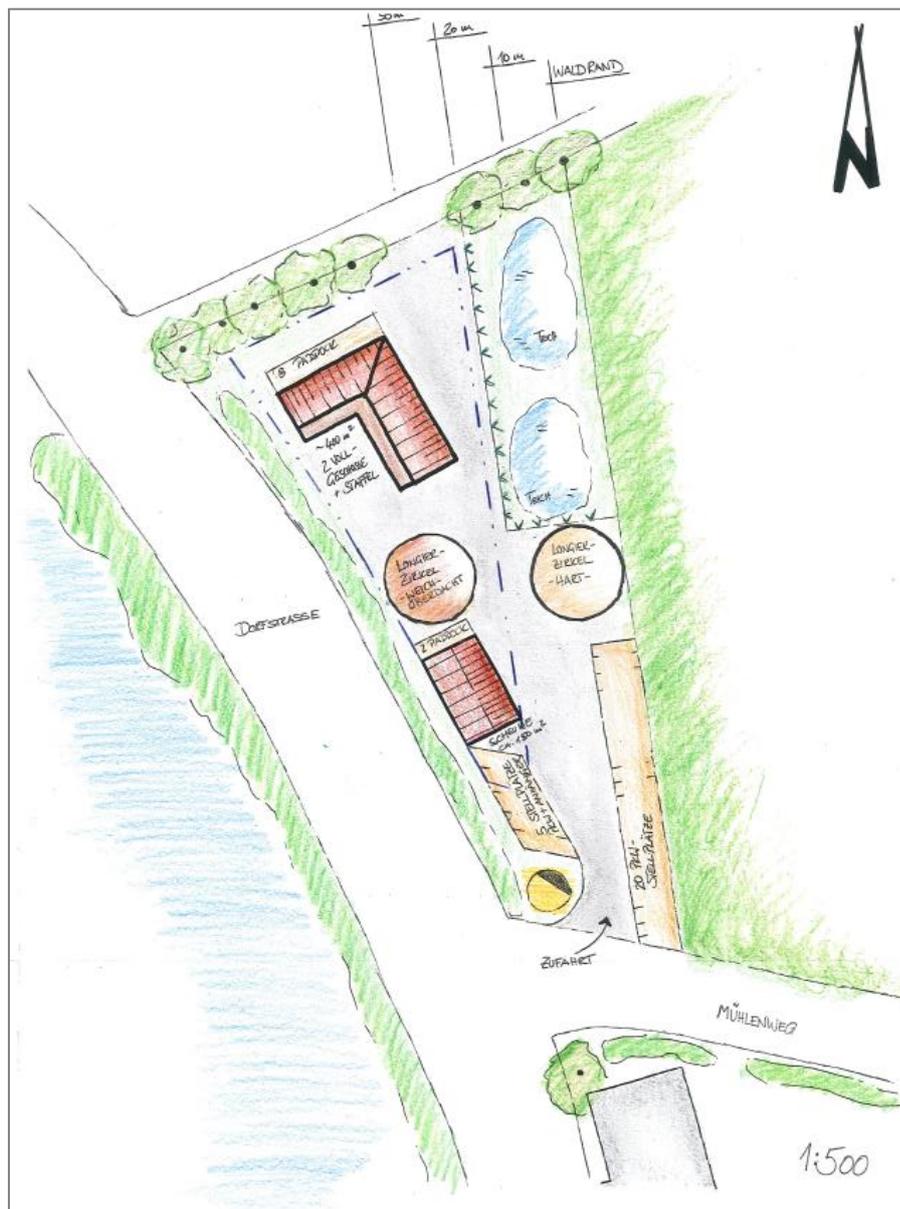


Abb.: Entwurf zum Nutzungskonzept

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die geplante Nutzung Tierklinik für Pferde ist nach Baunutzungsverordnung als sonstiges Gewerbe auch in einem als Gewerbegebiet (GE), in einem Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Baugebiet zulässig. Die Gemeinde stellt mit dem Bebauungsplan Nr. 3 einen Angebotsplan auf. Aufgrund der spezifischen Anforderungen und der Sensibilität des Gebietes gegenüber den angrenzenden Nutzungen und Ausprägungen (Naturschutz, Landschaftsschutz) ist die zulässige bauliche Nutzung der Fläche so konkret wie möglich zu steuern. Ausweisungen von Baugebieten nach § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiet) müssen sich nach der Art der Nutzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinn wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist. Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für die auch sonst in Baugebietes zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Dieses ist vorliegend der Fall. Das Merkmal für eine

wesentliche Unterscheidung zu den Baugebieten nach § 2 bis § 9 BauNVO liegt in der Einseitigkeit der Nutzungsstruktur.

Das Plangebiet wird gemäß § 11 (2) BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Tierklinik für Pferde“** ausgewiesen. Für das Maß der baulichen Dichte werden eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,6** und eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **1,2** festgesetzt. Es ist eine **zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise** zulässig. Unter Beachtung der nach BauNVO zulässigen Überschreitungen von 50 % werden die Flächenbedarfe für die geplante Tierklinik ausreichend bedient und das grundsätzliche Maß der baulichen Nutzung überschreitet nicht das zulässige Maß der südlich angrenzenden Dorfgebiete.

Die einzelnen Nutzungsbausteine der Pferdlinik sowie die **sonstigen zulässigen Nutzungen** im Bebauungsplangebiet werden als textliche Festsetzung in Text (Teil B) festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Tierklinik für Pferde“ sollen auch **betriebsbedingt genutzte** Wohnungen zugelassen werden. Um der Zweckbestimmung des Sondergebietes Rechnung zu tragen, in dem das Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielt, wird die Nutzung **„betriebsbedingtes Wohnen“** nur im Hauptgebäude der Tierklinik und dort mit einem Anteil von höchstens 40 % der Geschossfläche zugelassen. Eine vertikale Gliederung der zulässigen baulichen Nutzung ist für Baugebiete nach § 11 BauNVO nicht vorgesehen. Für das gemäß § 11(2) BauNVO ausgewiesene Sonstige Sondergebiet(SO) „Tierklinik für Pferde“ wird festgesetzt, dass folgende **Nutzungen zugelassen** sind:

- 1.1 Eine Tierklinik für Pferde mit dem Hauptgebäude der Tierklinik mit Pferdeboxen, Paddockboxen, Behandlungsräumen, Aufenthaltsräumen, OP-Räumen, Büroräumen und Empfang, Sanitäreinrichtungen, Apotheke und Garagen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Tierklinik für Pferde“ ist im Bereich des Hauptgebäudes für bis zu 40 % der Geschossfläche die Nutzung **betriebsbedingtes Wohnen** zugelassen.
- 1.3 Nebengebäude mit integrierter Isolierbox, Roundpens (Longierzirkel) mit hartem und weichem Boden sowie Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und die Zuwegung.
- 1.4 Anlagen für Entsorgungseinrichtungen, die zum Betrieb der Tierklinik erforderlich sind.

Die Beschickung der Anlage erfolgt ausschließlich von Süden über die vorhandene Zufahrt am Mühlenweg. Diese Zufahrt zum künftigen Klinikbetrieb ist festgesetzt. Für eine direkte Anbindung an die Kreisstraße müsste eine neue Zufahrt hergestellt werden, dieses wird seitens der zuständigen Verkehrsbehörde abgelehnt. Das Gelände grenzt auf „freier Strecke“, außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt an die Kreisstraße an.

Unter Beachtung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird im nordöstlichen Teil des Geländes ein Streifen von 20 m Breite als **von Bebauung freizuhalten** ausgewiesen. Innerhalb dieses Streifens sind **Erhaltungsmaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB** zugunsten des Naturschutzes ausgewiesen. Der Streifen umfasst eine Teilfläche des nach § 24 LWaldG vorgeschriebenen Waldabstands und die darin liegenden Restflächen der ehemaligen Klärteiche, die sich zwischenzeitlich als Kleingewässer entwickelt haben und nach § 30 LNatSchG unter Schutz stehen. Eine Unterschreitung des Waldabstands um 10 m auf 20 m wurde für bauliche Anlagen ohne Überdachung und Aufenthaltsqualität für Menschen in Aussicht gestellt. Die südliche Hälfte des auf 20 m verringerten Waldabstandstreifens darf für die Herstellung von nicht voll versiegelten Betriebsflächen wie beispielsweise die Zufahrt zur Klinik, Stellplätze oder je nach Flächengröße für den Longierzirkel mit hartem Boden genutzt werden. Der Longierzirkel mit hartem Boden benötigt keine Überdachung. Der Longierzirkel mit weichem Boden benötigt eine Überdachung und muss deshalb außerhalb des Waldschutzbereichs platziert werden. Die Tierklinik benötigt die beiden unterschiedlichen Longierzirkel, um das Laufverhalten der Pferde auf unterschiedlichem Untergrund beobachten zu können. Die Grundfläche für die südliche Hälfte des Waldabstandstreifens wird als **private Grünfläche nach § 9(1) 15 BauGB** ausgewiesen. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und offenen Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist innerhalb der Grünfläche auf den gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Nordöstlich des Plangeltungsbereichs ist angrenzend ein Erlenbruchwald als Ausgleichsfläche, abgesichert durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Naturschutzes vorhanden. Diese liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches, grenzt jedoch unmittelbar an. Nach Aufgabe der Kläranlage wurden die Becken und Teichanlagen verfüllt. Die Gebäude blieben und wurden wie das Gelände selbst unregelmäßig genutzt. Die geplante Wiedernutzung der Fläche erfordert durch die direkte Lage am Erlenbruch eine hohe Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Die Empfehlungen zur Eingriffsminimierung und Kompensationsmaßnahmen wie im grünordnerischen Fachbeitrag dargelegt, werden soweit in einer Bebauungsplansatzung möglich als Festsetzung übernommen.

Zum **Schutz und für den Erhalt** der nördlich das Plangebiet begrenzenden Baumreihe wird festgesetzt:

1. Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen sind innerhalb der angrenzenden Grundstücksflächen Baumscheiben mit einem Radius von 5,00 m, vom jeweiligen Stammfuß gemessen, in versickerungsfähigen Materialien und Oberflächenbefestigungen herzustellen.

Zum **Schutz und zur Vermeidung** von Beeinträchtigungen des östlichen Bruchwaldes wird festgesetzt:

2. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung des lokalen Erhaltungszustandes des östlich angrenzenden Erlenbruchs ist das Plangebiet zum Erlenbruch mit einem ortsfesten Zaun dauerhaft abzugrenzen. Die Einfriedung hat auch die Maßnahmenfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches mit den beiden verbleibenden Kleingewässern zu umfassen.

Zum **Schutz und zur Vermeidung** von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts des östlichen Bruchwaldes wird festgesetzt:

3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung des lokalen Erhaltungszustandes des östlich angrenzenden Erlenbruchs sind Unterkellerungen und Grundwasserabsenkungen unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind auch während der Bauphase untersagt. Eine regelmäßige Kontrolle des Wasserstandes im Erlenbruch soll erfolgen. Hierzu werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zwei Messpegel eingebracht.

Zur **flächenbezogenen Kompensation** wurde im grünordnerischen Fachbeitrag ein Kompensationserfordernis von 4. 976 qm ermittelt.

4. Die Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Direkt östlich an den Erlenbruch angrenzend wird ein 25 m breiter Streifen der dortigen ackerbaulich intensiv genutzte Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und **gemäß § 9(1) 20 BauGB** als **Fläche für Ausgleichsmaßnahmen** festgesetzt und dem Bebauungsplangebiet als Kompensation zugeordnet. Diese Teilfläche des Flurstücks 71/4 in einer Größe von 4. 976 qm ist grundbuchlich für Kompensationsmaßnahmen zu sichern. Innerhalb dieser Fläche sind die im grünordnerischen Fachbeitrag dargelegten zusätzlichen Maßnahmen zur Kompensation der zurückzubauenden Kleingewässer durch die Neuanlage von zwei Flachgewässern umzusetzen.

Nutzungen innerhalb des Abstandstreifens zum Wald:

5. Es wird festgesetzt, dass innerhalb der gemäß § 9(1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ausgewiesenen Fläche Zufahrt und Stellplätze in wassergebundener Decke und versickerungsfähigem Untergrund erstellt werden dürfen. Des Weiteren darf ein Longierplatz mit hartem Boden innerhalb dieser Fläche errichtet werden. Der Longierplatz mit weichem Boden benötigt eine offene Überdachung. Überdachungen sind im verbleibenden Abstandstreifen zum Erlenbruchwald nicht zulässig.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Überplanung des Geländes sieht die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Tierklinik für Pferde und die Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen vor. Sämtliche Nebenanlagen für den Betrieb der Tierklinik müssen auf dem Gelände errichtet werden können. Hierzu gehören neben Stellplätzen für Kunden und Pferdeanhänger eine Scheune, Paddocks und Longierzirkel. Für die Herrichtung des Geländes sind Bodenbewegungen und Nivellierungen erforderlich. Zwei der ehemaligen Faulteiche und Schlammfelder müssen verfüllt werden. Das Hauptgebäude des Betriebes soll in der nördlichen Hälfte errichtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 3 sieht eine baulich nutzbare Fläche von ca. 3.110 qm vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 in Ansatz gebracht. Zulässig ist eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise. Das Baufeld erstreckt sich zwischen der gekennzeichneten Abstandlinie der Kreisstraße 2 und der abgestimmten Abstandlinie zum Wald (Erlenbruch). Die so abgegrenzte Fläche wird für die Herstellung der geplanten Nutzung vollständig in Anspruch genommen werden. Für den südlichen Teil der Abstandfläche zum Wald sind Stellplätze der Klinik und ein Longierzirkel zugelassen.

Bedarf an Grund und Boden:

Baufläche – Sonstiges Sondergebiet „Tierklinik für Pferde“-	3. 110 qm
Von Bebauung freizuhalten	2. 350 qm
davon als Maßnahmenfläche nach § 9(1) 20 BauGB	1. 260 qm

Die Biotopausstattung im Plangeltungsbereich stellt sich als kleinflächige, mosaikartig verteilte Mischung aus werthaltigen und allgemeinen Biotoptypen dar. Der Bestand ist keiner Kategorie eindeutig zuzuordnen. Die Artenvielfalt ist, bezogen auf das erwartete Potential, relativ einseitig. Die Gebüschgruppen im Gelände sind jung und aus Gehölzanflug von Weiden, vereinzelt Erlen und Pappeln entstanden – Pioniergehölze für diesen Standort. Der Artenbesatz der gräserdominierten, flächig im Gelände vorhandenen Biotoptypen – Ruderal- und Grasflur – ist relativ gleichförmig. In Ansätzen wertbildend wirkt der Bereich um die Flatterbinsen – Gänsefingerkraut-Fläche. Diese Entwicklung lässt auf das Potential des Geländes schließen, zeigt jedoch auch die Wirkung der anthropogenen Vornutzung und Vorbelastung des Geländes. Der geringe Artenbesatz ist auch bei den im Gelände vorhandenen Kleingewässern festzustellen. Sie unterliegen unabhängig davon dem Schutzstatus des § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG, sind jedoch in ihrer Ausstattung und Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und das erkennbare Entwicklungspotential der Strukturen in Plangeltungsbereich wird das Gelände der nicht explizit im Erlass dargestellten Kategorie „Flächen und Landschaftsbestandteile mit Bedeutung für den Naturschutz“ zugeordnet.

Eingriffserheblich ist bei der Fläche nördlich des Mühlenweges der Verlust an Lebensräumen, die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Landschaftsbildes. In dem Zusammenhang sollte auch die Nullvariante geprüft werden. Die Nullvariante wurde im Zuge der Standorterörterung dargelegt. Die Gemeinde entscheidet sich gegen die Nullvariante und für eine der Gesamtsituation angepasste, die Belange von Natur und Landschaft sowie die Belange der Gemeinde berücksichtigende Planung.

Wie aus den vorliegenden Baugrundgutachten (GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer (GSB) vom 30.01.2013) deutlich wird, ist ein Korrespondieren der Bodenwasserverhältnisse zwischen Bistensee und dem östlich angrenzenden Erlenbruch (Biotop) nicht nachzuweisen. *„Der Baugrund ist wesentlich durch z.T. bis zu ca. 2 m mächtige Auffüllungen gekennzeichnet. Die darunter liegenden gewachsenen Böden bestehen aus Sanden, Schluffen sowie vereinzelt angetroffenen Geschiebelehmen /- Mergel....Echtes, mit dem Wasserspiegel des Bistensee korrespondierenden Grundwassers wurde in rund 1 bis 1,5 m Tiefe angetroffen. (Auszug S. 1, Punkt 2 und 3). Für nicht unterkellerte Massivbauten von 1 bis 2 Geschossen ist im Bereich der Auffüllungen und sonstigen organischen Böden mit vollständigem Bodenaustausch zu rechnen. Die Herstellung von Unterkellerungen wären mit Grundwasserabsenkungen verbunden (vgl. a.a.O. S. 6).*

Ergänzend zu der oben zitierte Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 2013 wurden im Rahmen der „Orientierenden Untersuchungen zur Überprüfung des Altlastenverdachts“ (April 2018) weitere Erkundungen zur vorhandenen Bodenschichtung durchgeführt. Insgesamt wurden aus dem Gelände 16 Bohrungen entnommen und untersucht. Die Schichtenverzeichnisse und Untersuchungsergebnisse sind den vorliegenden Gutachten zu entnehmen. *Angetroffen wurden Mutterboden- und Sandauffüllungen zum Teil mit Ziegelresten als anthropogene Beimengungen in Schichtdicken zwischen 0,60 cm bis 2,00 m. In einer Kleinrammbohrung wurde eine Mutterbodenauffüllung mit teilweise stark humosen Anteilen angetroffen. Unterlagert werden die Auffüllungen von gewachsenen gemischten Sanden und bindigen Schluffschichten (aus der oben genannten Untersuchung April 2018, S. 10).*

Das gesamte ehemalige Kläranlagengelände ist als stark anthropogen überprägt zu beurteilen. Die angetroffenen Bodenverhältnisse sind als nachhaltig gestört zu beurteilen. Dieses ist zur naturschutzfachlichen Einordnung der geplanten baulichen Inanspruchnahme der ehemaligen Klärwerksfläche von Bedeutung.

Es verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht beachtlich die Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des benachbarten Erlenbruchs. Der Erlenbruch darf auch in seinem Wassermanagement nicht durch eine bauliche intensivierete Inanspruchnahme der Fläche beeinträchtigt werden. Insofern sind Grundwasserabsenkungen und somit Unterkellerungen zu vermeiden.

Auf dem ehemaligen Klärwerksgelände sind die ehemaligen Faulteiche und Schlammfelder als heutige nicht natürliche Kleingewässer noch vorhanden. Zwei davon müssten verfüllt werden. Die Gewässer sind nicht besiedelt. Ein Ausgleich erfolgt durch die Neuanlage von zwei Flachgewässern auf der östlichen Seite des Erlenbruchs in dem der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zugeordneten Teilfläche des Flurstücks 71/4.

Eingriffsrelevant sind

- die Boden-Wasserverhältnisse im Bereich nördlich der Straße Mühlenweg
- die unmittelbar angrenzende Lage des Erlenbruch, dem sowohl der Status eines gesetzlich geschützten Biotops als auch eines Waldes im Sinne des Landeswaldgesetzes zukommt, ,
- für eine Bebauung erforderliche Auffüllung des Geländes,
- bezüglich des Landschafts- und Ortsbildes die Nähe zum Bistensee.

Hieraus resultiert an erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit:

- keine Unterkellerung der künftigen Gebäude zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen während der Bauphasen,
- Schutz und Erhalt des seeseitigen Uferbewuchses (dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist zu erhalten),

- Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des östlich angrenzenden Biotops gegen Beeinträchtigungen während der Bauphase und dauerhaft bei baulicher Inanspruchnahme und Nutzung des ehemaligen Klärwerkgeländes. Vermeidung von Stoffeintrag z.B. durch illegale Entsorgung von Gartenabfällen in den Grenzflächen des Erlenbruchs. Dies erfolgt beispielsweise durch eine Abzäunung der Flächen.

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Ausstattung und des Potentials der Fläche im Verhältnis 1:2 festzulegen. Es ist eine Ausgleichsfläche im Umfang von 4.976 qm erforderlich. Diese liegt östlich des Erlenbruchs. Ergänzend sind innerhalb des Plangeltungsbereiches Vermeidungsmaßnahmen, wie in Kapitel 3 benannt, festgesetzt.

Ein wesentlicher Teil des Plangeltungsbereichs liegt im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Aufgrund des bandartigen Zuschnitts der Planung sind die Bedingungen für eine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 LNatSchG kritisch zu bewerten. Die Sicherung der mit der Freihaltung von Gewässern und Uferzonen bzw. den Schutzstreifen an Gewässern verbundenen Schutzziele sind u.a. nach § 1 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz nachzuweisen.

Dies betrifft in der Hauptsache die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Uferzone. Dieses ist durch den bestehenden und verbleibenden, seeseitig entlangführenden Gehweg an der Dorfstraße (K2) gegeben. Das gesamt Seeufer und die Seeuferzone seeseitig der Kreisstraße 2 liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches und wird nicht überplant. Aus diesen Gründen hat die Untere Naturschutzbehörde einer Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zugestimmt. Die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Flächenanteile dürfen überplant werden.

5. Ergebnisse der Immissionsprognose

7 Abschließende Beurteilung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Dorfstraße, nördlich Mühlenweg“ für das Gebiet des ehemaligen Kläranlagengeländes – Errichtung einer Tierarztpraxis mit 10 Pferdeboxen sowie einer Mistlagerplatte – sollten die Geruchsmissionen im Anlagenumfeld, sowie am betriebseigenen Wohnhaus beurteilt werden.

Auf Grundlage der baurechtlich genehmigten Tierbestände für die ortsansässigen Tierhaltungsanlagen wurden Ausbreitungsrechnungen mit einem La-Grange-Partikelmodell mit dem Programmsystem AUSTAL2000 durchgeführt und die Ergebnisse mit Bezug zur Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein beurteilt.

In den Berechnungen wurden im Rahmen einer Voruntersuchung drei verschiedene Wetterdatensätze der Stationen Schleswig, Schleswig-Jagel und Hohn für das jeweils repräsentative Jahr untersucht, die in der Nähe des Anlagenstandortes in anderen Projekten als übertragbar durch Meteorologische Gutachten ermittelt wurden.

Konservative Werte lieferte die Station Hohn, die bei den hier dokumentierten Ergebnissen zugrunde gelegt wurde.

Auf dieser Datengrundlage ergeben die Ausbreitungsrechnungen, dass die geplante Tierklinik relevante Geruchsmissionen im Bereich der nördlich unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft verursacht. Die Zusatzbelastung beträgt hier bis 0,02 und liegt damit auf einem vergleichsweise geringen Niveau.

Die Gesamtbelastung, bei der auch die Geruchsemissionen der anderen relevant einwirkenden Tierhaltungsanlagen berücksichtigt wurden, beträgt an den Wohnhäusern im Wirkraum der geplanten Tierklinik im Maximum 0,05.

Damit werden sowohl der Immissionswert für Dorfgebiete (0,15) als auch derjenige für Wohngebiete (0,10) weit unterschritten.

Die durch die Tierhaltung auf dem südlich gelegenen Betrieb verursachten Geruchsmissionen beeinträchtigen die Zulässigkeit betriebsbedingten Wohnens im Plangebiet nicht, da dessen Zusatzbelastung mit 0,03 auf einem sehr geringen Niveau liegt.

Die Zusatzbelastung von 0,03 liegt im Bereich des betriebsbedingten Wohnens im Plangebiet auf demselben Niveau wie am südlichen Ortsrand von Bistensee. Da für betriebliches Wohnen im Zusammenhang mit Tierhaltung immer höhere Zumutbarkeitsgrenzen gelten als bei unbeteiligtem Wohnen (hier: Dorflege), schränkt das Sondergebiet den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht zusätzlich ein.



Dr. Dorothee Holste



Teil II

6. Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht spiegelt noch den Stand der Umweltprüfung - nämlich Stand Scoping - wider. Das Scoping wurde im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden nach § 4(1) BauGB schriftlich durchgeführt. Die im Zuge des Scoping eingegangenen Anregungen und erforderlichen vertiefenden Untersuchungen sind durchgeführt. Die zu beachtenden Ergebnisse sind im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

6.1.1 Kurzbeschreibung der Planinhalte

Die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee beabsichtigt für die Umnutzung des ehemaligen Kläranlagengeländes die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Planungsziel ist die Ansiedlung und Standortsicherung einer Tierklinik für Pferde, die seitens der ortsansässigen Tierarztpraxis errichtet und betrieben würde. Die in Ahlefeld-Bistensee ansässige tierärztliche Praxis für Pferde bedient ihre Kunden derzeit mobil, das heißt Termine und Behandlungen erfolgen am Standort der Kunden. Die tierärztliche Praxis für Pferde beabsichtigt sich zu erweitern und sich stationär in Ahlefeld-Bistensee niederzulassen. Hierfür ist ein gut zu erreichendes und ausreichend großes Gelände erforderlich. Die Planänderungsfläche umfasst das Gelände der ehemaligen Kläranlage (Flurstück 71/1, Flur 3) der Gemeinde. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt mit Darstellung als Sonderbaufläche „Tierklinik für Pferde“ eine Anpassung an der beabsichtigten künftigen Nutzung. Mit einbezogen in den Änderungsbereich wird der von Bebauung freizuhalten Abstand zum östlichen Erlenbruch als private Grünfläche, die nördlich das Gebiet begrenzende Feldzufahrt als Fläche für die Landwirtschaft und östlich des Erlenbruchs die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des mit der Planung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

6.1.2 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Auf der Fläche des ehemaligen Kläranlagengeländes stehen noch die Betriebsgebäude. Am südlichen Ende liegt die Abwasserpumpstation. Diese muss in dieser Nutzung verbleiben. Die Station ist eingezäunt. Ansonsten ist das Gelände beräumt. Die ehemaligen Klärbecken sind ordnungsgemäß entschlammt und teilweise verfüllt. Ein entsprechendes Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde liegt vor.

Auf dem Grundstück muss ausreichend Fläche zur Verfügung stehen für die Errichtung von zwei Roundpens (Longierzirkel) mit unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten, Stellplätze für Kunden und Pferdeanhänger und einer Nebenanlage mit integrierter Isolierbox. Das Gelände der ehemaligen Kläranlage umfasst ca. 5000 qm:

Bedarf an Grund und Boden:

Baufläche – Sonstiges Sondergebiet „Tierklinik für Pferde“-	3. 110 qm
Von Bebauung freizuhalten	2. 350 qm
davon als Maßnahmenfläche nach § 9(1) 20 BauGB	1. 260 qm

6.2 Standortbeschreibung

Das Plangebiet umfasst ca. 5.400 qm. Das Plangebiet wird westlich durch die Dorfstraße (Kreisstraße 2) begrenzt, östlich durch die festgelegte Naturschutzmaßnahme auf Höhe der ehemaligen Kläranlage und im weiteren Verlauf durch die offene Feldmark.

Fläche der ehemaligen Kläranlage (Flurstück 71/1, Flur 3):

Auf der Fläche des ehemaligen Kläranlagengeländes stehen noch die Betriebsgebäude. Am südlichen Ende liegt die Abwasserpumpstation. Diese muss in dieser Nutzung verbleiben. Die Station ist eingezäunt. Ansonsten ist das Gelände beräumt. Die ehemaligen Klärbecken sind ordnungsgemäß entschlammt und teilweise verfüllt. Ein entsprechendes Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde liegt vor.

Angrenzende Umgebung:

Der südlich der Straße Mühlenweg ansässige landwirtschaftliche Betrieb betreibt einen Hofladen. Auf dem Gelände sind Kartoffellagerhallen, landwirtschaftliche Nebengebäude, Maschinenhallen, das Haupthaus und der Altenteiler sowie sonstige Gebäude vorhanden. Das mittig liegende Stallgebäude mit ehemaliger Schweinehaltung ist nicht mehr in Nutzung. Auf dem Betriebsgelände waren ehemals zwei Ställe. Die Sauenhaltung wurde aus betrieblichen Gründen eingestellt. Der Stall 1 ist jetzt als Hofladen umgebaut. Der Stall 2 soll für eine mögliche Wiederaufnahme von Mastschweinen vorgehalten bleiben. Das Stallgebäude 2 war für einen Besatz von 230 Mastschweinen (entspricht 30 Großvieheinheiten) vorgesehen. Die Wiederaufnahme der Tierhaltung soll möglich bleiben. Ein Gutachten zur Geruchsprognose nach GIRL SH wurde erstellt.

Östlich der Fläche der ehemaligen Kläranlage grenzt ein Bruchwald an. Dieser angrenzende Bruchwald ist sowohl Ausgleichsfläche, geschütztes Biotop und Waldfläche. Es besteht eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Naturschutzes. Der nach Landeswaldgesetz geregelte Abstand vom 30 m darf nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde um 10 m unterschritten werden.

Nördlich wird die Fläche durch den dortigen Feldweg begrenzt. Westlich bildet die Kreisstraße 2, die Dorfstraße die Grenze. Im weiteren Verlauf erstreckt sich westlich der Bistensee. Ein südwestlicher Teil des Plangeltungsbereichs liegt im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz und § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Die Bedingungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V. mit § 35 Abs. 4 LNatSchG waren zunächst kritisch bewertet worden, konnten zwischenzeitlich jedoch mit der Unteren Naturschutzbehörde mit positivem Ergebnis abgestimmt werden.

6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanverfahren

6.3.1 Baugesetzbuch

Die Umweltbelange sind im Vorfeld möglicher Entscheidungen für die Bauleitplanungen zu prüfen. Sie dienen als Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für die Gemeinden. Grundlage der Prüfung und in der Abwägung zu berücksichtigen sind die in § 1(6) Punkt 7 a) bis i) BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften nach § 1 a BauGB.

Hieraus resultierende Bedeutung für die Bauleitplanung:

- Das Plangebiet umfasst bereits baulich genutzte Flächen.
- Gebiete von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft liegen unmittelbar angrenzend (See und Biotop).

- Die Bodenverhältnisse und Biotopstrukturen im Gebiet sind nicht von allgemeiner Bedeutung.
- Landschaftsbildtypische, lineare Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und gesichert.
- Das Plangebiet ist direkt über die Kreisstraße 2 an die Verkehrswege angebunden und zu erschließen.

Umweltrelevante Festsetzungen im Bauleitplan:

- Festsetzung und Differenzierungen einer angemessenen und schonenden Art der Nutzung und baulichen Dichte.
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen in Abstufungen.
- Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers und der Boden-Wasser-Verhältnisse.

6.3.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Landesnaturenschutzgesetz 2010 und Bundesnaturenschutzgesetz 2010:

- § 1a (3) BauGB regelt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie in § 1 Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG) dargelegt sind in den Grundsätzen der Planung zu beachten.
- Der Plangeltungsbereich liegt zum Teil innerhalb des 50 m -Gewässerschutzstreifens (§ 61 BNatSchG i.V. mit § 35 LNatSchG). Der Plangeltungsbereich ist durch die Kreisstraße K 2 von der Seeuferzone getrennt.
- Östlich des Plangeltungsbereiches schließt ein Bruchwald an. Das Wassermanagement des Bruchwaldes darf durch die Inanspruchnahme der Baufläche nicht beeinträchtigt werden. Für eine Erfassung des IST-Zustandes (vor Baubeginn) als auch zum begleitenden Monitoring sind min. zwei Grundwassermessstellen im Erlenbruch einzurichten.

Bundesnaturenschutzgesetz zum Artenschutz in den §§ 44 ff.:

- Ein Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet konnten noch nicht nachgewiesen werden.

Landeswaldgesetz:

- Für die Waldflächen östlich des Plangeltungsbereiches gelten die Vorgaben des Landeswaldgesetzes.

6.3.3 Natura 2000 - Gebiete

Natura-2000-Gebiete und EU-weit geschützte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Gehölzbewuchs am Ufer des Bistensees ist in seiner natürlichen Entwicklung dauerhaft zu erhalten. Ein Natura-2000-Schutzgebiet ist in einem Abstand von rd. 300 m vorhanden.

Beeinträchtigungen der Enthaltungs- und Schutzziele sind nicht zu erwarten.

6.3.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Wittensee, Hüttener- und Duvenstedter Berge“ an. Eine Beeinträchtigung wird nicht gesehen.

6.3.5 Bodenschutz

Wirksam sind hier die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und die Bestimmungen zum Bodenschutz nach BauGB. Die baulich am wenigsten in Anspruch genommenen Flächen umfassen das ehemalige Klärwerksgelände, hier sind Auffüllungen von bis zu 2 m Mächtigkeit erkundet worden. Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Eine Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung wurde nach Maßgaben der Fachbehörde durchgeführt. Es konnten keine Gefährdungen festgestellt werden.

6.3.6 Schallschutz

Die Umweltschutzziele richten sich nach den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), der TA-Luft und den Vorgaben der DIN 45 691. Bei Einhaltung dieser Werte erfolgen keine negativen Umweltauswirkungen.

6.3.7 Artenschutz

Das Plangebiet ist bezüglich seiner biotischen Funktion trotz der Lage am Bistensee als durchschnittlich zu bezeichnen.

- Aufgrund des Gebäudebestandes war mit Fledermausvorkommen zu rechnen. Dieses hat sich nicht bestätigt. Bei Umsetzung der Planung werden die Bestandsgebäude abgerissen. Vor Abbruch der Gebäude ist sicherheitshalber eine Besatzkontrolle durchzuführen.
- Aufgrund der noch vorhandenen Becken war auf dem Klärwerksgelände mit Amphibienvorkommen zu rechnen. Ein Besatz konnte nur für die am Waldrand liegenden Kleingewässer festgestellt werden.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine erneute Begehung vor Verfüllung der beiden mittleren Teiche erforderlich. Ggfs. sind Umsetzungen von Laich erforderlich.

6.4 Beschreibung und Bewertung zu erwartender Umweltauswirkungen

6.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Beurteilung zu erwartender Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Emissionsbelastung der geplanten anteiligen betriebsbedingten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm (K2) Durch Gewerbelärm (Kartoffellager) Durch tierhaltenden Betrieb und sonstige tierhaltende Einrichtungen 	gering gering gering
	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Erholungsraum Stärkung der Wirtschaftskraft Stärkung ortsansässiger Betriebe und Dienstleistungen 	gering erheblich erheblich
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen durch Flächenversiegelung auch bei Biotopen von allgemeiner Bedeutung 	erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung 	erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention 	erheblich
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung 	weniger erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung der visuellen Prägung des Nahbereiches 	weniger erheblich
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der Nachbarschaft und im Plangebiet 	nicht erheblich
Legende	++sehr erheblich, +erheblich, -weniger erheblich, --nicht erheblich	

6.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	Beurteilung zu erwartender Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Keine Stärkung der Wirtschaftskraft Keine Verbesserung des Mietwohnungsangebotes in der Gemeinde Keine Stärkung ortsansässiger Betriebe und Dienstleistungen 	erheblich erheblich erheblich

Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Kein Verlust von Lebensräumen durch Flächenversiegelung auch bei Biotopen von allgemeiner Bedeutung 	erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Keine weitere Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Kein weiterer Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung Keine Verbesserung von durch Verfüllungen überprägten Böden 	erheblich erheblich erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Keine weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Kein weiterer Verlust von Oberflächenwasserretention 	erheblich
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Keine weitere Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung 	weniger erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Das aufgelassene Gelände bleibt einschließlich der Bestandsgebäude erhalten. 	weniger erheblich
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der Nachbarschaft und im Plangebiet 	nicht erheblich
Legende	++sehr erheblich, +erheblich, -weniger erheblich, --nicht erheblich	

Die Nichtdurchführung der Planung führt zu keiner signifikanten Verbesserung des Umweltzustandes für das Gelände. Als Ersatz müsste an anderer Stelle eine Fläche für die Errichtung der Tierklinik für Pferde gefunden werden. Eine solche Fläche kann die Gemeinde nicht anbieten. Der Betrieb müsste in einem anderen Ort errichtet werden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Minimierung der Eingriffe und ihrer Folgen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Der östlich liegende Erlenbruch darf in seinem Wassermanagement nicht durch eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche beeinträchtigt werden. Insofern sind Grundwasserabsenkungen und somit Unterkellerungen unzulässig und zu vermeiden. Keine Grundwasserabsenkungen während der Bauphase. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens (unter Beachtung der Vorgaben der orientierenden Untersuchung aufgrund der Vorbelastung des Geländes) und unter Beachtung der Vorgaben der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sowie der Bundesbodenschutzverordnung.
- Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung.
- Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Gehölzen und Biotopflächen während der eigentlichen Bauphase: Abzäunung des freizuhaltenden Abstandstreifens zum Wald durch einen ortsfesten Zaun (Holzlattenzaun, 1,80 m hoch), Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ zur Sicherung der Unversehrtheit der nördlich das Gebiet begrenzenden Großbäume.
- Schutz und Erhalt des seeseitigen Uferbewuchses (dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist zu erhalten),
- Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des östlich angrenzenden Biotops gegen Beeinträchtigungen während der Bauphase und dauerhaft bei baulicher Inanspruchnahme und Nutzung des ehemaligen Klärwerkgeländes. Vermeidung von

Stoffeintrag z.B. durch illegale Entsorgung von Gartenabfällen in den Grenzflächen des Erlenbruchs.

- Entfernung und ordnungsgemäße Entsorgung der gelagerten Gartenabfälle und sonstiger Materialien.
- Gestaltung der Außenbeleuchtung in insekten- und fledermausfreundlichem Licht mit hohem Gelbanteil (z.B. LED) und einer Ausrichtung resp. Abstrahlung nach unten, zum Boden hin.
- Beschickung der Baustelle nur über den Mühlenweg unter Nutzung der bestehenden Geländezufahrt.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im verbindlichen Bauleitplan Bauzeiten festzusetzen, die im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten sind.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung der vorgefundenen Lebensraumstrukturen erfolgt anhand des Grades der Naturnähe und ihrer Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt. Entsprechend ist die Höhe und Angemessenheit des sicherzustellenden Ausgleichs zu ermitteln. Angelehnt an die Einstufung von Flächen nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Dezember 2013) erfolgt die Einstufung der Bestandssituation als „Flächen und Landschaftsbestandteile mit Bedeutung für den Naturschutz“:

Nach Punkt 3.2 des Erlasses erfolgt für Flächen und Landschaftsbestandteile mit Bedeutung für den Naturschutz erfolgt für Flächen mit kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen ein Ausgleich mindestens im Verhältnis von 1:1, für Flächen mit mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen im Verhältnis von mindestens 1:2.

Die Biotopausstattung im Plangeltungsbereich stellt sich als kleinflächige, mosaikartig verteilte Mischung aus werthaltigen und allgemeinen Biotoptypen dar. Der Bestand ist keiner der oben genannten Kategorien eindeutig zuzuordnen. Die Artenvielfalt und Ausstattung ist relativ einseitig. In Ansätzen wertbildend wirkt der Bereich um den Flatterbinsen – Gänsefingerkraut Besatz. Die Fläche lässt auf das Potential des Geländes schließen, zeigt jedoch die Wirkung der anthropogenen Vornutzung und Vorbelastung des Geländes. Diese Bewertung trifft auch auf die im Gelände vorhandenen Kleingewässer zu. Aufgrund des unstrittig festzustellenden Potentials des Geländes und unter Einbeziehung der Lage zu den umgebenden Wertbiotopen wird für das Gelände in Anlehnung an den Ausgleichsbedarf für Wertgrünland ein Faktor von 1:2 für die baulich in Anspruch zu nehmenden Flächenanteile festgelegt.

8.1 Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich und Ersatz

Der Kompensationsbedarf wird aufgrund der Ausstattung und des Potentials der Fläche im Verhältnis 1:2 festgelegt.

8.2 Flächenbezogene Kompensation

Eingriffe	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf	Ausgleich / Ersatz
Zulässige Neuversiegelung (GRZ 0,6) zuzüglich zulässige Überschreitung der GRZ nach BauNVO um 50 %, maximal bis GRZ 0,8 3.110 qm x 0,8 (GRZ)	1: 2	4.976 qm	Ausgleich östlich des Erlenbruchs auf dem Flurstück 71/4 durch Extensivierung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche.

= 2.488 qm			
Verfüllung von zwei Kleingewässern (ehemalige Faulteiche und Schlammfelder)	Zusätzlich 1:1		Ausgleich durch Neuanlage von zwei Flachgewässer auf der Ostseite des Erlenbruchs.
Flatterbinsen-Gänsefingerkraut-Feuchtwiesenbereich innerhalb der künftigen Baufläche ca. 300 qm	Zusätzlich 1:1		Ausgleich durch Blänkenbildung innerhalb Maßnahmenfläche nach § 9(1) Nr. 20 BauGB. Entwicklung der Fläche außerhalb und um die dortigen Kleingewässer als extensivierte Wiesenstreifen. Zielbiotop artenreiches extensives Grünland feuchter bis wechselfeuchter Standorte mit Zonierung zum Erlenbruch.

Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Auf dem ehemaligen Klärwerksgelände sind die ehemaligen Faulteiche und Schlammfelder als heutige nicht natürliche Kleingewässer noch vorhanden. Zwei davon werden verfüllt. Diese beiden Gewässer sind nicht besiedelt. Ein zusätzlicher Ausgleich für den Biotoptyp Kleingewässer entsteht durch die Aufwertung der verbleibenden Kleingewässer, die nach vorgelegter Planung innerhalb des 20 m Streifens liegen. Hier sind ergänzend Flachwasserzonen anzulegen, die eine Verbindung der beiden Gewässer ermöglichen.

Hierzu wird die Fläche von Störungen wie Gartenabfällen, Reste von Auffüllungen und ca. 2/3 des Aufwuchses von Weidengebüsch bereinigt.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes sind 4.976 qm Ausgleichsfläche sicher zu stellen. Sodann ist der Wiesenteil um das durch die Schaffung von Flachwasserzonen vergrößerte Kleingewässer jeweils Ende Juli und Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut wird abgefahren. Das Gelände darf nicht eingeebnet werden, die Flächen dürfen nicht gedüngt und nachgesät werden. Das Gelände ist durch Einzäunung vor unerwünschter Nutzung zu schützen.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die in Ahlefeld-Bistensee ansässige tierärztliche Praxis für Pferde bedient ihre Kunden derzeit mobil, das heißt Termine und Behandlungen erfolgen am Standort der Kunden. Die tierärztliche Praxis für Pferde beabsichtigt, sich zu erweitern und sich stationär in Ahlefeld-Bistensee niederzulassen. Hierfür ist ein gut zu erreichendes Gelände mit einer bebaubaren Fläche von ca. 2000 qm erforderlich. Der Betriebsitz der tierärztlichen Praxis ist in der Dorfstraße 17a in Ahlefeld-Bistensee, ca. 150 m Luftlinie vom geplanten Standort entfernt. In der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee steht für einen solchen Flächenbedarf keine Baufläche zur Verfügung. Als mögliche Standorte würde sich zum einen die Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes eignen. Für eine solche Betriebsumnutzung steht in Ahlefeld-Bistensee kein Bestandsareal zur Verfügung. Zum anderen könnte eine Neuausweisung eines Baugebietes an anderer Stelle im Ort erfolgen. Hierzu wären die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Kreisstraße 2 am westlichen Ortsausgang in Richtung des Ortsteils Ahlefeld denkbar. Diese Fläche liegt genau gegenüber dem WR – Gebiet Brüggenkamp und wäre für ein Vorhalten einer wohnbaulichen Entwicklung für die Gemeinde geeignet. Einzelflächen im Bereich Im Winkel, Seekamp, Diekwiese oder Dixrader Weg stehen in der erforderlichen

Größenordnung nicht zur Verfügung. Der Betrieb müsste sich andernorts ansiedeln. Der Standort der tierärztlichen Praxis würde der Gemeinde Ahlefeld-Bistensee verloren gehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nur in Bezug auf die Nullvariante gegeben. Diese schließt die Gemeinde aus.

10. Zusätzlich Informationen

An zusätzlichen Informationen wird auf die Orientierende Untersuchung zu Altlasten im Gelände aufgrund der Vornutzung als Kläranlage hingewiesen sowie auf die Baugrunduntersuchung zur Beurteilung des in Anspruch zu nehmenden Bodens und der Bodenwasserverhältnisse.

Des Weiteren wird bezüglich der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Nutzungen auf das vorliegende Geruchsgutachten nach GIRL Schleswig-Holstein verwiesen. Eine gegenseitige Beeinflussung wird auch unter Betrachtung der umliegenden immissionsrelevanten Nutzungen verneint.

11. Monitoring

Nach §4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten. Mit Umsetzung der ermittelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bauleitplanes. Der flächenbezogene Ausgleich erfolgt über festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff. Maßnahmen zur dauerhaften Aufrechterhaltung und Sicherung des damit erzielten Ausgleichs sind vertraglich der pflegenden Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen nach Maßgabe der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde zu regeln. Der Wasserstand im Erlenbruch ist durch die Einrichtung von mindestens zwei Wasserstandsmessvorrichtungen zu überwachen. Darüber hinausgehende Festlegungen für Überwachungsaufgaben und Kontrollen werden nicht getroffen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer „Tierklinik für Pferde“ schafft die Gemeinde Ahlefeld-Bistensee die Voraussetzungen für die Erweiterung und Zukunftssicherung für einen ortsansässigen Dienstleister. Zugleich wird hier eine Nachnutzung des gemeindeeigenen Grundstücks der ehemaligen Kläranlage ermöglicht, die vereinbar mit den nachbarlichen landwirtschaftlichen Nutzungen, der Ortseingangssituation und der besonderen Lage des Plangebietes ist.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich. Ein hohes Maß an Empfindlichkeit ist für den östlich angrenzenden Erlenbruch zu beachten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzvorkehrungen und Vermeidungsmaßnahmen dienen in erster Linie dem Schutz dieses Bruchwaldes. Hierzu zählt auch die Überwachung des Wasserstandes mithilfe eines Wasserstandsmesspegels, wie in Kapitel 13. Monitoring dargelegt und seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert. Das Schutzgut Boden weist durch die nachgewiesenen Überprägungen aufgrund der Vornutzung des Geländes die geringsten Empfindlichkeiten aus.

Mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen östlich des Erlenbruchs sind die mit der Planung verbreiteten Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen und mit direktem räumlichem Bezug zu kompensieren.

15. Quellen

GEMEINDE AHLEFELD-BISTENSEE, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

GEMEINDE AHLEFELD-BISTENSEE, Unterlagen zur Vornutzung des Geländes.

HOLSTE Dr., Dorothee, 2020, Immissionsprognose nach GIRL-SH.

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (LLUR);
Biotoptypenschlüssel und Kartieranleitung, April 2018.

SCHNOOR+BRAUER (GSB, Bredenbek), 2013, Baugrundgutachten zur Bebaubarkeit des ehemaligen Kläranlagengeländes.

ZIEGENMEYER, Harro, 2018, Umweltgeotechnik Elmshorn, Orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Altlastenverdachts.

Ahlefeld-Bistensee, den

.....
(Bürgermeister Detlef Kroll)