

# Begründung

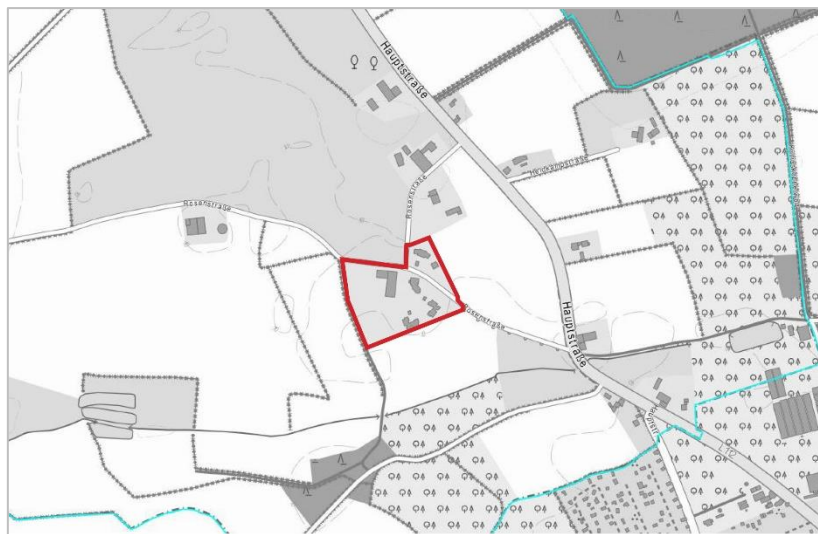
zum

## Bebauungsplans Nr. 3 „Ahornhof“

für die Flurstücke 27/2 und 26/1

in der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern

zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 3 „Ahornhof“

Stand: November 2018

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
3.1	Räumliche Einbindung	5
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
3.4	Geltendes Planungsrecht	6
3.5	Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
<b>5</b>	<b>Entwicklung der Planüberlegungen</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>9</b>
6.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	9
<b>7</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>10</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	10
8.2.1	Grundfläche	10
8.2.2	Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	11
8.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
8.2.4	Verkehrsflächen	12
8.2.5	Festsetzungen zum Schutz des Bodens	12
8.2.6	Festsetzungen zum Immissionsschutz	12
8.2.7	Grünfestsetzungen	13
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
9.1	Einleitung	14
9.1.1	Aufgabe und Gegenstand des Umweltberichtes	14
9.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	15
9.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	16
9.1.4	Schutzgebiete und –objekte	17
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	18
9.2.1	Schutzgut Mensch	18
9.2.2	Schutzgüter Boden und Grundwasser	19
9.2.3	Schutzgut Oberflächengewässer	22
9.2.4	Schutzgut Klima und Luft	22
9.2.5	Schutzgut Arten und Lebensräume	23
9.2.6	Belange des Artenschutzes	26
9.2.7	Schutzgut Ortsbild	27
9.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
9.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	29

9.3	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
9.4	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
9.4.1	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	29
9.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	29
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
9.6	Zusätzliche Angaben	30
9.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	30
9.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
<b>10</b>	<b>Verfahren</b>	<b>33</b>
10.1	Aufstellungsbeschluss	33
10.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	33
10.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung	33
10.4	Behördenbeteiligung	33
10.5	Öffentliche Auslegung	33

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild	5
Abbildung 3:	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
Abbildung 4:	Regionalplan Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd	8
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan Groß Offenseth-Aspern, 5. Änderung	8
Abbildung 2	Ausschnitt aus dem LRP I	16
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem LP	17

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Verkehrsaufkommen Ahornhof	6
Tabelle 2	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	32

## 1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert 08. Juni 2016 (GVOBl Schl.-H. S. 369) sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert 04.01.2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

## 2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Ahornhof wurde Mitte der 1980er Jahre zu einer Therapieeinrichtung für Alkoholranke umgenutzt und seither für diese Zwecke auf dem Gelände maßvoll erweitert. Zusätzlich zum ursprünglich als Bauernhof genutzten Hauptgebäude entstanden ein Verwaltungsgebäude mit Büros, Küche und Speisesaal sowie zwei Wohngebäude zur stationären Unterbringung der Klienten. Ein Gewächshaus sowie wenige Container- und Nebengebäude ergänzen die Bebauung. Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit dieser in den letzten Jahrzehnten errichteten Gebäude war § 35 BauGB. Die Gemeinde Groß Offenseth-Aspern möchte für etwaige künftige Erweiterungsbegehren seitens der Betreiber des Ahornhofs eine für alle Beteiligten verlässliche Planungsgrundlage schaffen und hat sich daher dazu entschieden, für das Gelände des Ahornhofes einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wurden die Darstellungen bereits in 2011 entsprechend, d.h. von ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen hin zu Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Therapiezentrum“ geändert.

### 3 Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Räumliche Einbindung

Der Ahornhof befindet sich im Süden der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern, etwa 400 Meter entfernt von der Gemeindegrenze zur Stadt Barmstedt. Direkt nördlich grenzt das Gelände eines Polo-Sportbetriebs an; ansonsten ist der Ahornhof umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Abbildung 1 Luftbild

Der Ahornhof ist weitestgehend umgeben von Landwirtschaftsflächen, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation

#### 3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 3,2 ha groß und umfasst die beiden nördlich und südlich der Rosenstraße gelegenen Grundstücke des Ahornhofes sowie einen Teil der Rosenstraße. Die Grundstücke des Ahornhofes befinden sich im Eigentum der 1.AH-IV GmbH&Co.KG.

#### 3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Therapiezentrum Ahornhof erstreckt sich über zwei Grundstücke nördlich und südlich der Rosenstraße, wobei sich der Hauptteil des Betriebes auf dem größeren südlichen Grundstück befindet. Neben dem prägenden, ursprünglich als Bauernhaus genutztem Haupthaus befinden sich dort zwei Wohngebäude, in dem die Klienten stationär untergebracht sind, sowie ein Verwaltungsgebäude mit Büros, Küche und Speisesaal. Die Anordnung der zweigeschossigen Bauten um eine gestaltete und überwiegend begrünte Freifläche herum verleiht dem Ensemble einen hofartigen Charakter. Am südwestlichen Rand des Geländes befindet sich ein Gewächshaus sowie ungedeckte Gartenbauflächen. Der westliche Teil ist unbebaut und dient als Fußballplatz sowie teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Nördlich angrenzend an die Rosenstraße befinden sich eine Lagerhalle, mehrere Abstellräume und ein Container, der von der Ergotherapie genutzt wird.

### 3.4 Geltendes Planungsrecht

Der Ahornhof gehört aus der Sicht der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern weder zum beplanten noch zum unbeplanten Innenbereich der Gemeinde, sondern zum Außenbereich. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben aktuell nach § 35 BauGB.

### 3.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Beide Grundstücke des Ahornhofs sind über die Rosenstraße erschlossen. Das durch den Ahornhof induzierte Verkehrsaufkommen ist gering, so dass der Ausbauzustand der Straße sowohl aktuell auch bei Umsetzung der Planung ausreichend ist.

Die in der Begründung zur Änderung des FNP der Gemeinde in 2011 prognostizierten Zahlen zum Verkehrsaufkommen sind stabil geblieben und haben demnach noch immer Gültigkeit:

	derzeit	mittel- / langfristig
Pkw (Mitarbeiter)	täglich 40	täglich 50
Pkw (Besucher)	täglich 2	täglich 2
Lkw / Transporter (Lieferung von Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs)	wöchentlich 2	wöchentlich 2
Lkw mit Anhänger (Lieferung von Material für die Werkstätten und Abtransport der Endprodukte)	monatlich 2	monatlich 3

**Tabelle 1** Verkehrsaufkommen Ahornhof

Quelle: Begründung zur 3. Änderung des FNP der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern aus 2011

Der Grundstückseigentümer wird darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung der Planung darauf zu achten ist, ausreichend Stellplätze für zusätzliche Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung zu stellen.

An der etwa 250 m vom Ahornhof entfernten Einmündung der Rosenstraße in die Hauptstraße befindet sich eine Bushaltestelle, an der die Busse in Richtung Barmstedt bzw. Hörnerkirchen mehrmals am Tag halten. Der Bahnhof Barmstedt ist ca. 1,5 km vom Ahornhof entfernt.

Der Ahornhof ist an das regionale Elektrizitäts- sowie das Trinkwassernetz angeschlossen. Wärme wird durch ein Blockheizkraftwerk erzeugt. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt zum Teil direkt über den Boden, teilweise wird es über den vorhandenen Schonungsteich in einen Vorfluter geleitet. Die Betreiber des Ahornhofs planen, künftig noch verstärkt das Regenwasser als Brauchwasser zu nutzen.

Das Schmutzwasser wird in zwei eigenen Kläranlagen gereinigt und vor dort über den Teich zum Vorfluter geleitet.

Bei Umsetzung der Planung ist der Bau einer weiteren Kläranlage erforderlich, die ebenfalls an den Vorfluter angeschlossen wird.

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**, in Kraft getreten am 4. Oktober 2010, wird der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern keine besondere Funktion zugewiesen. Sie ist dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. In dem Ordnungsraum soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen sowie den zentralen Orten konzentrieren. Die Gemeinde liegt innerhalb des 10 km-Radius um das Mittelzentrum Elmshorn, gehört jedoch nicht zu einem dem Mittelzentrum zugeordneten Stadtrandkern.

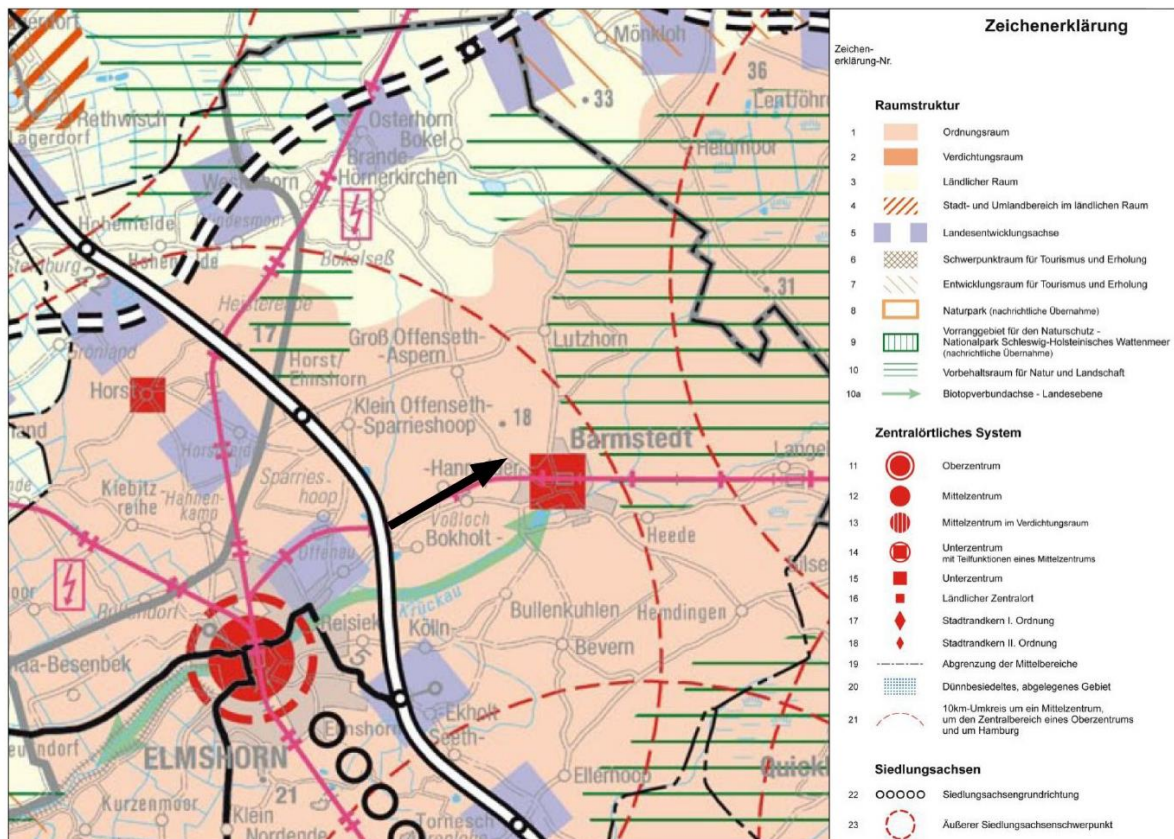


Abbildung 1: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Quelle: Staatskanzlei Schleswig-Holstein

In Kapitel 4.6 „Gesundheit, Pflege, Betreuung und Sport“ des Landesentwicklungsplans wird in Grundsatz 1G formuliert, dass zur Suchtvorbeugung ein differenziertes System an Einrichtungen für die Suchtvorbeugung, -beratung und -hilfe vorgehalten werden soll, weil die Suchtvorbeugung eine wichtige Säule im System der Gesundheitsvorsorge darstellt. Die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Therapiezentrums „Ahornhof“ entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Im **Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998** (RegPlan I) wird die Gemeinde Groß Offenseth-Aspern dem Ordnungsraum zugeordnet. Ihr ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

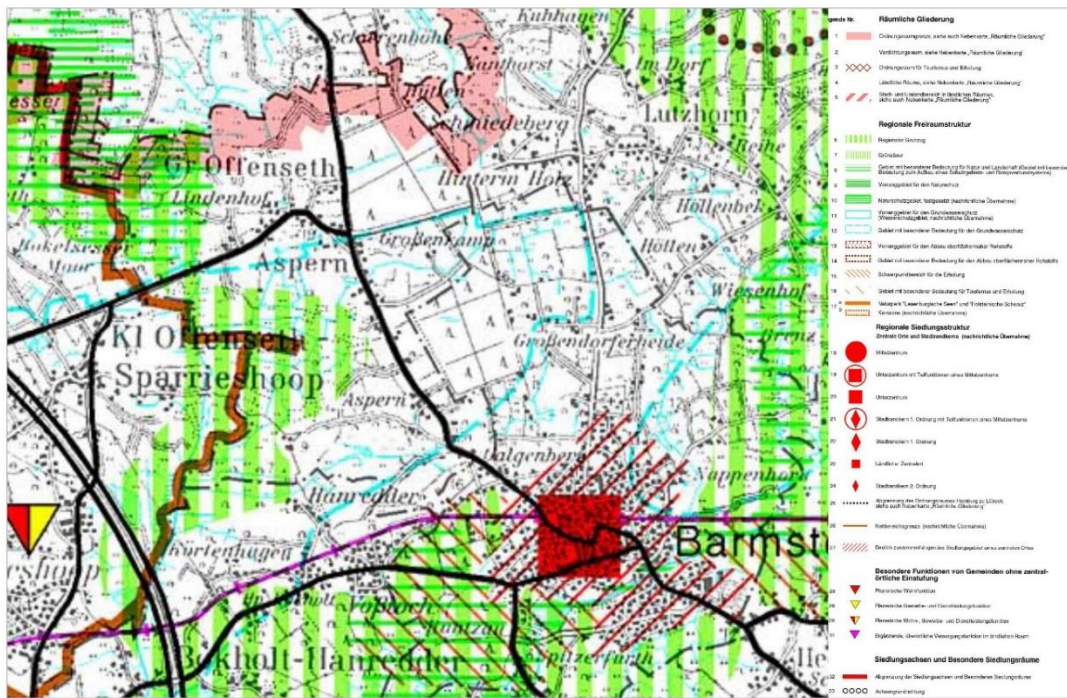


Abbildung 2: Regionalplan Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd

Quelle: Staatskanzlei Schleswig-Holstein

Bezüglich der Einrichtungen aus dem Bereich Soziales und Gesundheitswesen wird im Regionalplan in Grundsatz 6.8 formuliert, dass die vorhandenen Einrichtungen, sofern sie bedarfsgerecht sind, langfristig zu sichern sind. Die planungsrechtliche Sicherung des Therapiezentrums Ahornhof durch Aufstellung eines Bebauungsplans entspricht diesem Grundsatz der Raumordnung.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen des Ahornhofs sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für Suchtkranke“ dargestellt.

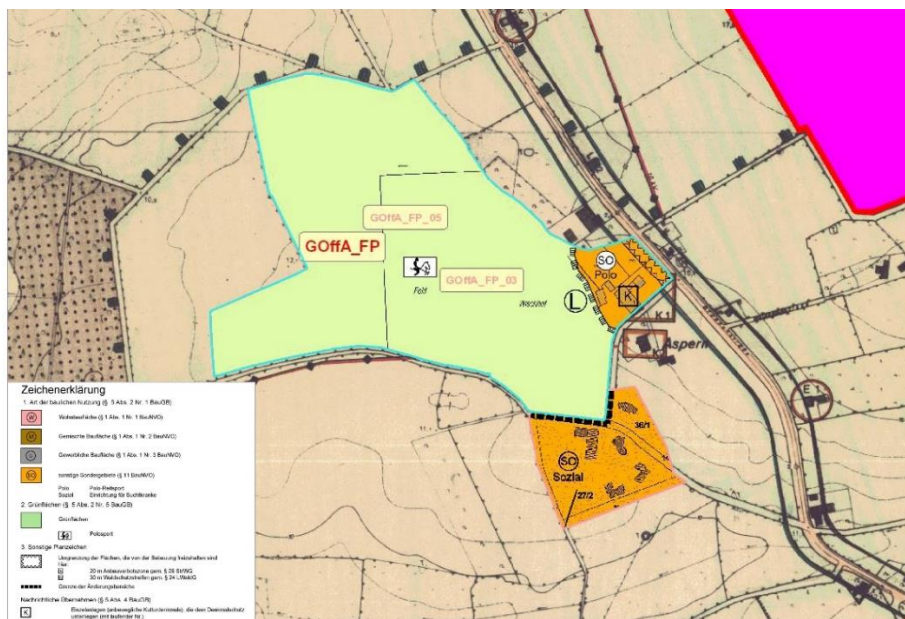


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Groß Offenseth-Aspern, 5. Änderung

Quelle: Geoportall Pinneberg



## **5 Entwicklung der Planüberlegungen**

Die Betreiber des Ahornhofs haben gegenüber der Gemeinde signalisiert, dass sie den Betrieb baulich erweitern möchten. Hintergrund sind steigende Anforderungen seitens der Kostenträger an die Angebotsvielfalt und -qualität derartiger Einrichtungen. Die Weiterentwicklung des Betriebs ist daher betriebswirtschaftlich notwendig. Die Gemeinde Groß Offenseth-Aspern möchte eine für alle Beteiligten verlässliche Beurteilungsgrundlage für die Genehmigung künftiger Vorhaben auf dem Gelände schaffen und den Zustand beenden, Einzelvorhaben auf Basis von § 35 BauGB zu beurteilen. Deshalb hat sich die Gemeinde entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. In Vorbereitung darauf wurde bereits in 2011 der Flächennutzungsplan derart geändert, dass ursprünglich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen nunmehr als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für Suchtkranke“ dargestellt.

Basierend auf verschiedenen Entwurfs-Varianten für die künftige Entwicklung des Areals wird mit dem Bebauungsplan nun eine maßvolle bauliche Erweiterung des Betriebs ermöglicht.

## **6 Planinhalt und Abwägung**

### **6.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Therapiezentrum Sucht“. Der hofartige Charakter des Bestandes soll erhalten bleiben und eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Zur Pflege des Landschaftsbildes und zum Schutz der Natur werden Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Da kein konkretes Vorhaben, sondern alternative architektonische Entwürfe für die bauliche Entwicklung zugrunde liegen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig definiert, aber durch eine GRZ von 0,3 quantitativ begrenzt.

## **7 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen des Ahornhofs sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für Suchtkranke“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

## 8 Begründung der Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die bisherige Nutzung der Flächen als Therapiezentrum für Alkoholranke durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Therapiezentrum Sucht“ planungsrechtlich gesichert. Das Sondergebiet erstreckt sich über beide Grundstücke nördlich und südlich der Rosenstraße. Der Bebauungsplan Nr. 3 trägt damit zur Sicherung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur bei.

Die konkreten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergeben sich aus der Textlichen Festsetzung Nr. 1:

*„Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Therapiezentrums für Suchtkranke mit dazugehörigen Anlagen.*

*Allgemein zulässig sind:*

- *Therapieeinrichtungen*
- *Wohnungen für Klienten, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Therapiezentrums*
- *Wohnungen, die der Pflege der Klienten dienen*
- *Werkstätten, sofern sie dem Therapiebetrieb dienen,*
- *Anlagen für die Landwirtschaft, sofern sie dem Therapiebetrieb dienen*
- *betriebliche Büros und Sozialeinrichtungen (z.B. Kantine)*

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- *Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sofern sie dem Therapiebetrieb dienen,*
- *der Versorgung von Klienten, Mitarbeitern und Besuchern dienende Läden*
- *Läden, die dem Verkauf selbst erzeugter Produkte dienen*
- *der Versorgung von Klienten, Mitarbeitern und Besuchern dienende Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Cafeteria)“*

Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO

Damit sind nur solche Nutzungen zulässig, die dem Therapiebetrieb dienen. Nutzungen, die nicht in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführt sind, sind unzulässig.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest, das mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und der maximalen Zahl der Vollgeschosse, ergänzt durch die Festsetzung der Firsthöhe eindeutig bestimmt ist.

#### 8.2.1 Grundfläche

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten als Obergrenze eine GRZ von 0,8 vor. Diese Obergrenze wird mit den im Bebauungsplan Nr. 3 für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therapiezentrum Sucht“ getroffenen Festsetzungen deutlich unterschritten.

Dem Planungsziel der Sicherung des Bestandes und einer maßvollen baulichen Erweiterung des Therapiezentrums sowie dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden folgend, setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Therapiezentrum Sucht“ eine GRZ von 0,3 fest.

Zwar ermöglicht der Bebauungsplan damit eine Verdoppelung der aktuellen GRZ von ca. 0,15, begrenzt die Flächeninanspruchnahme jedoch auf weniger als die Hälfte der Grundstücke. Somit wird sowohl dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als auch den zu erwartenden betriebswirtschaftlich notwendigen Erweiterungen des Therapiezentrums Ahornhof Rechnung getragen.

### **8.2.2 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt und orientiert sich damit an den bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.

Die maximal erzielbare Geschossfläche ergibt sich rechnerisch aus der maximal überbaubaren Grundfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zusätzlich zu den festgesetzten zwei Vollgeschossen auch die Errichtung von Obergeschossen zulässig ist, die gemäß § 2 Abs. der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein nicht als Vollgeschosse gelten, weil sie gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt sind oder über mindestens eine geneigte Dachfläche verfügen und über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer Firsthöhe bei 23 m über NHN begrenzt. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das ursprünglich als Bauernhof genutzte bisherige größte Gebäude auf dem Ahornhof mit einer Höhe von 24,28 m seine prägende Wirkung auf dem Areal beibehält.

Die Bestimmung des Bezugspunktes der Höhen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 geregelt:

#### Textliche Festsetzung Nr. 2:

*„Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte in das Baugrundstück erschließenden Straße (Rosenstraße) vor dem jeweiligen Grundstück als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.“*

Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO

### **8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen fest, die über die Ausweisung von Baukörpern, überwiegend jedoch über die flächenmäßige Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert werden.

Mit den Baukörperausweisungen, bei denen die Lage der Baugrenzen durch den Bestand vorgegeben ist, soll der hofartige Charakter der Bestandsbebauung gesichert werden.

Die flächenmäßige Ausweisung bietet einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die künftige Bebauung.

Die Baugrenzen sind nördlich der Rosenstraße überwiegend um fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der Grenze des Geltungsbereichs zurückgesetzt. Lediglich im Osten

dieses Grundstücks wurde die Baugrenze stärker eingerückt, weil an dieser Stelle drei Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt werden.

Südlich der Rosenstraße orientiert sich die Lage der Baugrenzen an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (fünf Meter Abstand), an der Straßenbegrenzungslinie der Rosenstraße (fünf Meter Abstand mit geringfügigen Abweichungen im Bereich des Bestandsgebäudes), am westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Knick (zehn Meter Abstand) sowie an der zentralen gestalteten Freifläche des Ahornhofs.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, was die Länge von Gebäuden auf maximal 50 m begrenzt.

#### **8.2.4 Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die Verkehrsfläche der Rosenstraße bis zur Straßenmitte und im Bereich zwischen den beiden Grundstücken des Ahornhofs in voller Breite mit ein. Diese Verkehrsfläche wird somit planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Eine Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Aufgrund der aus der Umsetzung der Planung zu erwartenden nur sehr geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird davon ausgegangen, dass weder in Bezug auf den fließenden noch auf den ruhenden Verkehr aus der Planung resultierende Konflikte zu erwarten sind, weshalb detaillierte verkehrliche Untersuchungen nicht vorgesehen sind.

#### **8.2.5 Festsetzungen zum Schutz des Bodens**

Mit dem Ziel, das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, um die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und den natürlichen Wasserkreislauf zu stabilisieren, wird textlich festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete zu versickern ist, sofern die Bodenverhältnisse dies ermöglichen.

##### Textliche Festsetzung Nr. 3

*Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in den Baugebieten auf den Flächen zu versickern.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB

#### **8.2.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Vorhaben in dessen Geltungsbereich zukünftig nach § 30 BauGB zu beurteilen. Für Sondergebiete sehen die GIRL und die TA Lärm keine Immissionswerte vor; sie sind im Einzelfall zu definieren. Die Gemeinde hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, entsprechende zulässige Immissionswerte für die Beurteilung von Gerüchen und Schall zu definieren. Setzt sie sich mit der Thematik nicht im Rahmen des Bebauungsplans auseinander, wird der Schutzanspruch von der jeweiligen Zulassungsbehörde im Einzelfall definiert.

Aufgrund der Entwicklung aus einer ehemaligen Hofstelle und der derzeitigen Lage im Außenbereich ist es sachgerecht, die bisherigen zulässigen Immissionswerte für das Sondergebiet zu definieren.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4

*Für das Sondergebiet werden als zulässige Höchstwerte für Schallimmissionen 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts festgesetzt.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### Textliche Festsetzung Nr. 5

*Für das Sondergebiet wird als zulässiger Höchstwert für Geruchsmissionen gemäß Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) 0,20 festgesetzt.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### **8.2.7 Grünfestsetzungen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer Mindestbegrünung des Plangebietes werden Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB festgesetzt. Während durch Erhaltungsbindungen die Beseitigung vorhandener, besonders schützenswerter Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen verhindert werden kann, können durch Pflanzbindungen neben der freiraumgestalterischen Aufwertung auch Maßnahmen gesichert werden, die als Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild angerechnet werden können.

Um den Erhalt des westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Knicks zu sichern, wird der entsprechende Bereich von Bebauung freigehalten und in einer durchgehenden Breite von zehn Metern mit Bindungen für Bepflanzung, Erhaltung und für den Schutz des Wurzelraums festgesetzt. Von der Festsetzung einer privaten Grünfläche wurde abgesehen, weil diese mit einer aus städtebaulichen Gründen hergeleiteten Zweckbestimmung verbunden sein müsste. Derartige städtebauliche Gründe liegen hier nicht vor.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6:

*„Auf den mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und der Wurzelraum zu schützen.“*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Um auf den Grundstücken eine angemessene Mindestbegrünung mit Bäumen zu gewährleisten, bestimmt der Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzung 4, dass pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypische Baum zu pflanzen und zu erhalten ist. Da die Festsetzung auf eine Belebung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine Mindestbegrünung mittels prägender Gehölzpflanzungen der Grundstücke abzielt, sind die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7:

*Im Plangebiet ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Zum Schutz des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit wird festgesetzt, dass Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8

*„Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB

## **9 Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

#### **9.1.1 Aufgabe und Gegenstand des Umweltberichtes**

Die Gemeinde Groß Offenseth-Aspern hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Therapeutisches Zentrum“ gefasst.

Das Verfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

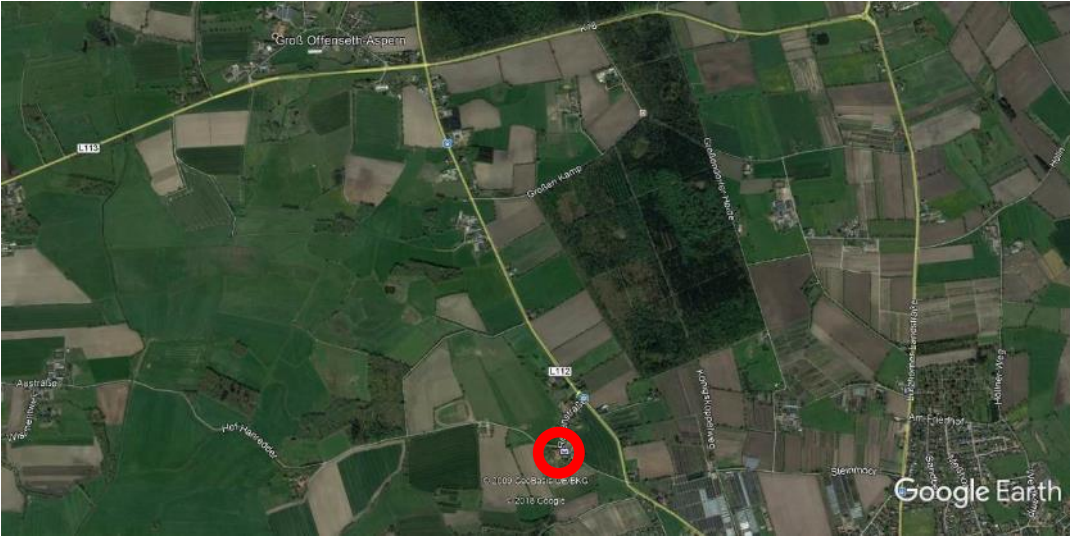
Bei Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB im Zuge des Verfahrens eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Zu prüfen ist, ob die Planung erhebliche Auswirkungen hat auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB). Die Umweltprüfung bündelt die Behandlung der Umweltbelange, indem sie bauplanungsrechtliche Umweltverfahren wie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Verträglichkeitsprüfung für FFH- und Vogelschutzgebiete („Natura 2000-Gebiete“) zusammenführt. Die Landschaftsplanung und sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liefern wichtige Grundlagen für die Umweltprüfung.

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltbelange sind in einem **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung zu dokumentieren (§ 2a BauGB). Umfang und Detaillierungsgrad der notwendigen Untersuchungen für die Durchführung der Umweltprüfung sind mit den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs.1 BauGB). Dies geschah im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Juni/Juli 2018. Es wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, entsprechende Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in diesem Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgehalten worden.

### 9.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Einen Überblick über die Planung gibt der folgende Steckbrief.

<b>Steckbrief: B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern</b>									
<b>Angaben zum Standort</b>	<p>Der rund 2,7 ha große Plangeltungsbereich liegt im Süden der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern, etwa 400 Meter entfernt von der Gemeindegrenze zur Stadt Barmstedt. Er umfasst die beiden nördlich und südlich der Rosenstraße gelegenen Grundstücke des Ahornhofes sowie einen Teil der Rosenstraße.</p> <p>Direkt nördlich grenzt das Gelände eines Polo-Sportbetriebs an; ansonsten ist der Ahornhof umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>								
 <p>(Quelle: Google Earth Pro, 2009 GeoBasisDE/BKG)</p> <p>Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Raum</p>									
<b>Ziele</b>	<p>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines therapeutischen Zentrums (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Therapiezentrum Sucht“).</p> <p>Erhaltung des hofartigen Charakter des Bestandes</p> <p>Maßvolle bauliche Entwicklung</p> <p>Pflege des Landschaftsbildes und Schutz der Natur.</p>								
<b>Flächenbilanz</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Baugebiets-/Flächentypen</th> <th style="text-align: right;">Fläche (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sondergebiet „Therapeutisches Zentrum“</td> <td style="text-align: right;">25.033 m²</td> </tr> <tr> <td>Ext. Maßnahmenfläche (Ausgleich)</td> <td style="text-align: right;">1.578 m²</td> </tr> <tr> <td>Straßenverkehrsfläche</td> <td style="text-align: right;">1.350 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Baugebiets-/Flächentypen	Fläche (m²)	Sondergebiet „Therapeutisches Zentrum“	25.033 m²	Ext. Maßnahmenfläche (Ausgleich)	1.578 m²	Straßenverkehrsfläche	1.350 m²
Baugebiets-/Flächentypen	Fläche (m²)								
Sondergebiet „Therapeutisches Zentrum“	25.033 m²								
Ext. Maßnahmenfläche (Ausgleich)	1.578 m²								
Straßenverkehrsfläche	1.350 m²								

### 9.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

#### Fachgesetze

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des § 1a Baugesetzbuch (BauGB). In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff nach § 14 / § 18 Bundesnaturschutzgesetz dar. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt gemäß § 44 BNatSchG. Der Umweltbericht wird gemäß §§ 2 und 2a des BauGB erstellt. Neben **Zielaussagen** von BauGB und BNatSchG werden solche insbesondere von Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswaldgesetz (LWaldG) und Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) berücksichtigt.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Bestandserhebung und -bewertung erfolgt die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen auf Basis des "Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - IV 268/V 531 - 5310.23 - vom 09.12.2013" über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und hier den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung".

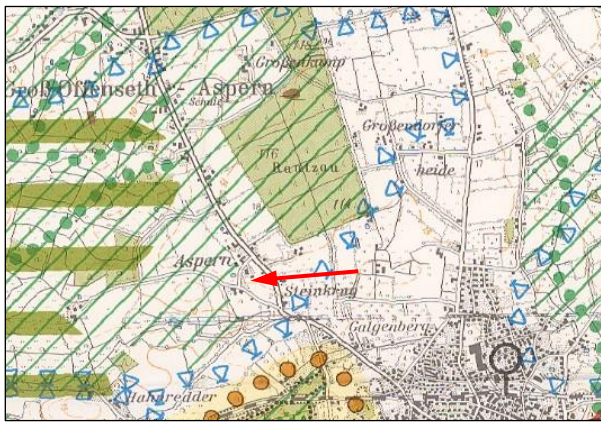
#### Gesamtplanung

Folgende Ziele und Grundsätze der Gesamtplanung sind für das Vorhaben von Bedeutung:

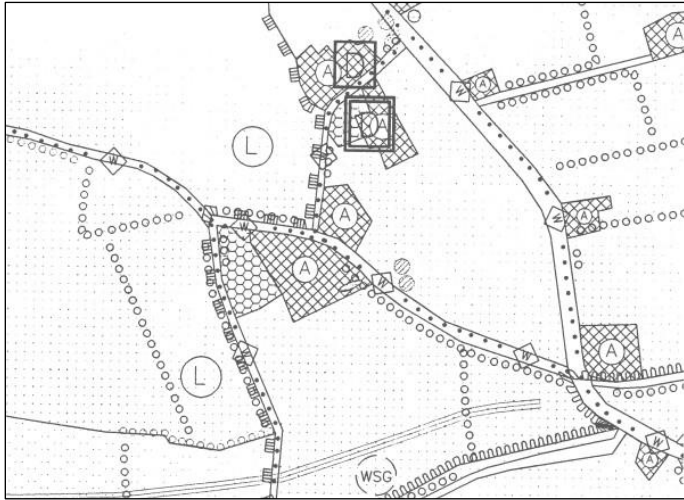
Gesamtplanung	Wesentliche Angaben für das Plangebiet
<b>Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998)</b>	Die Gemeinde Groß Offenseth-Aspern wird dem Ordnungsraum zugeordnet. Ihr ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Für den Plangeltungsbereich und sein Umfeld gibt es keine für Natur und Umwelt relevanten Darstellungen.
<b>Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern</b>	Die Flächen des Ahornhofs sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für Suchtkranke“ dargestellt.

#### Fachplanungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Landschaftsplanung sind planungsrelevant:

<p><b>Landschaftsrahmenplan, Planungsraum I (LRP I), Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, 1998</b></p>	
	<p>(Quelle: MUNF-SH, 1998) (ohne Maßstab)</p> <p>Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LRP I</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weite Teile des westlichen Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 02 "Klein Offenseth-Bokelsesser Moor/ Offenauniederung" (Kreisverordnung vom 17.03.1998).</li> <li>• Lage im Wasserschongebiet.</li> </ul>
<p><b>Landschaftsplan der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern, 2001</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Teilplan "Landschaftsbild und Erholung" sind Bereiche der Rosenstraße und der entlang des Ahornhofes nach Süden verlaufende Weg als Teil des Fernwanderwegs Schlei-Eider Elbe eingetragen.</li> <li>• Die Rosenstraße und die Straße "Hof Hanredder" stellen zudem einen Radwanderweg dar.</li> <li>• Im Entwicklungsteil werden die Gehölzbestände westlich des alten Gebäudes als zu erhalten dargestellt. Neben den Bauflächen im Außenbereich wird das übrige Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorhandenen Knicks bzw. Gehölzreihen sollen erhalten werden.</li> <li>• Das Gelände des Ahornhofes befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.</li> <li>• Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Horstmühle.</li> </ul>  <p>(Quelle: Landschaftsplan Gr. Offenseth-Asp. 2001) (ohne Maßstab)</p> <p>Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LP</p>

#### 9.1.4 Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet 02 "Klein Offenseth-Bokelsesser Moor/ Offenauniederung" (Kreisverordnung vom 17.03.1998).

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Horstmühle

Der Plangeltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (Bauernhaus, Rosenstraße 2).

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet (hier sind gemäß § 12 (2) 6 DSchG Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden).

Im Plangebiet befinden sich Ortsbild prägende Bäume (§ 8 LNatSchG).

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Zur Prüfung, ob die Planung bzw. das Vorhaben **Umweltauswirkungen bzw. erhebliche Umweltauswirkungen** hat, wird zunächst der **Ist-Zustand der Schutzgüter** auf diesen Flächen dargestellt. Für jedes Schutzgut wird anschließend die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die **Empfindlichkeit** des Schutzgutes gegenüber planerischen Veränderungen bewertet als:

**besonders, allgemein oder gering**

(gemäß Runderlass 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht“, s. Kap. 9.4.1 und Anlage). Im Anschluss daran werden für die Planung Art und Intensität der voraussichtlich zu erwartenden **Umweltauswirkungen** dargestellt. Unter Einbeziehung der geplanten **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung** negativer Umweltwirkungen wird bewertet, ob Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung verbleiben und ob diese als erheblich einzustufen sind. Die **Erheblichkeit** bezieht sich auf die Beeinträchtigungsintensität, die sich aus der Empfindlichkeit des jeweils betroffenen Schutzgutes und der Intensität der Auswirkungen (Schwere des Eingriffs) ergibt.

### 9.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf **Gesundheit/ Wohnumfeld** (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und **Erholungsfunktion** (Lärm, Landschaftsbild, Wegeverbindungen/ Barriere-wirkungen) von Bedeutung.

<b>Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnumfeld, Erholung)</b>	
<b>Bestand</b>	<p>Der Hauptteil des Plangebietes liegt südlich, ein kleinerer Teil nördlich der Rosenstraße.</p> <p>Der Bestand an Gebäuden im Südteil setzt sich aus dem Hauptgebäude einer ehemaligen Hofstelle und drei neueren Gebäuden, die als Wohnhäuser konzipiert bzw. auf unterschiedliche Aktivitäten ausgerichtet sind, zusammen. Das Grundstück ist in unterschiedliche Bereiche gegliedert: Nutzgarten und Gewächshäuser; Ziergarten; parkartiger zentraler Freiraum. Die Anordnung der Gebäude um diese Freifläche herum verleiht dem Ensemble einen hofartigen Charakter.</p> <p>Im Nordteil befinden sich eine Lagerhalle, Lagerflächen, mehrere Abstellräume und ein Container.</p> <p>Das Plangebiet wird von einem für Siedlungsflächen verhältnismäßig dichten Baumbestand geprägt.</p> <p>Umgeben wird das Plangebiet von einem nördlich angrenzenden Polo-Reitsportbetrieb sowie von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker; Grünland).</p> <p>Neben den Therapieangeboten bietet das Zentrum Arbeits- und Beschäftigungsmöglichkeiten: landwirtschaftliche / gartenbauliche Tätigkeiten, Holzbearbeitung, Hauswirtschaft, Malerei und Gebäudeinstandhaltung. Alle Aktivitäten sind als wohnverträglich zu bezeichnen.</p> <p>Für die Naherholung auf gemeindlicher Ebene hat das Plangebiet keine Bedeutung.</p>

<b>Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnumfeld, Erholung)</b>	
	<p>Ein Abschnitt der Rosenstraße und der entlang des Ahornhofes nach Süden verlaufende Weg sind ein Teil des Fernwanderwegs Schlei-Eider Elbe.</p> <p>Für das therapeutische Zentrum hat die Erholungsfunktion des Geländes eine große Bedeutung.</p>
<b>Vorbelastungen</b>	<p>Lärm-, Stoff- und Geruchsimmissionen: aus der Acker- und Grünlandbewirtschaftung in geringer Intensität und zeitlich begrenzt möglich.</p> <p>Verkehrslärm: gering, da geringes Verkehrsaufkommen in der Rosenstraße. Die Hauptstraße/L 112 ist im Mittel 250 m entfernt.</p> <p>Die Frequentierung des Fernwanderweges ist sehr gering.</p>
<b>Bewertung/ Empfindlichkeit</b>	Gegenüber der angestrebten Nutzung besteht eine geringe Empfindlichkeit im Plangebiet und dessen näherer Umgebung.
<b>Vermeidung Verminderung</b>	<p>Maßvolle Bauweise, geringe Überbaubarkeit der Grundstücksflächen</p> <p>Weitgehende Erhaltung des Bestandes an Gehölzen (Knick, Bäume).</p> <p>Definition zulässiger Immissionswerte für die Beurteilung von Gerüchen und Schall.</p>
<b>Auswirkungen der Planung</b>	<p>Mit der Umsetzung der Planung wird sich aller Voraussicht nach das Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig erhöhen. Es sind weder in Bezug auf den fließenden noch auf den ruhenden Verkehr aus der Planung resultierende Konflikte zu erwarten, weshalb detaillierte verkehrliche Untersuchungen nicht vorgesehen sind.</p> <p>Bei Durchführung der Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen sind im Plangebiet keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwarten.</p> <p>Geringe und kurzzeitige baubedingte Belastungen (Lärm, Staub) sind möglich.</p> <p>Veränderung des (Orts-)bildes, insbesondere im Westen des Plangebietes; Aufgrund der bestehenden Eingrünung keine Außenwirkung.</p> <p>Erholungsfunktion bleibt erhalten.</p>
<b>Erheblichkeit</b>	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen

### 9.2.2 Schutzgüter Boden und Grundwasser

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in §1a, Abs. 1, hin: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen". Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß §8 LNatSchG i.V. mit § 14 BNatSchG gewertet.

<b>Schutzgüter Boden und Grundwasser</b>	
<b>Bestand</b>	<p><b>Boden</b></p> <p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Barmstedt-Kisdorfer Geest, die geprägt ist von saaleeiszeitlichen Ablagerungen. Im Plangebiet sind schluffige bis lehmige Sande über Geschiebemergel vorzufinden (Altmo- räne). Es steht Pseudogley als Bodentyp an. Pseudogleye sind grundwasser- ferne, von Regenwasser beeinflusste Stauwasserböden. Ackernutzung ist auf diesen Flächen aufgrund der oft anhaltenden Frühjahrsvernässung nur be- grenzt möglich. Pseudogley-Standorte sind vielfach gute Wiesen- und Wald- standorte.</p> <p>Der natürliche Pseudogley weist eine mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Es ist davon auszugehen, dass er ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial besaß. Die intensive Nutzung hat jedoch zu Veränderungen der Nährstoffverhältnisse geführt. Der Boden ist stark bis mäßig empfindlich gegenüber Bodenverdichtungen durch Befahren mit schwerem Gerät.</p> <p>Da der Untergrund überwiegend schlecht durchlässig ist, kommt es bei star- ken Niederschlägen zu Stauwasser. Dieses steigt gemäß der Bodenkarte des geologischen Landesamtes in der feuchten Zeit auf ca. 70 cm unter der Flur an, während es in der trockenen Zeit ganz fehlt.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Über den Grundwasserstand liegen für das Plangebiet keine näheren Unter- suchungen vor. Aufgrund der günstigen natürlichen Vorflutverhältnisse und des hier vorhandenen Bodentyps ist von größeren Grundwasserflurabständen auszugehen. Der hier anstehende Geschiebelehm besitzt eine gute Pufferka- pazität für mineralische Stoffe. Insgesamt kann der Gefährdungsgrad des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zwar nicht ausgeschlossen, jedoch als gering bezeichnet werden.</p>
<b>Vorbelastun- gen</b>	<p>Vorbelastungen in Form von schädlichen Bodenveränderungen, Altablage- rungen oder altlastverdächtigen Standorten sind nicht bekannt (Untere Bo- denschutzbehörde, 07.08.18).</p> <p>Die Flächen des Plangebietes werden seit Jahrhunderten landwirtschaftlich (Siedlung, Hofstelle) genutzt. Die normalen Bodenverhältnisse sind auf dem Ahornhof durch Versiegelung und Geländemodellierung gestört. Durch die in- tensive Nutzung sind die natürlichen Oberbodenhorizonte stark durchmischt.</p> <p>Der bestehende Versiegelungsgrad beträgt im Nordteil 45 %, im Südteil 30 %.</p>

<b>Schutzgüter Boden und Grundwasser</b>					
<b>Bewertung / Empfindlichkeit</b>	<b>Boden:</b> Die nachfolgende Tabelle gibt die Klassifikation des Bodens hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen (Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein) und die naturschutzfachliche Bewertung der ökologischen Bedeutung bzw. der Empfindlichkeit gegenüber der vorgesehenen Planung wieder.				
	<b>Bodenteilfunktion / Kriterium</b>	<b>Parameter mit Klassifikation lt. Umweltatlas SH</b>	<b>Ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit</b> (eig. Bewertung)		
			<b>hoch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>
	<b>Lebensraum für Pflanzen</b>				
	Biotopentwicklungspotenzial	Bodenkundliche Feuchtestufe (BKF): frisch		<b>X</b>	
	<b>Bestandteil des Wasserhaushalts</b>				
	Allgemeine Wasserhaushaltsverhältnisse	Feldkapazität (FK <sub>We</sub> ): mittel		<b>X</b>	
	<b>Bestandteil des Nährstoffhaushalts</b>				
	Nährstoffverfügbarkeit	S-Wert (S <sub>We</sub> ) <sup>1</sup> : mittel		<b>X</b>	
	<b>Filterfunktion</b>				
Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe	Bodenwasseraustausch (NAG) <sup>2</sup> : mittel bis gering		<b>X</b>		
<sup>1</sup> S <sub>We</sub> : Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum <sup>2</sup> NAG: Nitratauswaschungsgefährdung					
<b>Bewertung / Empfindlichkeit</b>	<b>Boden</b> Der Boden im Plangebiet ist durch die Nutzungen stark überformt. Für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten ist der Boden nicht von Bedeutung. Für die natürlichen Bodenfunktionen hat er <b>allgemeine Bedeutung</b> und weist eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung auf. <b>Grundwasser:</b> Der Boden im Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Insgesamt weist das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung auf.				
<b>Vermeidung/ Verminderung</b>	Minimierung der zusätzlichen Flächenversiegelung (Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 in den zwei Teilgebieten). Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet				
<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>Boden</b> Beibehaltung der Nutzung Zusätzliche Versiegelung (Verlust von Bodenfunktionen) Bodenbewegungen; Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Störung von Bodenfunktionen) <b>Grundwasser</b> Zusätzlicher Verlust versickerungsfähiger Flächen; Geringe Auswirkung auf den Gebietswasserhaushalt.				
<b>Erheblichkeit</b>	Im Bereich zusätzlicher Versiegelungen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens				

<b>Schutzgüter Boden und Grundwasser</b>	
	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser

### 9.2.3 Schutzgut Oberflächengewässer

<b>Schutzgut Oberflächengewässer</b>	
<b>Bestand</b>	Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Es wurde künstlich angelegt und dient als Klärteich einer dezentralen Kleinkläranlage.
<b>Vorbelastung</b>	stark eutrophiert
<b>Bedeutung für Natur und Landschaft bzw. Empfindlichkeit gegenüber der Planung</b>	<b>Geringe Bedeutung</b> <b>geringe Empfindlichkeit</b> gegenüber der angestrebten Planung.
<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>	Minimierung der Flächenversiegelung
<b>Auswirkungen bei Umsetzung der Planung</b>	Die voraussichtlichen planungsbedingten Umweltauswirkungen sind die weitere Veränderung der natürlichen Abflussfunktion durch zusätzliche Versiegelung sowie die zusätzliche Produktion von Abwasser (Niederschlags- und Brauchwasser).  Das Oberflächen-/Niederschlagswasser wird im Plangebiet weitgehend versickert
<b>Erheblichkeit</b>	Insgesamt sind für das Schutzgut Oberflächengewässer <b>keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen</b> zu erwarten.

### 9.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Großräumig betrachtet unterliegt Groß Offenseth-Aspern den kühl-gemäßigten, ozeanischen Klimabedingungen mit relativ geringen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten. Der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt 815 mm, die mittlere Jahrestemperatur 8,2 °C (Landschaftsplan 2001). Die mittlere Temperatur im Januar beträgt 0,0 °C, im Juli liegt sie bei 16,4 °C. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	
<b>Bestand/ Vorbelastungen</b>	Aufgrund der häufigen Westwind-Wetterlagen ist von einer lufthygienisch weitgehend unproblematischen Situation auszugehen.  Durch die bestehenden Gehölzstrukturen (Baumreihen, Baumgruppen) ist im Plangebiet sowohl ein gewisser Windschutz, als auch eine kleinklimatisch günstige Situation gegeben  Leichte Vorbelastung (Luft) durch Landwirtschaft
<b>Bewertung</b>	Allgemeine bis geringe (siedlungs)klimatische Funktion des Gebietes

<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	
	Allgemeine bis geringe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Veränderungen
<b>Vermeidung Verminderung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weitgehende Erhaltung der Gehölzstrukturen (Bäume)</li> <li>– Minimierung der Versiegelung</li> <li>– Versickerung von Niederschlagswasser</li> </ul>
<b>Auswirkungen der Planung</b>	<p>In geringem Umfang sind durch zusätzliche Bebauung Änderungen der Luftzirkulation und des Wärmehaushaltes möglich.</p> <p>Aufgrund der allgemeinen bis geringen (siedlungs)klimatischen Funktion des Gebietes sind insgesamt keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten</p>
<b>Erheblichkeit</b>	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen

### 9.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Es wurde im Juni 2017 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt (Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff). Darüber hinaus wurde, ausgehend von den erfassten Biotoptypen und –strukturen, eine **faunistische Potenzialanalyse** erstellt (siehe Anlage zum Umweltbericht).

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
<b>Bestand</b>	<p>Das Gelände des Ahornhofes und direkt angrenzende Bereiche stellen sich als dörfliche Siedlungsfläche (SDs) mit Gebäuden, Gehölzbeständen, Nutz- und Ziergarten, einer Straße und weiteren befestigten Flächen dar.</p> <p>Nördlich grenzt das Gelände eines Polo-Sportbetriebs an (Rasen- und Weideflächen; Hofanlage). Im Übrigen ist der Ahornhof umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker Grünland).</p>
<b>Bestand</b>	<p><b>Tiere:</b></p> <p>Die Biotopstrukturen im Plangebiet und der näheren Umgebung können laut der faunistischen Potenzialanalyse für einige <b>Vogel- sowie Fledermausarten</b> Bedeutung haben.</p> <p><b>Vögel</b></p> <p>typischen Arten des Dorfrandbereiches sowie der landwirtschaftlich geprägten Gebiete mit Gehölzstrukturen (Knicks, Großbäume, Hecken, Gebüsche), Hofanlagen und Nutzflächen (Acker; Grünland)</p> <p>Im Plangebiet ist das Vorkommen häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten möglich. Das Vorkommen von Gehölzfreibrütern (z.B. Buchfink, Schwanzmeise, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Gartengrasmücke und Zilpzalp), Höhlenbrütern (z.B. Singdrossel, Grünfink, Gartenbaumläufer, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise, Schwanzmeise, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke) und von am Boden brütenden Arten der Gehölze (z.B. Rotkehlchen, Goldammer und Fitis) ist wahrscheinlich.</p> <p><b>Fledermäuse</b></p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen von relativ häufigen Fledermausarten zu erwarten wie Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus.</p>

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
	<p>Im Plangebiet sind im Knick Altbäume vorhanden, die Höhlen, Risse und Rindenspalten aufweisen und somit mögliche Quartiersstandorte (Sommerquartiere / Tagesquartiere) von Fledermäusen sein könnten. Auch die alte Eiche auf dem zentralen Freigelände dürfte Tagesquartiere bieten.</p> <p>Die Gebäude im Plangebiet sind als Quartiere nicht geeignet, da sie kaum Spalten und Höhlungen bieten.</p> <p>Wochenstuben werden bevorzugt in älteren Baumbeständen von Wäldern angelegt und sind damit im Vorhabenbereich auszuschließen. Das Vorkommen von Winterquartieren ist an frostfreie Plätze (Höhlen, Keller, Bunker, Höhlen sehr großer Bäume) gebunden und kann für das Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.</p> <p>Jagdhabitats liegen hier möglicherweise in der zentralen Freifläche des Ahornhofs. Der Knick im Westen und die Baumreihen entlang der Rosenstraße könnten eine Funktion als Leitstruktur für die anfliegenden Fledermäuse haben.</p>
<b>Vorbelastung</b>	Allgemein lässt sich feststellen, dass die intensiv genutzten Flächen des Plangebietes floristisch und faunistisch verarmte Standorte darstellen.



<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>			
<p><b>Bedeutung</b> für Natur und Landschaft bzw.</p> <p><b>Empfindlichkeit</b> gegenüber der Planung</p>	<p>Das Plangebiet liegt nicht in Natura 2000-, Naturschutz-, oder Landschaftsschutzgebieten. Den vorkommenden <b>Biotop- und Nutzungstypen</b> wird folgende ökologische Bedeutung bzw. Empfindlichkeit zugeordnet:</p>		
	<b>Biotop- /Nutzungstyp</b>	<b>Schutzstatus</b>	<b>Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit</b>
	<b>Gartenbaufläche/ Gemüseanbau (AGg)</b>	/	allgemein
	<b>Sonstige Gartenbaufläche (AGy)</b>	/	allgemein
	<b>Sonstige Ruderalflächen (RHy)</b>	/	allgemein
	<b>Garten, strukturreich (SGb)</b>	/	allgemein
	<b>Gebüsch, urban, mit heimischen Arten (SGg)</b>	/	allgemein
	<b>Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGb)</b>	/	gering
	<b>Ziergehölz und –staudenbeet (SGs)</b>	/	gering
	<b>Gehölz, urban, mit nicht heimischen Laubbäumen (SGx)</b>	/	gering
	<b>Sonstige Lagerfläche (SLy)</b>	/	gering
	<b>Bankette, intensiv gepflegt (SVi)</b>	/	gering
	<b>Weg, unversiegelt (SVu)</b>	/	gering
	<b>Verkehrsfläche, vollversiegelt (SVs)</b>	/	gering
	<b>Schutzwall/ Erdwall</b>	/	allgemein
	<b>Knick, typisch (HWy)</b> <b>Knick, degradiert (HW)</b>	§ 21 LNatSchG	besonders
	<b>Einzelbaum/ Baumgruppe (sonstiges heimisches Laubgehölz, HEy)</b>	z.T. § 8 LNatSchG	allgemein bis besonders
<b>Obstbaum (HEo)</b>	/	allgemein	
<b>Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (HRy)</b>	z.T. § 8 LNatSchG	allgemein bis besonders	
<b>Graben (FGy)</b>	/	allgemein bis gering	
<b>Sonstiges technisches Gewässer mit naturnahen Ufern (FXy)</b>	/	gering	
<p><b>Bedeutung</b> für Natur und Landschaft bzw.</p> <p><b>Empfindlichkeit</b> gegenüber der Planung</p>	<p>Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen seltener oder gefährdeter <b>Tierarten</b> vor. Da im Plangebiet und seiner näheren Umgebung seltene bzw. besonders hochwertige Biotoptypen fehlen, ist hier das Vorkommen anpassungsfähiger Tierarten zu erwarten. Das Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten (Vögel; Fledermäuse) im Plangebiet ist zu vermuten (vgl. Potenzialanalyse in der Anlage zum Umweltbericht).</p> <p>Grundsätzlich sind im Plangebiet Arten zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind. Auf Grund der geringen Größe dieses Siedlungsbereiches und der Verbindung zur offenen Landschaft kann sicher davon ausgegangen werden, dass Funktionen der Gehölze als Bruthabitat in gleicher Form von benachbarten Strukturen wahrgenommen werden können. So ist eine Beeinträchtigung der lokalen Population nicht anzunehmen.</p>		

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
	<p>Die Fauna als Teil des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften besitzt eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich.</p> <p>Dem <b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b> insgesamt wird im Plangebiet eine <b>allgemeine Empfindlichkeit</b> gegenüber der angestrebten Planung zugeordnet.</p>
<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>	<p>Die vom Vorhaben betroffenen Flächen sind solche mit einer allgemeinen bis geringen Empfindlichkeit</p> <p>Baugrenzen unter Berücksichtigung des Knickbestandes</p> <p>Festsetzung einer Mindestanzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Wenn Rodung von Bäumen oder Knickabschnitten erforderlich, dann außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September</p>
<b>Auswirkungen bei Umsetzung der Planung</b>	<p>Weitgehende Erhaltung der Gehölzstrukturen</p> <p>Überbauung und Versiegelung von Flächen allgemeiner bis geringer ökologischer Bedeutung</p>
<b>Erheblichkeit</b>	<p>Mit dem Verlust von Flächen mit Biotoppotenzial sind <b>erhebliche negative Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Arten und Lebensräume verbunden.</p>

### 9.2.6 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in einer artenschutzrechtlichen Betrachtung beurteilt, ob infolge der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind. Zur Ermittlung der hinsichtlich dieser Belange relevanten Arten wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt und zur Prüfung evtl. Verbotstatbestände ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, s. Anlage zum Umweltbericht).

Die Potenzialanalyse bezieht sich auf Grund der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Biotopstrukturen (dörfliche Siedlungsfläche mit Gebäuden, Gehölzbeständen, Nutz- und Ziergarten) auf die europäischen Vogelarten sowie die europäischen Fledermausarten.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine planungsrelevanten seltenen bzw. geschützten Arten, sondern weit verbreitete, häufige und anpassungsfähige Tierarten zu erwarten sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt dar, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht zu erwarten sind:

- Nach den gegenwärtigen Erkenntnissen kommt es im Zuge des geplanten Vorhabens bei den hier geprüften Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie zu keinen Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (absichtliches Töten oder Verletzen von Individuen; Beschädigung oder Beseitigung von Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten), wenn die Fällung bzw. Rodung von Bäumen oder von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, durchgeführt wird. Können die Maßnahmen nicht außerhalb dieser Zeiträume durchgeführt

werden, ist eine vorherige Begehung durchzuführen und eine Betroffenheit auszuschließen.

- Die potenziell vorkommenden Populationen der betrachteten Vogel- und Fledermausarten bleiben in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand bzw. ihre aktuellen Erhaltungszustände verschlechtern sich nicht und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt erhalten.

### 9.2.7 Schutzgut Ortsbild

<b>Schutzgut Ortsbild</b>	
<b>Bestand/ Vorbelastungen</b>	<p>Die Umgebung des Ahornhofes ist durch die Ahornallee, durch Knicks und weitere Gehölzbestände, durch Grünland- und Ackerflächen sowie die sich in weiterer Entfernung anschließenden Waldflächen gekennzeichnet. Der Ortsteil Aspern wird durch eine zerstreute Lage der Siedlungsflächen entlang der Hauptstraße geprägt. Von der südlichen Grenze abgesehen, ist der Ahornhof nach allen Seiten gut eingegrünt.</p> <p>Der Bildraum innerhalb des Plangebietes ist durch die vielfältigen Gehölzbestände, durch die Zier- und Nutzgartenflächen und nicht zuletzt durch die an die traditionelle landschaftstypische Architektur angepassten Gebäude gekennzeichnet. Die Anlage hat einen hofartigen Charakter und vermittelt den Eindruck von Kleinräumigkeit.</p>
<b>Bewertung</b>	<p>Allgemeine bis hohe Vielfalt/ allgemeiner bis hoher Bildwert im Plangebiet</p> <p>Das Schutzgut Ortsbild besitzt gegenüber planerischen Veränderungen aufgrund der Vielfalt und besonderen Eigenart eine hohe Empfindlichkeit.</p>
<b>Vermeidung Verminderung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Festsetzungen zu ortsbildgerechter Bebauung (Art und Maß)</li> <li>– Festsetzungen zum Schutz/ zur Erhaltung Ortsbild prägender Bäume</li> </ul>
<b>Auswirkungen der Planung/ Erheblichkeit</b>	<p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Westteil Veränderungen, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes stattfinden. Vielmehr werden die Pflege und der Schutz des Ortsbildes ermöglicht.</p>

### 9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter [...] sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
<b>Zustand</b>	<p>Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude unterliegen keinem gesetzlichen Schutz. Die in der Nähe liegende Hofanlage des Gutes Aspern ist als einfaches Kulturdenkmal, das Bauernhaus in der Rosenstraße 2 als besonderes Kulturdenkmal eingetragen. Beide Gebäude liegen jedoch nicht in der direkten Nachbarschaft zum Gelände des Ahornhofes. Zudem ist dieser gegenüber der nördlichen Umgebung relativ gut eingegrünt, so dass die Errichtung neuer Gebäude sich nicht störend auf die Kulturdenkmale auswirkt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Hier befinden sich gem. § 12 (2) 6 DSchG Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.</p>
<b>Vorbelastung</b>	Bestehende bauliche Anlagen
<b>Bedeutung</b> für Natur und Landschaft bzw. <b>Empfindlichkeit</b> gegenüber der Planung	Es ist eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter gegenüber den geplanten Veränderungen gegeben.
<b>Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b>	<p>Eine am Bestand orientierte Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude.</p> <p>Die Erhaltung bzw. auch Ergänzung des Gehölzbestandes.</p> <p>Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden würde, waren gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. (Archäologisches Landesamt, 03.08.2018). Diese sind inzwischen durchgeführt worden. Das Archäologische Landesamt hat mit Schreiben vom 18.10.2018 bestätigt, dass im Plangebiet keine relevanten archäologischen Befunde nachgewiesen wurden, und die Bebauung umgesetzt werden kann.</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p>
<b>Auswirkungen</b> bei Umsetzung der Planung/ <b>Erheblichkeit</b>	Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### 9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Neben den zu betrachtenden Schutzgütern sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen, um Wirkungsketten, sekundäre Effekte oder Summationswirkungen zu erkennen.

<b>Wechselwirkungen</b>
Im Rahmen der in diesem Bericht dokumentierten Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden die bekannten Wechselwirkungen bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die zu zusätzlichen, im Umweltbericht nicht genannten erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

### 9.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Planung würden vermutlich die bestehenden Nutzungen in der jetzigen Form beibehalten werden. Die aktuelle Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Klima, Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter bliebe erhalten.

### 9.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen. Aussagen zu ihrer Vermeidung und Verminderung werden bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen gemacht (Kap. 9.2). Nachfolgend werden die unvermeidbaren Beeinträchtigungen und die Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich beschrieben.

#### 9.4.1 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Dies sind im Einzelnen:

- Versiegelung und Bodenauftrag, somit Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Veränderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate
- Zur Baufeldfreimachung Fällung/ Rodung von Laubbäumen.

#### 9.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 19 Abs. 2 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe, die durch die Umsetzung der Planung entstehen werden, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und

Landschaft erforderlich. Dabei sind die ökologischen Funktionen zu sichern und zu entwickeln und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten.

In den für den Bebauungsplan Nr. 3 erstellten landschaftsplanerischen Leistungen (s. Anlage) wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgearbeitet.

Das Ergebnis dieser Bilanzierung ist wie folgt:

- Im Geltungsbereich können insgesamt 3.156 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt werden. Das Ausgleichserfordernis für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden beträgt 1.578 m<sup>2</sup>.
- Auf einer Fläche dieser Größe sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese steht innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern. Es ist von der Gemeinde die Abbuchung von 1.578 Ökopunkten aus dem Ökokonto 42KOM.2010-18 bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Im Geltungsbereich gehen 15 Laubbäume verloren. Zum Ausgleich sind 15 gebietstypische Laubbäume neu zu pflanzen. Die Pflanzungen sind im Gebiet der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern vorzunehmen.

## 9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Konzepte der Bebauung sowie alternative textliche und zeichnerische Festsetzungen der Baufenster und der Grundflächenzahl überprüft. Die hier vorliegende Lösung wurde unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet.

## 9.6 Zusätzliche Angaben

### 9.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die **Datengrundlage** für die Umweltprüfung bilden

- der Landschaftsplan der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern (2001),
- der Umweltatlas Schleswig-Holstein (<http://www.umweltdaten.landsh.de>)
- die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Plangebiet (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff, Mai 2015; Juni 2017)
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein v. 18.10.2018
- Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtlichen Bewertung im Rahmen der 3. F-Planänderung, Gemeinde Groß Offenseth-Aspern (Planula, Planungsbüro für Naturschutz und Landschaftsökologie 2009).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse.

Die Arbeiten zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung orientierten sich am Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (09.12.2013).

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten.

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

## 9.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht gibt die Ergebnisse der im Baugesetz vorgeschriebenen Umweltprüfung wieder. Diese bewertet die möglicherweise mit der Umsetzung der Vorhaben im Planänderungsgebiet zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter "Boden", "Wasser", "Klima/Luft", "Arten und Lebensräume", "Landschaftsbild", "Kultur- und Sachgüter" und "Mensch".

Geprüft wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 „Ahornhof“ der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern. Der rund 2,7 ha große Plangeltungsbereich liegt im Süden der Gemeinde, etwa 400 Meter entfernt von der Gemeindegrenze zur Stadt Barmstedt. Der Ahornhof wurde Mitte der 1980er Jahre zu einer Therapieeinrichtung für Alkoholranke umgenutzt und seither für diese Zwecke auf dem Gelände maßvoll erweitert. Neben dem ursprünglich als Bauernhof genutzten Hauptgebäude bestehen heute ein Verwaltungsgebäude mit Büros, Küche und Speisesaal, zwei Wohngebäude und ein Gewächshaus.

Die Flächen des Ahornhofs sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für Suchtkranke“ dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Groß Offenseth-Aspern (2001) stellt das Plangebiet als Baufläche im Außenbereich dar. Mit dem B-Plan Nr. 3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Bebauung geschaffen.

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Basis vorliegender Umweltinformationen. Entsprechende Daten kommen insbesondere aus dem Landschaftsplan der Gemeinde. Eine Bestandsaufnahme der standörtlichen Situation und Ausprägung des Vegetationsbestandes erfolgte im Juni 2017. Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Fragen wurde in einer Untersuchung eingeschätzt, ob geschützte Tierarten vorkommen bzw. betroffen sein können. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit dem B-Plan Nr. 3 vorbereitet werden, betreffen die Schutzgüter "Boden" und „Arten und Lebensgemeinschaften“ und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind im Einzelnen:

- Die vom Vorhaben betroffenen Flächen sind solche mit einer geringen Empfindlichkeit
- Festsetzung zum Schutz eines Knicks (Fläche mit Pflanzbindungen)
- Festlegung der Baugrenzen unter Berücksichtigung des Knickbestandes und Ortsbild prägender Bäume
- Minimierung der versiegelten Fläche
- Festsetzungen zu ortsbildgerechter Bebauung (Art und Maß)
- Festsetzung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 2** Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltwirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	Geringfügige Erhöhung Verkehrsaufkommen. Bei Durchführung der Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Geringe und kurzzeitige baubedingte Belastungen (Lärm, Staub) möglich. Veränderung des (Orts-)bildes, insbesondere im Westen des Plangebietes; Aufgrund der bestehenden Eingrünung keine Außenwirkung.	nicht erheblich
	Erholungsnutzung bleibt erhalten	
<b>Boden, Grundwasser</b>	Zusätzliche Versiegelung (Verlust von Bodenfunktionen)	erheblich nachteilig
	Zusätzlicher Verlust versickerungsfähiger Flächen Geringe Auswirkung auf die Grundwasserneubildung Geringe Auswirkung auf den Gebietswasserhaushalt	nicht erheblich
<b>Arten und Lebensräume</b>	Verlust unversiegelter Flächen mit Lebensraumpotenzial durch Versiegelung und Inanspruchnahme. Verlust von Bäumen	erheblich nachteilig
	Keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen zu erwarten	nicht erheblich
<b>Oberflächengewässer</b>	Weitere Veränderung der natürlichen Abflussfunktion durch zusätzliche Versiegelung sowie die zusätzliche Produktion von Abwasser (Niederschlags- und Brauchwasser)	nicht erheblich
<b>Klima und Luft</b>	Aufgrund der allgemeinen bis geringen (siedlungs) klimatischen Funktion des Gebietes sind insgesamt keine besonderen Beeinträchtigungen zu erwarten	nicht erheblich
<b>Orts-/Landschaftsbild</b>	Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Westteil Veränderungen, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes stattfinden. Vielmehr werden die Pflege und der Schutz des Ortsbildes ermöglicht.	nicht erheblich
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.	nicht erheblich
<b>Wechselwirkungen</b>	Keine Beeinträchtigung von Wechselwirkungen	nicht erheblich



## **10 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

### **10.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Groß Offenseth - Aspern hat in ihrer Sitzung am 22. November 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ahornhof“ beschlossen und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

### **10.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.10.2018 durchgeführt. Es wurden keine Hinweise und Anregungen abgegeben.

### **10.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 4. Juli 2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis der Beteiligung erfolgten redaktionelle Änderungen an der Planzeichnung und der Begründung sowie die Aufnahme von Hinweisen in die Begründung.

Da der Geltungsbereich sich in einem Gebiet befindet, in dem Bodendenkmale vermutet werden, erfolgte am 17.10.2018 eine Probegrabung durch das Archäologische Landesamt.

Der Anregung, eine Fläche mit Pflanzbindung im Westen des Geltungsbereichs als private Grünfläche festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da die dafür erforderlichen städtebaulichen Gründe nicht vorliegen.

### **10.4 Behördenbeteiligung**

Wird im weiteren Verfahren beschrieben.

### **10.5 Öffentliche Auslegung**

Wird im weiteren Verfahren beschrieben.