

STADT AHRENSBURG  
DER BÜRGERMEISTER  
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5  
22923 AHRENSBURG  
TEL. 04102-77-0  
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG  
45. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG

FEBRUAR 2016

Verfasser - Umweltbericht:  
Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA  
Virchowstraße 16, 22767 Hamburg  
Tel.: 040/ 389 39 39  
Fax: 040/ 389 39 00

STADT RAUM●PLAN  
Bernd Schürmann  
Wilhelmstraße 8  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de



## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Zwecke der Planung 3
  - 1.1 Lage des Plangebietes 3
  - 1.2 Anlass der Planung 3
2. Standortvarianten 3
  - 2.1 Alternative – betriebliche Erweiterung östlich der Strusbek 3
  - 2.2 Alternative – Verlagerung des Betriebsstandortes 6
  - 2.3 Favorisierte Standortvariante 8
3. Übergeordnete Planungen und 45. Änderung des FNP 9
  - 3.1 Landesentwicklungsplan 9
  - 3.2 Regionalplan für den Planungsraum I 10
  - 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und 45. Änderung des Flächennutzungsplans 11
  - 3.4 In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan – neu 12
4. Umweltbericht 14
  - 4.1 Einleitung 14
  - 4.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 14
  - 4.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung 14
  - 4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 16
  - 4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 21
  - 4.6 Hinweise auf Schwierigkeiten 22
  - 4.7 Maßnahmen zur Überwachung 22
  - 4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 22

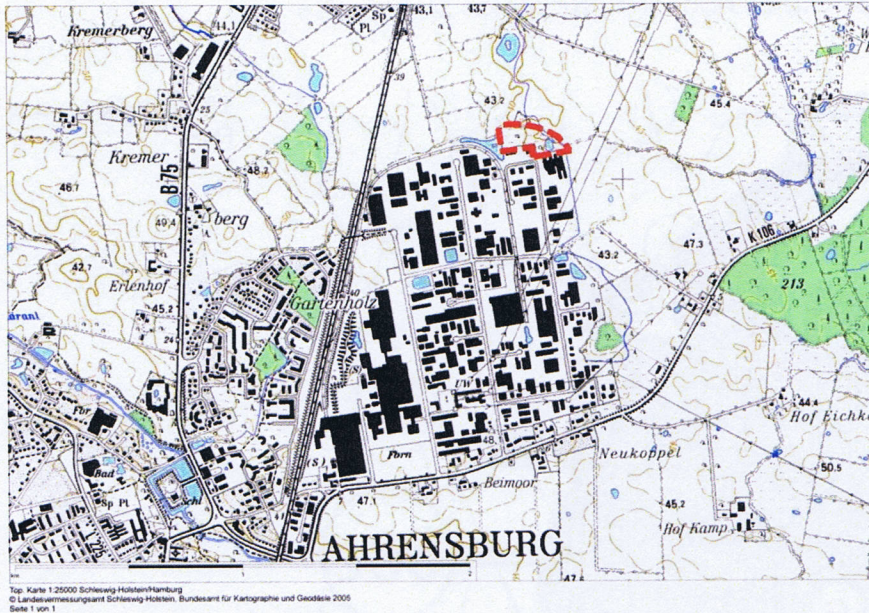


# 1. Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den nordöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes Nord der Stadt Ahrensburg. Die 45. FNP - Änderung überplant das Gebiet, das durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 97 erstmalig verbindlichem Baurecht zugeführt werden soll.

Plangeltungsbereich



Übersichtsplan  
Geltungsbereich der  
45. FNP-Änderung ist  
rot markiert

## 1.2 Anlass der Planung

Ein bestehender Gewerbebetrieb (Fa. Basler AG) beabsichtigt notwendige betriebliche Erweiterungen durchzuführen. Aufgrund der Lage und der vorhandenen stadträumlichen und landschaftsplanerischen „Grenzen“ des Gewerbegebietes Nord kann dies nach planerischer und betrieblicher Einschätzung nur auf Grundstücken und Bereichen nördlich und nordwestlich des bestehenden Betriebsgrundstücks erfolgen, die bisher baulich nicht genutzt wurden und für die auch kein Baurecht vorliegt (= Geltungsbereich der 45. FNP – Änderung).

Betriebserweiterung  
der Fa. Basler

# 2. Standortvarianten

## 2.1 Alternative – betriebliche Erweiterung östlich der Strusbek

Im Vorfeld der bauleitplanerischen Arbeiten wurden verschiedene Erweiterungsszenarien untersucht, in denen auch andere potenzielle weitere Entwicklungsbereiche betrachtet und beurteilt wurden.

Sonstige Erweiterungsmöglichkeiten

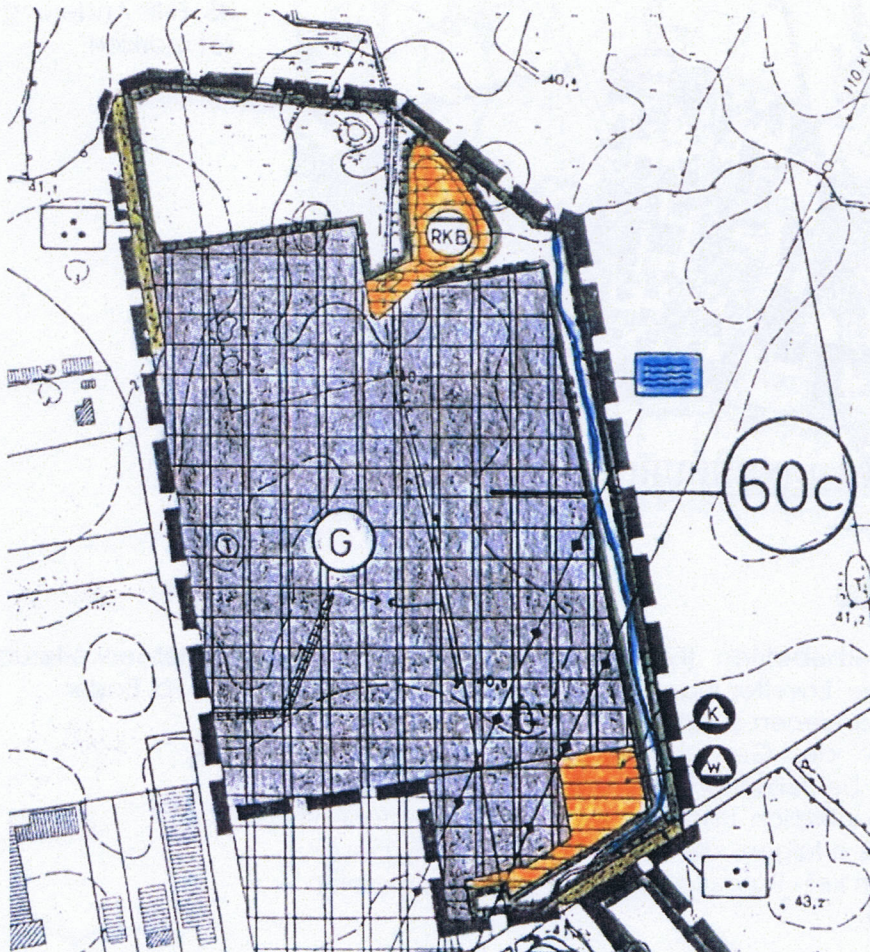


Aufgrund der Lage des bestehenden Betriebsgrundstücks wurden hier insbesondere Bereiche östlich der Strusbek bzw. östlich des bestehenden Betriebes untersucht. Hier kollidierte jedoch das Ziel gewerbliche Grundstücke zu entwickeln mit den grundsätzlichen überörtlichen stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Ahrensburg.

Bereich östlich der Strusbek

Bisher war hier die Strusbek in ihrem Nord – Süd – Verlauf auch die Grenze der baulichen Entwicklung nach Osten. Diese Siedlungsgrenze wurde in den letzten Jahrzehnten als räumliches Ziel definiert und u.a. auch im bisherigen Flächennutzungsplan planerisch – verbindlich verankert.

Strusbek als Grenze des Gewerbegebietes



15. Änderung des FNP

In der oben dargestellten Planzeichnung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans werden die östliche Baugebietsgrenze und damit auch die planerisch festgelegte Grenze der bisherigen Siedlungsentwicklung durch den Verlauf der Strusbek deutlich.

Auch der zurzeit in Aufstellung befindliche „Neu“ – Flächennutzungsplan (momentaner Planstand: Vorentwurf) für die Gesamtstadt greift diese Siedlungsgrenze auf und entwickelt eine breite von jeglicher Bebauung freizuhaltende Nord – Süd ausgerichtete Grünzone östlich der Strusbek bis zum Beimoorweg und darüber hinaus. Weiter östlich sind langfristig zwar weitere gewerbli-

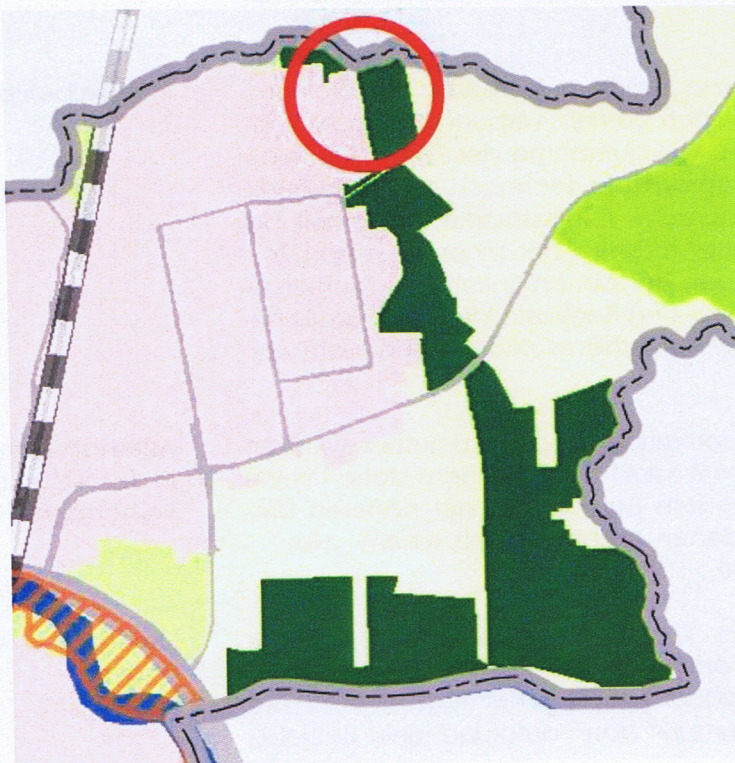
Neuaufstellung des FNP



che Bauflächen vorgesehen, als wesentliches Strukturelement des Siedlungs- und Landschaftsgefüges ist diese Grünzone jedoch explizit als „Tabufläche“ für eine bauliche Nutzung definiert (Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und im Vorentwurf des neu aufgestellten Flächennutzungsplans auch in diesem Sinne dargestellt.



Planausschnitt FNP-  
neu  
Roter Kreis = Lage  
des Geltungsbe-  
reichs des B-Plans Nr.  
97



Darstellung  
„Tabuzonen“  
Roter Kreis = Lage  
des Geltungsbe-  
reichs des B-Plans Nr.  
97



Auch die nunmehr für die betrieblichen Erweiterungen vorgesehenen Bereiche nördlich und nordwestlich des bestehenden Betriebsgebäudes sind zwar als Grünflächen bzw. „Tabuflächen“ dargestellt und gekennzeichnet. Hier wiegt der Eingriff im überörtlichen - strukturellen Sinne jedoch deutlich geringer als bei Belegung der östlichen Flächen mit Betriebsgebäuden und intensiver gewerblicher Nutzung.

„Tabuzonen“ im Norden

Gegen eine Betriebserweiterung im Osten sprechen auch die bestehenden Stromoberleitungen, die durch bauliche Anlagen unterbaut werden müssten – hier ist nicht ausgeschlossen, dass ggf. unerwünschte oder schädigende physikalische Auswirkungen auf die Produktionsabläufe der Fa. Basler (Hersteller von hochwertigen Industriekameras etc.) stattfinden.

Stromoberleitungen

Auch das notwendige „Überschreiten“ der Strusbek und deren ca. 20,0 m breiten gestalteten Grünzone mit technischen Erschließungselementen (u.a. mehrfache Brückenelemente) würden diesen Bereich ökologisch und gestalterisch schädigen.

„Überschreiten“ der Strusbek

## 2.2 Alternative – Verlagerung des Betriebsstandortes

Als zweite Standortalternative wurde grundsätzlich auch eine komplette Betriebsverlagerung auf einen grundsätzlich anderen Standort diskutiert, jedoch aufgrund der nachfolgenden Einschätzungen und Überlegungen verworfen.

Betriebsverlagerung als Standortalternative

Eine Standortverlagerung außerhalb des Umkreises Ahrensburg würde das erhebliche Risiko bergen, dass ein eventuell nicht unerheblicher Teil der ortsgebundenen Mitarbeiter das Unternehmen verlassen würde.

Mitarbeiterverlust

Weiterhin ist eine Standortverlagerung mit erheblichen ökonomischen Risiken und Härten für den Betrieb verbunden, da ein zeitgleiches Abschalten und eine Neuaufnahme der Produktion nicht möglich sind. Der Produktionsprozess ist technisch sehr aufwändig und sensibel (Reinraum/ Grauraum, IT-Infrastruktur, Sicherheit bekannter Versender etc.). Daher müsste über einen gewissen Zeitraum - nicht zuletzt auch wegen der Abhängigkeit von Tochtergesellschaften von der Produktions- und IT-Infrastruktur - ein Parallelbetrieb erhalten werden. Dieser Aufwand ist ökonomisch nicht vertretbar.

Parallelbetrieb

Daher beinhaltet eine Standortverlagerung unzumutbare Risiken hinsichtlich der Kontinuität der Produktion. Außerdem stehen keine Grundstücke mit entsprechendem Baurecht in der näheren Umgebung zur Verfügung auf denen rechtzeitig mit einem „Neu“ - Bau begonnen werden könnte.

Alternativstandorte in der Nähe nicht vorhanden

Eine Standortverlagerung des Gesamtbetriebes würde darüber hinaus voraussichtlich zu einem über Jahre andauernden Leerstand des bestehenden Gebäudes führen. Bei Auszug steht auf dem Ahrensburger Immobilienmarkt dann aufgrund einer Betriebs-

„Trading – Down – Prozess“



verlagerung eine Fläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> gewerblicher Geschossfläche zur Verfügung. Dieses ist weder ökonomisch noch stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll. Insbesondere auch deswegen, da der bestehende Betrieb durch seine hochwertige Architektur, seine Größe und der hochwertigen technologischen Produktionsprozesse das Gewerbegebiet Nord bisher nachhaltig positiv prägt.



Bestehendes Betriebsgebäude



Ein länger anhaltender Leerstand würde nicht nur den Bereich An der Strusbek sondern das gesamte Gewerbegebiet Nord in seiner Außenwirkung einem „Trading – Down – Prozess“ zuführen, der die gesamte gewerbliche Standortqualität und das „Image“ des Gewerbegebietes langfristig schädigen könnte.



### 2.3 Favorisierte Standortvariante

Aufgrund der dargestellten Standortvarianten – Diskussion und der Beurteilung von potenziellen Erweiterungsflächen östlich des bestehenden Betriebsgeländes sowie der Einschätzung der Auswirkungen einer Komplettverlagerung des Betriebes an anderer Stelle, wird hier der Betriebserweiterung nach Norden und Nordwesten der planerische Vorrang eingeräumt.

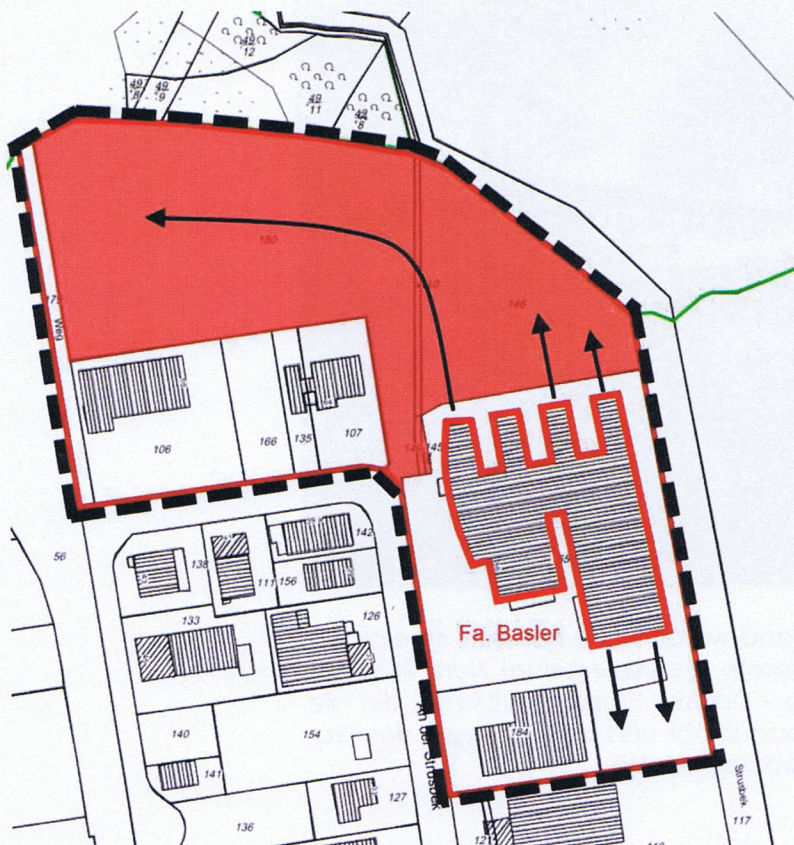
Erweiterung nach Norden und Nordwesten

Einerseits kann grundsätzlich der Produktionsprozess weiter aufrechterhalten werden, andererseits können zeitlich voneinander unabhängige Erweiterungsaktivitäten sensibel auf den jeweiligen zukünftigen Bedarf abgestellt werden.

Hierbei sind einzelne vorgesehene bauliche Erweiterungen südlich des bestehenden Betriebsgebäudes bereits durch bestehendes Bau- und Planrecht des Bebauungsplanes Nr.60 – 1. Änderung für das Teilgebiet C abgedeckt. Die konzipierten Erweiterungen nach Norden bzw. Nordwesten bedürfen dagegen neuen Planrechts, was durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 und der parallelen Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden soll.

Aufstellung des B-Planes Nr. 97

In der nachfolgenden Skizze sind die Bereiche, für die neues Bau-recht geschaffen und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert werden muss flächenhaft rot hinterlegt.

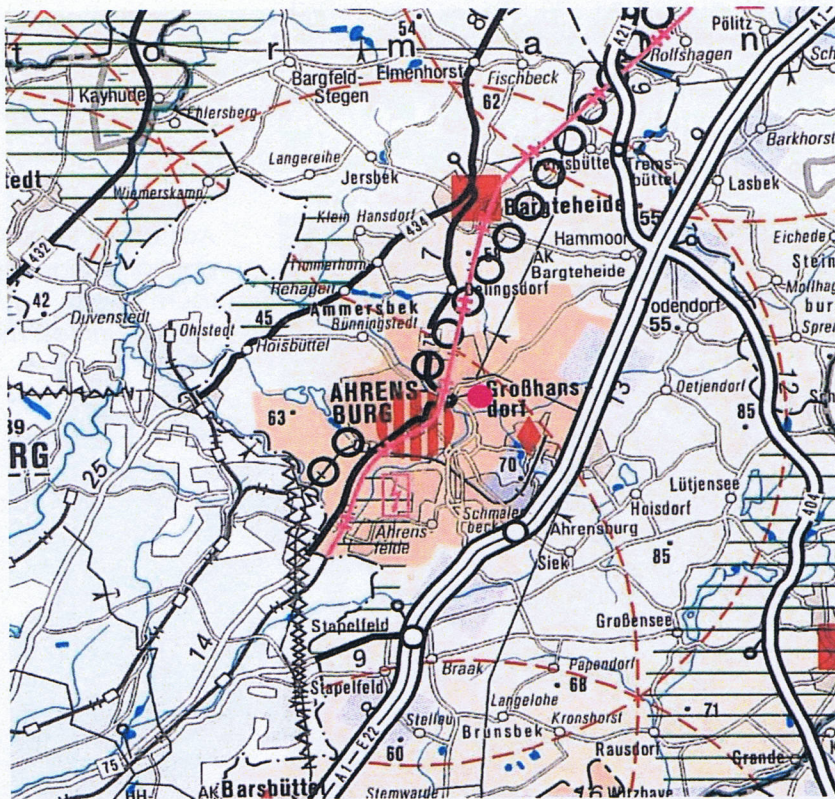


Skizze  
Bauliche Erweiterungen der Fa. Basler - Flächen ohne Baurecht



### 3. Übergeordnete Planungen und 45. Änderung des FNP

#### 3.1 Landesentwicklungsplan



Ausschnitt Planfassung Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist die Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe sowie der Verdichtungsraum um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Mittelzentrum  
Siedlungsachse  
Verdichtungsraum

Textauszug (kursiv gesetzt) aus dem Landesentwicklungsplan:

*Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung im Verflechtungsbereich und an andere Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen.*

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Mittelzentren

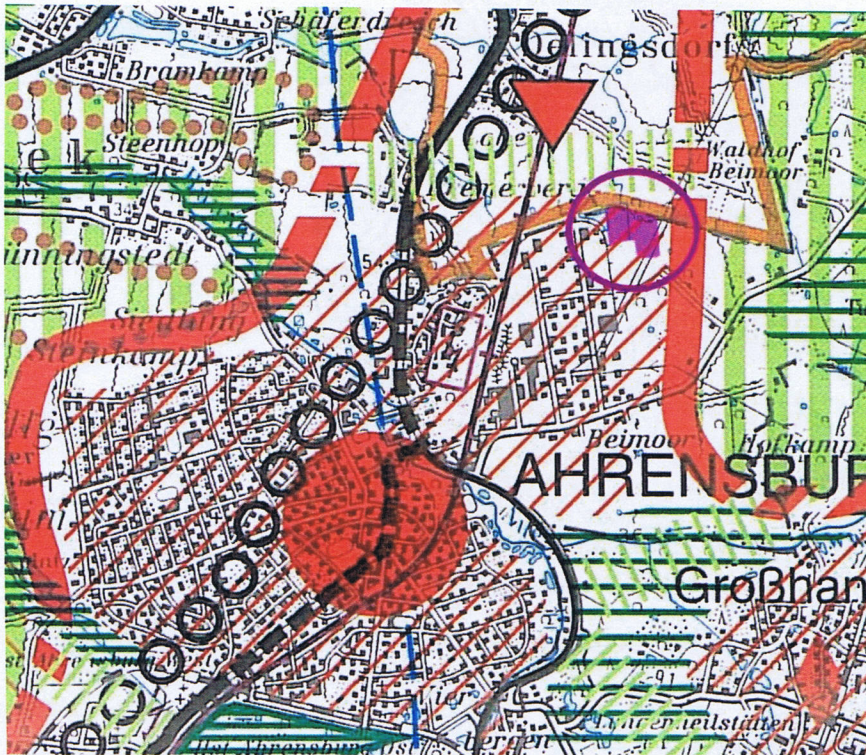
*Die Ordnungsräume (und somit insbesondere auch die Verdichtungsräume) sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Ihre Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Ar-*

Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan – Thema: Ordnungs- und Verdichtungsräume



beitsplatzentwicklung sollen weiter verbessert werden. Hierzu sollen die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Straße und Schiene sowie Luft- und Seeverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Bei der Gewerbeansiedlung soll insbesondere auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Flächenverbrauch und die Anbindung an das nationale Straßennetz sowie die Zukunftsfähigkeit und Umweltfreundlichkeit der Betriebe geachtet werden.

### 3.2 Regionalplan für den Planungsraum I



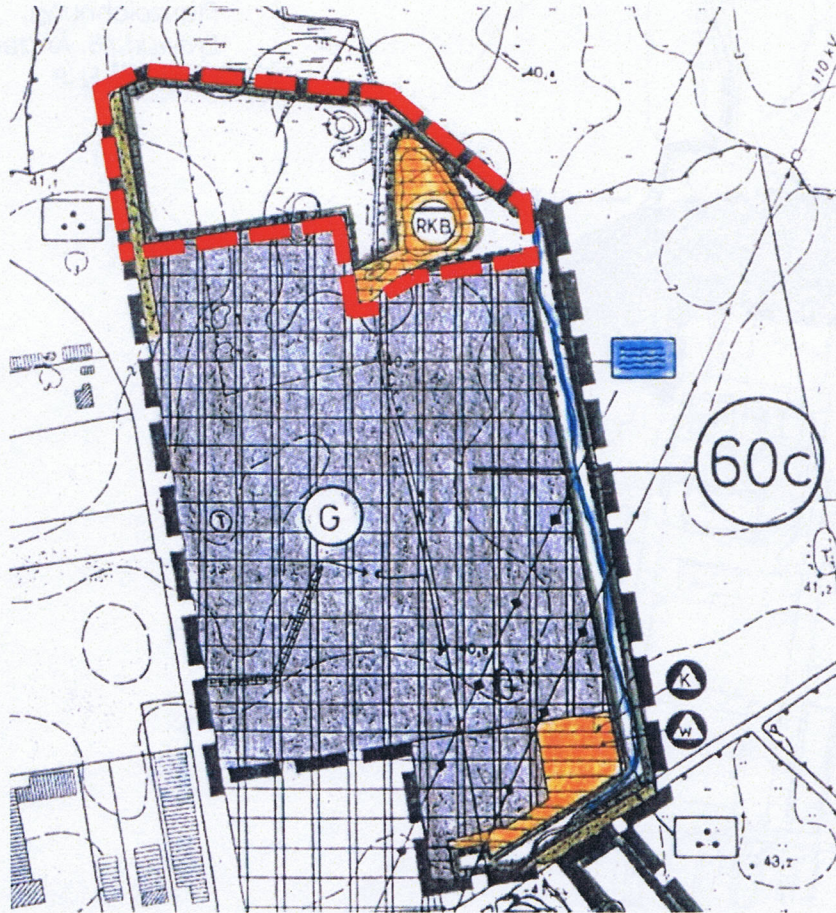
Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I  
(BP 97 – violett markiert)

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Landesentwicklungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich des Gewerbegebietes Nord der Stadt Ahrensburg, und damit auch der Bereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

Mittelzentrum im Verdichtungsraum  
Schwerpunkt auf der Achse



### 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und 45. Änderung des Flächennutzungsplans



Planfassung  
15. Änderung des  
FNP mit Kennzeich-  
nung des Geltungs-  
bereichs der 45. Än-  
derung des FNP (rot)

Der Bereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan (15. FNP-Änderung) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Bereiche sollen nunmehr einer baulichen Entwicklung zugeführt werden – entsprechend ist diese weitere Änderung (45.) des Flächennutzungsplans für diesen Bereich notwendig. Zusätzlich dargestellt ist die Lage eines kombinierten Regenklär- / Regenrückhaltebeckens, das grundsätzlich erhalten werden muss, jedoch in seiner Lage und Größendimensionierung geändert werden wird.

Darstellungen auf  
FNP - Ebene

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für die nördlichen und nordwestlichen Erweiterungsbereiche Gewerbegebiet dar und entspricht damit der gewollten und gewünschten Nutzungskategorie – die Maßnahmenflächen müssen entsprechend aufgehoben werden. Das notwendige kombinierte Regenklär- / Regenrückhaltebecken wird nicht dargestellt, da seine Lage und Dimensionierung zurzeit nicht abschließend geklärt sind. Die Entwicklung eines kombinierten Regenklär- / Regenrückhaltebeckens auf Grundlage einer Darstellung von "Gewerbegebiet" widerspricht jedoch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB "Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln".

45. Änderung des  
FNP



Die 45. Änderung des FNP wird überwiegend zeitgleich zum Bebauungsplan Nr. 97 im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt.

Parallelverfahren

Planzeichnung,  
Entwurf 45. Änderung des FNP



### Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



**Gewerbegebiete**

§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Darstellungen ohne Normcharakter



Stadt- / Gemeindegrenze

## 3.4 In Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan – neu

Die Stadt Ahrensburg stellt zurzeit den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu auf. Bisher wurde hier der Vorentwurf erarbeitet und die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

FNP - neu



Da das Ende des Aufstellungsverfahrens und damit auch die Genehmigung des Flächennutzungsplans zeitlich nicht eingeschätzt werden kann, wird somit die zwischenzeitliche Aufstellung der hier dargestellten 45. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Notwendigkeit einer baulichen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Nord in diesem Bereich wurden bisher noch nicht im neuen Flächennutzungsplan – Vorentwurf verankert und dargestellt. Ein entsprechender Abgleich und die Übernahme der Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans wird in der nächsten Arbeitsphase (Entwurf) für den Flächennutzungsplan – neu vorgenommen werden.

Die bisherigen Darstellungen des Vorentwurfs des FNPS orientieren sich bisher an den planerischen Inhalten der 15. Änderung des Flächennutzungsplans (bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 – Teilgebiet C).

#### 45. Änderung des FNP

#### Abgleich und Übernahme



Darstellungen des Vorentwurfs des FNP – neu mit Geltungsbereich der 45. FNP - Änderung (rot)



## 4. Umweltbericht

Verfasser:

Hans-Rainer Bielfeldt + Kerstin Berg  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt/in BDLA  
Virchowstraße 16, 22767 Hamburg  
Tel.: 040/ 389 39 39  
Fax: 040/ 389 39 00

### 4.1 Einleitung

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplans die planerische Entwicklung eines Gewerbegebiets. Weitgehend parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des B-Plans Nr. 97.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des bestehenden großen Gewerbegebiets nördlich des Beimoorwegs. Der Geltungsbereich umfasst vorwiegend Flächen, die in der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung als Maßnahmenflächen / Ausgleichsflächen gekennzeichnet sind. Hier haben sich offene und mit Gehölzen bestockte, reich strukturierte Biotope entwickelt.

### 4.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das städtebauliche Konzept sieht für den Plangeltungsbereich folgende Entwicklung vor:

- Ausweisung von Flächen für gewerbliche Bebauung

Weitere Aspekte finden auf der Ebene des Bebauungsplans Berücksichtigung, u.a. :

- Erschließung über das vorhandene Straßennetz
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Gebiets
- Aufbereitung der Eingriffs- / Ausgleichregelung

Die Umsetzung dieses Konzepts ist mit verschiedenen Auswirkungen auf die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.

### 4.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

#### Fachgesetze

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7



BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält ergänzend die Bodenschutzklausel, die den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden verlangt. Die Grundsätze werden in der Abwägung berücksichtigt.

In einem auf das Bauleitplanverfahren folgende wasserrechtlichen Verfahren sind Belange der Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird auf der Ebene des B-Plans beachtet.

Nach § 1 (5) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im Plangeltungsbereich sind gem. § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geschützte Biotop vorhanden. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotop führen, sind grundsätzlich verboten. Die vorhandenen, die Grenze zu Delingsdorf markierenden Knicks werden erhalten. Regelungen im Detail werden im B-Plan erarbeitet.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet unterliegt – über geschützte Biotop und das großflächige, den Osten des Ahrensburger Stadtgebietes umfassende geplante Wasserschutzgebiet hinaus - keinen Schutzbestimmungen.

Das nächstgelegene Gebiet des europäischen Netzes Natura 2000 (FFH-Gebiet „Nördlich Tiergarten“) befindet sich in einem Abstand von rund 2,5 km vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf das Gebiet, dessen übergreifendes Schutzziel die Erhaltung unterschiedlicher Typen überwiegend bodensaurer Wälder sowie kleinerer Anteile mesophytischer Buchenwälder mit eingelagerten Bruch- und Feuchtwaldbereichen und flachen Gewässern ist, können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

### Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan (1998) wird das geplante Wasserschutzgebiet dargestellt. Entlang des (ursprünglichen) Verlaufs der Strusbek ist eine Nebenverbundachse für die Biotopentwicklung gekennzeichnet.

Der Regionalplan bezeichnet den nördlich angrenzenden Raum als Grünzäsur. Flächen nach Osten hin liegen außerhalb der Siedlungsachse.



Der derzeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan stellt die vorhandenen Biotopstrukturen dar.

#### 4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Plangebiets weiterhin in seiner Biotopstruktur bestehen bleiben, zusätzliche Überbauung und Versiegelung würden unterbleiben. Die Entwicklung / Reifung der Biotope würde fortgeführt.

##### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen betrachtet, die bei der Umsetzung des Plans zu erwarten sind. In die Auswirkungsprognose werden dabei bereits die vom Plangeber vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen einbezogen, sofern diese auf der vorliegenden Ebene bekannt sind bzw. betrachtet werden können. Diese Maßnahmen werden bezogen auf die einzelnen Umweltbelange (Schutzgutbezogen) benannt.

#### **Mensch**

Die Betrachtung des Umweltbelangs Mensch bezieht sich auf den Raum in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion.

##### Bestand/Bewertung

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umfassen die Siedlungsbereiche sowie das eng mit dem Wohnen verknüpfte Wohnumfeld, in denen häufige und regelmäßige Aktivitäten und soziale Interaktionen der Bewohner stattfinden.

Entsprechende Siedlungsflächen, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden, sind im Plangebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden. Somit weist dieser Bereich keine relevante Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion auf.

Die naturnahen Flächen im Gebiet und im direkten Umfeld sind von allgemeiner Bedeutung für Erholung und Freizeit, da sie nur eingeschränkt erreichbar bzw. betretbar sind.

##### Auswirkungen

###### Wohnen

entfällt, da keine Funktion von überwiegendem Wohnen vorhanden ist.



den ist. Ausnahmsweise mögliches Wohnen ordnet sich der ausgewiesenen Funktion des Gewerbegebietes mit den entsprechenden Reglementierungen unter.

### Erholen

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind unter anderem durch Veränderungen des Landschaftsbilds zu erwarten. Wegen der Höhe der vorgesehenen Gebäude ist eine weitere Prüfung auf Ebene des B-Plans erforderlich.

## **Pflanzen und Tiere**

### **Biotoptypen**

#### Bestand/Bewertung

Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus einem Wechsel von flächigen Gras-/Kraut- und Gehölzbiotopen, die randlich nach Norden und Nordosten hin durch Knicks begrenzt werden. Nördlich angrenzend befindet sich abschnittsweise ein Bestand überwiegend aus Laubgehölzen, der einen Wald gem. LWaldG darstellt. Auf der Freifläche im Osten sowie westlich des Geltungsbereichs liegen Regenwasserklär- und -rückhaltebecken.

#### Auswirkungen

Mit der Realisierung des (aufzustellenden) Bebauungsplans werden die ehemals als Maßnahmenflächen festgesetzten und sich im Laufe der Zeit zu wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entwickelten Flächen vollständig überprägt. Die Funktionen dieser Flächen für die Belange Tiere und Pflanzen wird stark verändert. Randbereiche bleiben voraussichtlich (Prüfen auf Ebene B-Plan) erhalten, doch wirkt sich die zukünftige Nutzung auf diese (Knicks, Waldbereiche) u.a. mit Geräusch- und Lichtimmissionen aus.

### Geschützte Biotope

Die Knicks als gem. § 30 BNatSchG i. V. mit § 21 LNatSchG geschützte Biotope werden weitgehend erhalten (Ausnahme voraussichtlich der den ehemaligen Lauf der Strusbek begleitende Knick). Entnahmen und Beeinträchtigungen der Knicks werden auf Ebene B-Plan bewertet und ggf. anderen Orts kompensiert.

## **Fauna**

#### Bestand/Bewertung

Aufgrund der Biotopausstattung und deren reichen Struktur im Gebiet sowie der umliegenden Bereiche sind nicht nur Allerweltsarten zu erwarten. Die Knicks und der Gehölzbestand bieten gehölzgebundenen Brutvögeln Nistmöglichkeiten, während die Gras-/Krautflächen sowie die Becken und deren Ränder zur Nahrungssuche genutzt werden können.



Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie der folgenden Artengruppen sind aufgrund der Habitatausstattung im Gebiet u.a. nicht auszuschließen: Amphibien, Reptilien, Fische sowie Pflanzen.

In der Gruppe der Säugetiere ist das Auftreten von Fledermäusen und Haselmäusen möglich, andere artenschutzrechtlich relevanten Arten sind aufgrund der Habitatausstattung bzw. ihres Verbreitungsgebiets nicht zu erwarten.

Hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten(gruppen) wurde eine Kartierung vorgenommen. Eine Auswertung erfolgt auf Ebene des B-Plans.

### **Auswirkungen**

Die Flächen können Lebensräume für verschiedene Arten darstellen, die durch die Überbauung verloren gehen.

Durch die bauzeitlichen Aktivitäten kann es für die Tiere in ihren jeweiligen Habitaten zu Störungen oder zu Tötungen kommen.

### **Boden**

#### **Bestand/Bewertung**

Der anstehende Boden im Plangebiet ist unter der Mutterbodenschicht vorwiegend bindiger Boden wie Geschiebelehm und –mergel.

Die Böden weisen folgende wesentliche Funktionen auf:

#### Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen

Die Flächen sind aufgrund ihrer Prägung durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung nicht als naturnah zu bezeichnen, jedoch generieren sie seit rd. 20 Jahren. Ihre natürliche bodenkundliche Feuchte (feucht) weisen keine Besonderheiten i.S. besonders nasser/trockener oder nährstoffarmer Standorte auf. Ihnen kommt somit eine allgemeine Bedeutung als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu.

#### Bestandteil des Wasserhaushaltes

Laut Landwirtschafts- und Umweltatlas ist die Feldkapazität im Plangeltungsbereich insgesamt als gering eingestuft. Den unversiegelten Böden des Plangeltungsbereichs kommt als Bestandteil des Wasserhaushalts eine allgemeine Bedeutung zu.

#### Archiv der Naturgeschichte

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine besonders schützenswerten Bodenformen.



## Auswirkungen

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bebauung sind folgende Auswirkungen verbunden:

Durch Versiegelung und Überbauung von Böden gehen deren Funktionen für den Naturhaushalt vollständig verloren.

Die betroffenen Böden weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

Der Verlust der Bodenfunktionen in Folge von Versiegelung stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar.

## Wasser

### Bestand/Bewertung

#### Oberflächengewässer

Im Plangeltungsbereich sind keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer vorhanden. Die beiden vorhandenen Becken wurden zu Klär- bzw. Rückhalte Zwecken angelegt. Ein kurzer, ehemaliger Abschnitt der Strusbek verläuft etwa mittig des Planbereichs nach Norden.

#### Grundwasser

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem vermutlich geringe Grundwasserflurabstände zu erwarten sind.

Das Grundwasser weist eine besondere Bedeutung als ökologischer Standortfaktor (Feuchtebestimmte Wiese), jedoch eine geringe für die Wasserversorgung auf. Der Raum ist als geplantes Wasserschutzgebiet gekennzeichnet.

### Auswirkungen

Regenwasser von versiegelten Flächen wird über verschiedene Systeme im Gebiet gesammelt und abgeführt, sodass es nicht zu einer grundlegenden Veränderung des Wasserregimes kommt mit u.a. Erhöhung des Oberflächenabflusses oder einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt.

## Klima/Luft

### Bestand/Bewertung

Das im Untersuchungsraum herrschende Mesoklima wird durch die natürlichen und nutzungsbedingten Gegebenheiten beeinflusst. Neben Bodenart und Bodenzustand hat vor allem die Art der Bodenbedeckung einen großen Einfluss auf den Temperaturverlauf. In Abhängigkeit von der Strahlungsbilanz weisen unbedeckte Böden (verdichtete, vegetationslose Flächen, z.B. Äcker) die größten Temperaturschwankungen auf. Bei vegetationsbedeckten Flächen (z.B. Gehölze) sind diese Schwankungen deutlich geringer.



Die Flächen des Plangeltungsbereichs sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

### Auswirkungen

Durch die vorgesehene zusätzliche Überbauung und Herstellung versiegelter Bereiche verändert sich das Geländeklima (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Über den Geltungsbereich hinaus gehende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

### Landschaft

#### Bestand/Bewertung

Als landschaftsbildprägende Elemente sind im Plangeltungsbereich sämtliche Vegetationsbestände wie die Knicks, die flächigen Gehölze sowie die Gras-/Krautbestände zu nennen.

Diese Bestände weisen als landschafts- bzw. ortsbildprägende Elemente eine hohe Bedeutung auf.

#### Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets auf naturnah entwickelte Flächen entstehen erhebliche Veränderungen des Landschaftsbilds.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen (u.a. durch Erhalt der randlichen Vegetation) stellt die Überbauung eine nachteilige Veränderung des Gebietes dar. Die vormals offene oder gehölzbetonte Fläche wird durch Gebäude überprägt. Fernwirkungen von hohen Gebäuden u.a. in den Raum der vom Regionalplan gekennzeichneten Grünzäsur sind nicht auszuschließen.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Bestand/Bewertung

Knicks stellen ein Element der Kulturlandschaft dar. Trotz der bereits erfolgten Veränderung der ehemaligen umgebenden Kulturlandschaft durch die Bebauung und die Biotopflächen ist der Knick als verbleibendes Element dieser Kulturlandschaft als Teil des kulturellen Erbes des Menschen bedeutsam.

#### Auswirkungen

Die Knicks am Rand bleiben erhalten; der Knick entlang des ehemaligen Strusbek-Abschnitts etwa mittig des Plangebiets geht voraussichtlich verloren.

### Wechselwirkungen

Zwischen den Funktionen des Naturhaushalts Boden, Wasser, Kli-



ma/Luft, Pflanzen und Tiere und dem Landschaftsbild bestehen enge Beziehungen, so dass sich Auswirkungen über Wirkungsbeziehungen i. d. R. auf mehrere dieser Funktionen erstrecken. So wirkt sich beispielsweise Versiegelung nicht nur auf den Boden aus, sondern auch auf dessen Funktion als Standort für Vegetation und damit auf Pflanzen und deren Lebensraumfunktion für Tiere.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans werden auf dieser Maßstabsebene ggf. weitere Aspekte betrachtet.

#### 4.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Betriebsgrundstücks innerhalb der umgebenden Nutzungen gibt den Rahmen für mögliche Erweiterungsoptionen vor. Eine Erweiterung in westliche oder südliche Richtung scheidet aus. Somit verbleiben die folgenden potenziellen Räume für eine Betriebserweiterung:

- Variante 1: Nördlich und nordwestlich des bestehenden Betriebs gelegene Bereiche, die derzeit Maßnahmenflächen (Ausgleichsflächen) und Regenrückhaltebecken aufweisen.
- Variante 2: Östlich des Betriebs sowie der angrenzenden Strusbek gelegene landwirtschaftliche Flächen.
- Variante 3: Vollständiger Neubau des Betriebs an anderer Stelle.

##### Variante 1 – Erweiterung in Richtung Norden/Nordwesten

Durch die Variante 1 werden festgesetzte Ausgleichsflächen überbaut, auf denen sich wertvolle Biotope entwickelt haben. Außerdem wird durch die Überbauung des Regenrückhaltebeckens eine Neuordnung der Entwässerung für das Gewerbegebiet erforderlich. Es werden Ausgleichsmaßnahmen in großem Umfang erforderlich, um die Werte der vorhandenen Biotope zu ersetzen.

##### Variante 2 – Erweiterung in Richtung Osten

Die Flächen im Osten werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zwischen dem bestehenden Betrieb und dem Acker befindet sich jedoch die Strusbek mit dem vorhandenen Gewässerschutzstreifen, d.h. Erschließungen würden auch unter größtmöglicher Schonung dieses Streifens zu einer gewissen Beeinträchtigung der Durchgängigkeit des Gewässers führen.

Auf der Ackerfläche sind Hochspannungsleitungen vorhanden, die ggf. Einschränkungen für die baulichen und produktionstechnischen Möglichkeiten bedeuten.

Vorteil dieser Variante ist, dass die im ursprünglichen B-Plan festgesetzten Ausgleichsflächen, die sich zu weitgehend hochwertigen



Lebensräumen entwickelt haben, erhalten blieben, der Ausgleichsbedarf deutlich geringer würde.

#### Variante 3 – Neubau an anderer Stelle

Ein Neubau des Betriebs an anderer Stelle, bspw. im Gewerbegebiet Beimoor - Süd (B-Plan Nr. 88), das sich derzeit in der Entwicklung befindet, würde dazu führen, dass das bisherige Betriebsgrundstück auf unbestimmte Zeit brach liegen würde. Dies wäre eine städtebaulich unerwünschte Situation. Für den Betrieb wäre ein solcher Neubau voraussichtlich mit deutlichen Mehrkosten gegenüber einer Erweiterung verbunden. Für die Eingriffs- / Ausgleichsintensität würde die unter der Variante 2 geschilderte Situation zutreffen: die vorhandene Biotopstruktur im Norden und Nordwesten bleibe erhalten.

#### 4.6 Hinweise auf Schwierigkeiten

Es waren keine Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Unterlagen und Angaben festzustellen. Die Bewertung der Wirkungen konnte auf der vorliegenden Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

#### 4.7 Maßnahmen zur Überwachung

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die weitere Aufstellung des Bebauungsplans voraus. Bezüglich des Monitorings der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der auf Ebene des Bebauungsplans ermittelten Umweltauswirkungen verwiesen (Abschichtung). Die aus der Umweltuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplans abzuleitenden Erfordernisse erfolgen auf Grundlage der fachgesetzlichen Vorgaben.

#### 4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für den Umweltbericht ist die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ahrensburg. Die Aufstellung erfolgt weitgehend parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 zur Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“.

Mit der Aufstellung beider Bauleitpläne wird das Ziel verfolgt, gewerblich nutzbare Bauflächen auszuweisen. Dies soll durch die Bebaubarkeit von derzeitigen „Maßnahmenflächen“ ermöglicht werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichtes die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet.

Beeinträchtigungen der auf vorliegender Ebene des Fläche-

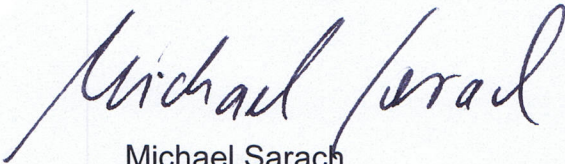


nnutzungsplans zu betrachtenden Schutzgüter sind für alle Umweltbelange gegeben. Für die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen sowie voraussichtlich Landschaftsbild sind sie als hoch zu bewerten wegen deren besonderen Bedeutung.

Überbaute Flächen verlieren ihre Bodenfunktionen, das Wasserregime wird verändert, aber durch gezielte Fassung insgesamt erhalten. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren, werden voraussichtlich, auch im Zusammenhang mit Maßnahmen für die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden, durch Entwicklungen auf extern gelegenen Ausgleichsflächen neu geschaffen.

Ahrensburg, den 20.06.2016

Stadt Ahrensburg



Michael Sarach  
Bürgermeister