



# Gemeinde Bönningstedt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

Für das Gebiet

südlich der Bebauung Kieler Straße Nr. 70 bis 74 (fortl. gerade Nummern),  
südwestlich der Bebauung Ahornstraße Nr. 46,  
nordwestlich der Gemeindestraße „Ahornstraße“ und der Bebauung Ahornstraße  
Nr. 54 bis 62 (fortl. gerade Nummern),  
nördlich der Grundstücksflächen Kieler Straße Nr. 60,  
östlich der Bebauung Kieler Straße Nr. 62 und 64  
einschließlich eines Straßenabschnitts der Kieler Straße (B 4) zwischen  
Kieler Straße Nr. 60 und 70

## Begründung mit Umweltbericht

### Satzung

im Rahmen  
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss  
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser  
für die Gemeinde Bönningstedt:  
im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

**BIS·S**

BÜRO FÜR INTEGRIERTE  
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger:



Wedeler Landstraße 93  
22559 Hamburg

mit Unterstützung und Beratung von:



Dipl.- Ing. Marquardt  
Büro Moorrege  
Heidreger Ring 33 25436 Moorrege



Reinhard Pollok  
Dipl.-Biol. Landschaftsplaner  
Talstraße 9 25524 Itzehoe

Dipl.- Biol. Björn Leupolt  
Fledermausgutachten  
Dorfstraße 96 24598 Heidmühlen



Michael Hartmann  
Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und -bewertung  
Moortwiete 74-78 25479 Ellerau



Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH  
Ingenieurwissen für das Bauwesen  
Havelstraße 33 24539 Neumünster



Öffentlich bestellter Verm.-Ingenieur  
Quickborner Straße 137  
22844 Norderstedt



Dipl.- Ing. Peter Neumann  
Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG  
Marienthaler Straße 6 - 24340 Eckernförde



Moorfuhrweg 13 22301 Hamburg



Auftraggeber:

Gemeinde Bönningstedt

- Der Bürgermeister -

über

Stadtverwaltung Quickborn

FB 3 - Koordination Gemeinden

Bahnhofstraße 100

25451 Quickborn

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger:

ZÜNDORF

Projektentwicklungs GmbH

Wedeler Landstraße 93

22559 Hamburg

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

**G&P**

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 94 96 32 21

Fax: 04821 / 94 96 32 99

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 13.07.2020 (Plan 3.1)



## Inhaltsverzeichnis

### **Begründung** zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1.1	Planungserfordernis	-----	11
1.2	Vorhabenbeschreibung	-----	21
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	24
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	24
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Vorhabengebiets	-----	25
4.	Planungsvorgaben	-----	26
4.1	Entwicklungsgebot	-----	26
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	27
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	31
4.4	Fachplanungen	-----	31
4.5	Fachgesetze	-----	35
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	37
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	39
7.	Regelungen aus dem Durchführungsvertrag	-----	44
8.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	44
9.	Immissionsschutz	-----	48
10.	Verkehr	-----	53
11.	Ver- und Entsorgung	-----	57
12.	Brandschutz	-----	63
13.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36	-----	64
14.	Bodenschutz	-----	64
15.	Archäologische Denkmale	-----	68
16.	Belange der Bundeswehr	-----	68
17.	Rechtsfolgen	-----	69



18.	Umweltbericht	-----	70
18.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“	-----	70
18.1.1	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	72
18.1.2	Bisheriges Verfahren	-----	76
18.1.3	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	77
18.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	78
18.2.1	Fachplanungen	-----	78
18.2.2	Fachgesetze	-----	81
18.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	83
18.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	83
18.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	94
18.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	101
18.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	106
18.3.5	Schutzgut Wasser	-----	110
18.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	111
18.3.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	113
18.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	116
18.3.9	Wechselwirkungen	-----	118
18.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	119
18.5	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	120
18.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	123
18.7	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	125
18.8	Quellen des Umweltberichtes	-----	125

**Zusammenfassende Erklärung**

(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)



### Anlagen:

- „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ der Gemeinde Bönningstedt (Bearbeitungsstand vom 13.07.2020) u. a. mit:
  - Vorhabenbeschreibung
  - Planungskonzept - Lageplan
  - Maßnahmenkonzept zum Schallschutz, zur Begrünung, zur Entwässerung und zur Plangebieterschließung
- „Baum- sowie Gebäudekontrolle auf Fledermausnutzung sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Bönningstedt (Dipl.- Biol. Björn Leupolt, Fledermausgutachten, 25.10.2019)
- „Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 08.07.2019)
- „Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 08.07.2019)
- „Begrünungskonzept“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, 25.05.2020)
- „Entwässerungslageplan“ als Anlage 5 zum Entwässerungsantrag für den Neubau ALDI-Markt, Drogerie-Markt u. Backshop mit gastronomischer Nutzung Kieler Straße 66-68, 25474 Bönningstedt im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 27.05.2020)
- „Planungskonzept - Lageplan“ zum Neubau ALDI-Markt, Drogerie und Backshop mit gastronomischer Nutzung“ (Entwurfsplanung) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Architekten Butt - Marquardt Partnerschaftsgesellschaft mbH, Moorrege, 27.04.2020)
- „Aufnahme des Baumbestandes“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (M. Hartmann, Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und -bewertung, Ellerau, 14.06.2019)
- „Verkehrsgutachten - Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Zuge der Kieler Straße (B 4)“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 26.03.2019)
- „Markt- und Standortanalyse“ - Aldi Discounter und dm Drogeriemarkt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (bulwiengesa AG, Hamburg, 10.04.2019)
- „Baugrunduntersuchung - Gründungsbeurteilung - Angaben zu Altlastensituation“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Eckernförde, 22.05.2019)



### Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration mit Erlass vom 13.02.2020
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie anerkannte Naturschutzverbände und private Personen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Bezirksamt Eimsbüttel - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung / Übergeordnete Planung per Mail vom 24.04.2020 (anstatt des eigentlich für den 23.04.2020 geplante Gespräch zum Austausch zwischen der Gemeinde Bönningstedt und dem Bezirk Eimsbüttel)
  - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H per Mail vom 22.04.2020 (Stellungnahme im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum RE-Entwurf im Bereich der B4)
  - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H mit Schreiben vom 02.03.2020 und Verweis auf die Stellungnahme vom 01.10.2019
  - Naturschutzbund Deutschland Landesverband S-H e.V. mit Schreiben vom 30.01.2020
  - Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn mit Schreiben vom 29.01.2020
  - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung mit Schreiben vom 29.01.2020
  - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Umwelt mit Schreiben vom 28.01.2020
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 23.01.2020
  - Hamburger Stadtentwässerung AöR und Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 21.01.2020
  - Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Bönningstedt mit Schreiben vom 19.01.2020
  - Gewässer- und Landschaftsverband im Kreis Pinneberg für den Wasserverband Mühlenau per Mail vom 02.01.2020
- „Entwässerungskonzept, 1. Änderung und Ergänzung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 18.11.2019)
- „Entwässerungskonzept“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 28.06.2019)
- Landesplanerische Stellungnahme zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ der Gemeinde Bönningstedt im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG und des „Scoping - Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 19.09.2019 einschließlich einer Ergänzung per Mail vom 28.09.2019.



- Gemeinsame „Scoping-Unterlage“ zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ der Gemeinde Bönningstedt zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB und zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Planungsstand vom 26.06.2019
  - Gemeinde Hasloh mit Schreiben vom 10.10.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR) - Technischer Umweltschutz, Außenstelle Südwest mit Schreiben vom 09.10.2019
  - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Umwelt mit Schreiben vom 08.10.2019
  - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung (ohne Datum)
  - Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn mit Schreiben vom 04.10.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Stadt Quickborn per Mail vom 02.10.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Wasserverband Mühlenau per Mail vom 02.10.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Heimatverein Bönningstedt von 1984 e.V. mit Schreiben vom 02.10.2019
  - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H mit Schreiben vom 01.10.2019
  - Schleswig-Holstein Netz AG, Team Uetersen mit Schreiben vom 30.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Hamburger Stadtentwässerung AöR und Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 30.09.2019
  - Stadt Norderstedt per Mail vom 23.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - BUND Kreisgruppe Pinneberg für den Landesverband e.V. mit Schreiben vom 23.09.2019
  - Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 23.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde / Planungskontrolle mit Erlass vom 19.09.2019
  - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FB Service, Recht und Bauen, Regionalplanung und Europa im Rahmen der Planungsanzeige per Mail vom 17.09.2019
  - Amt Pinnau für die Gemeinde Tangstedt und Ellerbek mit Schreiben vom 10.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - azV Südholstein mit Schreiben vom 10.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 04.09.2019
  - SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft per Mail vom 04.09.2019
  - Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 02.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I per Mail vom 06.09.2019



Gemeinde Bönningstedt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36  
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Satzung“

- Vermerk „mündliche Info Sanierungsplan“ der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg im Nachgang zur einer Ortsbegehung vom 08.07.2019 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 vom 09.07.2019
- Vermerk „Bewertung Baugrund und Status Standort VP2“ der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 vom 19.06.2019
- Mitteilung der Landesplanungsbehörde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 35 per Mail vom 24.04.2019
- Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 (jetzt Nr. 36) mit Erlass vom 02.09.2016
- Stellungnahme des Landrats des Kreises Pinneberg, Team Regionalplanung & Europa im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 (jetzt Nr. 36) mit Schreiben vom 01.08.2016 und vom 04.03.2014
- „Nahversorgungsgutachten für die Gemeinde Bönningstedt“ (bulwiengesa AG, Hamburg, 23.08.2016)
- „Überlegungen zur weiteren langfristigen Ortsentwicklung“ (Stadt Raum • Plan, November 2018)
- Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Bönningstedt (Rechtskraft 12.03.1996)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt
- Festgestellter „Landschaftsplan“ der Gemeinde Bönningstedt
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit Katasterbestand vom 23.05.2019 und zugleich als Planunterlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 mit örtlichen Vermessungen vom 20.05.2019

Fotos: Peter Scharlibbe vom 11.04.2019  
Reinhard Pollok vom 18.07.2017



**Abb. 1**  
**Übersichtskarte: räumliche Lage des Plangebietes**

### Verfahrensübersicht

- 1. und 2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Bönningstedt verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 parallel zur Aufstellung einer 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ die planerischen (FNP-Planungsebene) und die planungsrechtlichen (B-Plan-Ebene) Voraussetzungen zu schaffen für eine Umsiedlung des am südlichen Rand der bebauten Ortslage vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt näher zur Ortsmitte hin.



**Abb. 2**  
räumliche Lage des Plangebietes (gestrichelte Linienabgrenzung) innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Bönningstedt östlich der „Kieler Straße“ (B 4) aus der Luft betrachtet



Hierzu werden die ehemaligen Betriebsflächen der Gärtnerei „Fromme“ an der Kieler Straße Nr. 66 - 68 sowie angrenzende Flächen an der „Ahornstraße“ im Sinne eines „Flächenrecycling“ als Innenentwicklungsmaße genutzt für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkt, ergänzt um einen Bäcker (Backshop mit gastronomischer Nutzung).

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Bönningstedt (vgl. **Abb. 11** auf Seite 25). Das Vorhabengebiet ist dort in der Kernzone als „gemischte Baufläche“ (M) und im östlichen Randbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 eine 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Das in Aussicht genommene Plangebiet (vgl. auch nachfolgende **Abb. 3**) und somit der neue Einzelhandelsstandort wird ausschließlich im Westen eine Verkehrsanbindung zur „Kieler Straße“ (B 4) erhalten. Eine Anbindung des Vorhabengebietes im Osten an die „Ahornstraße“ ist aufgrund der Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht zulässig und auch nicht planerisch gewollt.



**Abb. 3**  
Abgrenzung des Vorhabengebiets  
(lt. Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2019)

(Quelle: Google Maps 2019)



Die Gemeinde möchte entsprechend des Aufstellungsbeschlusses und der hierzu geführten politischen Diskussion, die im Zuge des Planaufstellungsverfahrens sicherlich zu dem einen oder anderen Einzelthema weiter geführt werden wird, in der Planung folgende Ziele entwickelt sehen bzw. berücksichtigt wissen:

- Umnutzung der Betriebsflächen der ehemaligen Gärtnerei im Sinne eines „Flächenrecyclings“ als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb der bebauten Ortslage
- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit einem Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkt Ergänzt durch einen Backshop mit gastronomischer Nutzung
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gegenüber Verkehrs- und der benachbart gelegenen schützenswerten Bebauung in Bezug auf den vom Vorhabengebiet verursachten Gewerbelärm
- Sicherstellung einer verkehrstechnisch ordnungsgemäßen und verkehrssicheren sowie leistungsfähigen Erschließung des Plangebiets über die „Kieler Straße“
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung
- Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche entsprechend der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, sofern naturschutzrechtliche Eingriffe durch diese Innenentwicklungsmaßnahme ausgelöst werden
- Entwicklung eines Konzeptes zur Neugestaltung des Ortsbildes z. B. durch Maßnahmen der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und zur Begrünung baulicher Anlagen

Auf vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Leitungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist und wird mit dem Planungskonzept und im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung Rücksicht genommen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) lassen für den nordöstlichen Bereich des Vorhabengebiets eine solche Neuordnung und Entwicklung nicht zu. Für diesen Teilbereich des Vorhabengebiets bestehen verbindliche Regelungen, die nunmehr für das Teilgebiet in Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 ersetzt und vor dem Hintergrund der 36. Änderung des Flächennutzungsplans einer neuen städtebaulichen Zielsetzung zugeführt werden.

#### Bisheriges Verfahren:

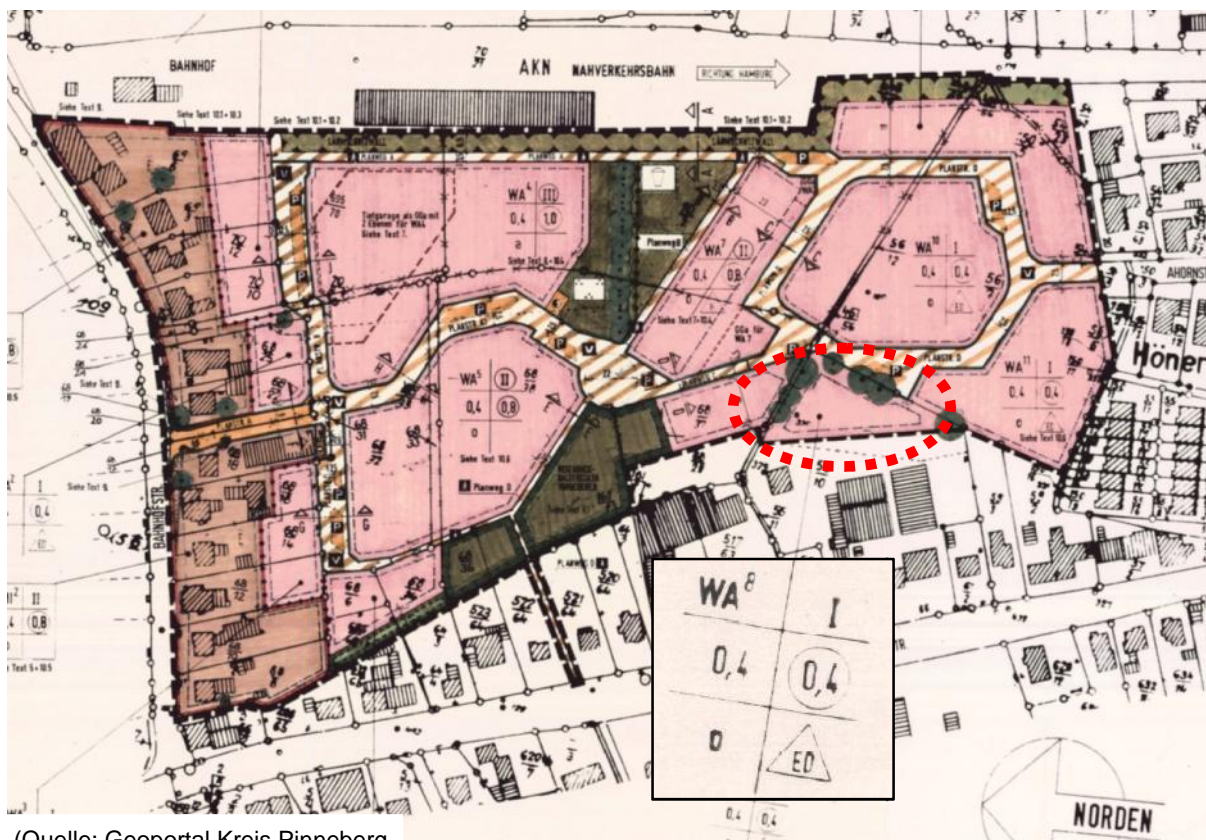
Auf Grundlage des vom Vorhabenträger beschriebenen und graphisch dargelegten Plan-Vorhabens (vgl. auch **Abb. 16** auf Seite 37 und als **Anlage** zu dieser Begründung) zur Umsiedlung des am südlichen Rand der bebauten Ortslage bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Drogeriemarkts einschließlich eines Backshops zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts am südlichen Rand des Ortskernbereiches an der „Kieler Straße“, hat die Gemeindevertretung nach eingehender und pflichtgemäßer Prüfung des beantragten Vorhabens den Einleitungs- und danach den Aufstellungsbeschluss gefasst, um mit Aufstellung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger und in Verbindung mit Aufstellung einer 36. Änderung des Flächennutzungsplanes die Zulässigkeit der o.g. Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines als Sonstiges Sondergebiet festzusetzenden Vorhabengebietes mittels eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB planungsrechtlich sicherzustellen.

Gemeinde Bönningstedt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36  
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Satzung“



(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg)

Abb. 4

Ausschnitt aus der **Planzeichnung** des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 16**, die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36, den nordöstlichen Teilbereich betreffend

Zwischen der Gemeinde Bönningstedt und dem Vorhabenträger wird zur Durchführung und Realisierung der beantragten Maßnahme ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten sein, der Art und Umfang der Planungs- und Erschließungsleistungen für beide Vertragsparteien regelt, sofern erforderlich sowie die Planungsinhalte (Beschreibung des Vorhabens) festlegt.

Der Durchführungsvertrag wird nach Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und auf Grundlage der erarbeiteten „Entwurfsplanung“ von der Gemeinde Bönningstedt zusammen mit dem Vorhabenträger erarbeitet und untereinander abgestimmt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt hat zuletzt am 23.05.2019 den erneuten und modifizierenden Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 und der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Auf Grundlage der o. g. Beschlüsse und nach einer weiterführenden Erörterung / Modifizierung zum „Planungskonzept“ und den sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Planentwicklung sowie nach Durchführung einer 2. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Bönningstedt das Verfahren zur „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ einschließlich der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die gemeindliche Planung nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zugleich wurde die Landesplanungsbehörde erneut von der modifizierten Planung und der „Vorentwurfsplanung“ zu den o.g. Bauleitplänen nach § 11 Abs. 2 LaplaG unterrichtet.



Dies erfolgte für beide Bauleitpläne in schriftlicher Form mit einer gemeinsamen Unterlage als „Erläuterungen zur städtebaulichen Planung“ (Begründung Teil I) und (Umweltbericht Teil II). Diese beiden Teile der Begründung wurden auf Hinweis des Innenministeriums nunmehr mit der „Entwurfsplanung“ zusammengeführt in der hier vorgelegten Form.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte entsprechend der o. g. Aufstellungsbeschlüsse auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB. Zugleich wurde das Planvorhaben vorgestellt sowie die vorgesehenen Auswirkungen und die Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung und der möglichen Kompensation beschrieben. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 wurden zudem die Planungsinhalte, soweit sie zu dem damaligen Planungsstand eindeutig bestimmbar waren, in einem Vorentwurf mit Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) planungsrechtlich festgesetzt und in die o.g. Beteiligungsverfahren gegeben.

Die gemeindlichen Gremien haben sich mit den vorgebrachten Anregungen einschließlich der erneuten landesplanerischen Stellungnahme befasst und entsprechend der Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung vom 14.11.2019 diese in die hier vorgelegte „Entwurfsplanung“ eingestellt. Somit werden die planerisch bzw. die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Inhalte in die Umweltprüfung / den Umweltbericht der „Entwurfsplanung“ eingehen zur Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB („öffentliche Auslegung“) und nach § 4 Abs. 2 BauGB („Behörden- und Trägerbeteiligung“).

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit den darin geäußerten Anregungen, Hinweisen und Bedenken zum Planentwurf wurden ausgewertet. Der Ausschuss für Bauwesen und Umweltschutz und nachfolgen die Gemeindevertretung haben sich mit den Inhalten der Stellungnahmen (vgl. Quellenverzeichnis) befasst und entsprechend der zugehörigen Abwägungsentscheidung diese in die Umweltprüfung / den Umweltbericht in der endgültigen Planfassung eingestellt.

### **Landschaftspflegerische Belange in der Planung**

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher baulich untergenutzter Grundflächen hergestellt werden sollen, die über das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Innenbereich hinausgehen könnten.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt im vorliegenden Planungsfall für Flächen bisheriger Bebauungen inkl. Nebenanlagen (⇒ nicht verbindlich überplante Teilflächen im Innenbereich) und der Verkehrsanbindung an die „Kieler Straße“. Auch für den Umfang der bereits jetzt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 16 zulässigen Versiegelungen ist ein Ausgleich nicht erforderlich.



Ungeachtet der Lage sind geschützte Strukturen und Schutzgebiete sowie die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Planung zu beachten.

Die **artenschutzrechtlichen Belange** gemäß § 44 BNatSchG werden durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung (siehe Ausführungen in Kapitel 18ff) beachtet und durch Kartierungen zu Fledermäusen (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) ergänzt.

Die **„naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“** wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der Runderlass „Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzfachlichen Kompensation; „Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange“ vom 30.03.2011 in Verbindung mit dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Runderlass vom 09.12.2013 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“

§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, [...]“

Ziel der Gemeinde Bönningstedt ist es somit, ausgehend von den Ergebnissen zweier „frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den Ergebnissen aus dem so genannten „Scoping-Verfahren“ nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie den umfassenden, gutachterlichen Ergebnissen begleitender Fachplanungen, eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieser innerörtlichen Fläche im Bereich des Ortskerns für einen kompakten Einzelhandelsstandort planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung der vorgenannten Bauleitpläne planerisch vorzubereiten und alsdann planungsrechtlich zu gewährleisten.

Um den gemeindlichen Planungsanforderungen an eine fachplanungsübergreifend inhaltlich abgestimmte Gesamtplanung für das geplante „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ gerecht werden zu können, wurde zusammen mit der Bebauungsplanung die Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließlich einer Umweltprüfung und die Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie Sondergutachten zum Immissionsschutz, zum Verkehr, zum Baugrund (Altlasten) und die Vermessung in Auftrag gegeben, die mit dem Planungsfortschritt weitergehend bearbeitet und vertieft werden.

Somit werden gleich zu Beginn der städtebaulichen Planung die Voraussetzungen geschaffen, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung ein städtebauliches Gesamtkonzept gemeinsam erarbeiten zu können, das in inhaltlicher Abstimmung aufeinander die das Vorhabengebiet und seine Umgebung betreffenden Belange berücksichtigen werden wird.





Der vom Ausschuss für Bauwesen und Umweltschutz am 11./12.08.2020 beratene und von Gemeindevertretung am ..... in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung) und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 18ff) einschließlich der durch die Gemeindevertretung bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Stellungnahmen der Nachbargemeinden und Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der privaten Personen nach § Abs. 2 BauGB einschließlich der abschließenden landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 13.02.2020 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Abschließenden Beschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der gemeindlichen Abwägung red. bzw. inhaltlich klarstellend angepasst..

Bestandssituation „Kieler Straße“ (B 4)



**Abb. 5a** östliche Straßenseite Kieler Straße  
Nr.70 mit der Tankstelle



**Abb. 5b** östliche Straßenseite Kieler Straße  
Nr.68 mit der ehem. Gärtnerei



**Abb. 5c** Blick von Süden nach Norden mit dem  
Vorhabengebiet auf der rechten Seite



**Abb. 5d** Blick auf die Nachbarbebauung  
Kieler Straße Nr. 62 - 64



**Abb. 5e** Blick vom zukünftigen Zufahrtsbereich  
nach Süden



**Abb. 5f** Blick vom zukünftigen Zufahrtsbereich  
nach Norden



Bestandssituation „Kieler Straße Nr. 66-68“ (ehem. Gärtnerei Fromme)



Abb. 5g

alte Gewächshäuser im zentralen Bereich des Vorhabengebiets  
mit mehr oder weniger genutzten Freiflächen

Abb. 5h



Abb. 5i

Blick in die alten Gewächshäuser

Abb. 5j



Abb. 5k

Blick von der nördlichen Seite des Vorhabengebiets auf die angrenzende  
Tankstelle mit Waschstraße und Kfz-Werkstatt

Abb. 5l



Bestandssituation „Kieler Straße Nr. 66-68“ und Bereich „Ahornstraße“



**Abb. 5m**

das verwilderte Gelände der ehemaligen Gärtnerei mit den Gewächshäusern und dem seitlichen Baumbestand in Richtung Ahornstraße gesehen



**Abb. 5n**



**Abb. 5o** Blick auf die Parkplatzanlage an der „Ahornstraße“ und nach Norden



**Abb. 5p** Parkplatzanlage an der „Ahornstraße“ mit dem Vorhabengebiet im Hintergrund



**Abb. 5q** Blick von der nordöstlichen Vorhabengebietsecke nach Südwesten



**Abb. 5r** Blick von der nordöstlichen Vorhabengebietsecke nach Nordosten



## 1.2 Vorhabenbeschreibung

Der Lebensmitteldiscountmarkt (ALDI) besteht bisher im südlichen Bereich von Bönningstedt an der Kieler Straße Nr. 24 - 26 (vgl. nachstehende **Abb. 6**). Dieser Markt bedarf infolge seines langjährigen Bestehens der Modernisierung und Erweiterung, die jedoch an dem jetzigen Standort nicht realisiert werden kann. Ergänzend soll auch ein Drogeriemarkt in eine gemeinsame Standortnutzung einbezogen werden. Ein Backshop mit gastronomischer Nutzung (Café) soll das Einzelhandelsangebot vervollständigen.

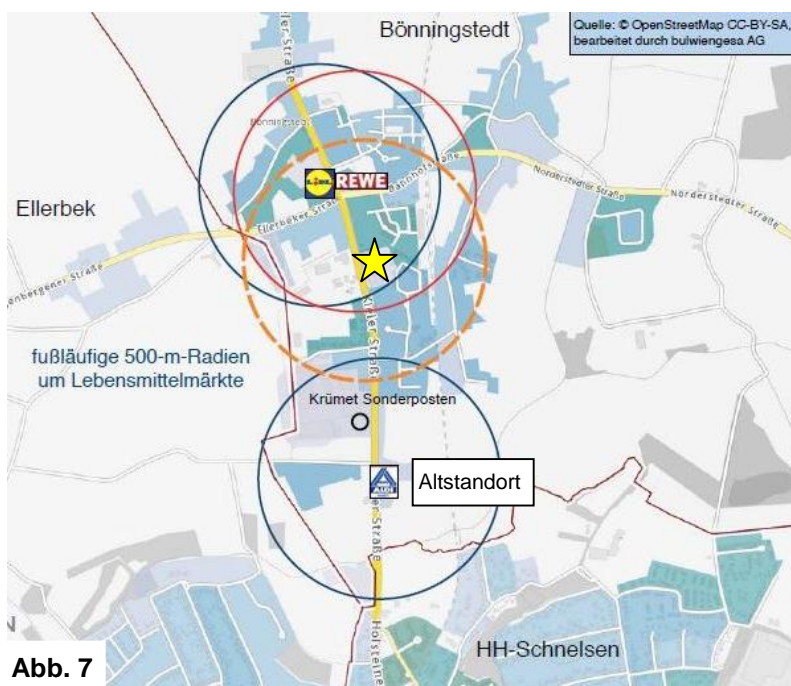


**Abb. 6**

(Quelle: Google Maps)

Die Standortverlagerung erfolgt so, dass der neue Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkt deutlich in die Ortsmitte gezogen wird, (vgl. auch nebenstehende **Abb. 7** aus dem Einzelhandelsgutachten, der neue Einzelhandelsstandort ist mit einem Stern markiert) wobei durch die Lage an der Kieler Straße (Nr. 66 - 68) eine gute Verkehrsanbindung gegeben sein wird.

Die Planung erfolgt im bauplanungsrechtlichen „Innenbereich“ (bebaute Ortslage) der Gemeinde Bönningstedt auf den Flurstücken 56/57, 56/62, 56/63 und 864 der Flur 4 in der Gemarkung Bönningstedt, Gemeinde Bönningstedt.



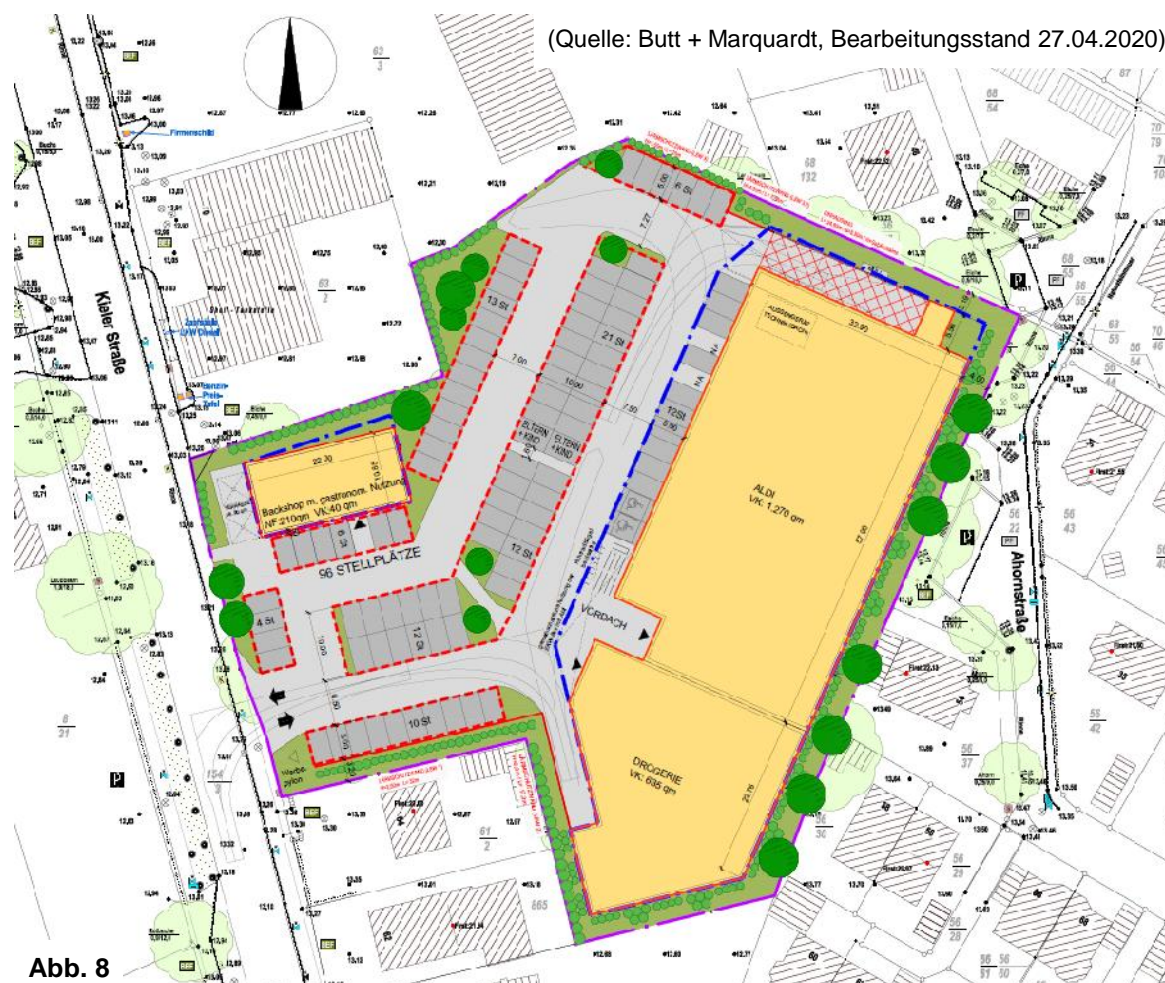
**Abb. 7**



Die Kieler Straße (Flurstück 154/3) wird zur Sicherstellung einer verkehrsgerechten Anbindung des Einzelhandelsstandortes im Bereich des erforderlich werdenden Linksabbiegestreifen und der darzustellenden Sichtfelder in den Plangeltungsbereich einbezogen. Mit der Einbeziehung der o.g. Sichtfelder wurde mit der „Entwurfsplanung“ der Plangeltungsbereich nach Norden, ausschließlich bezogen auf die Verkehrsflächen der „Kieler Straße“ (B4), geringfügig um ca. 28 m erweitert.

Die Planung umfasst im Rahmen der Erörterung mit den Bürger und im Zuge der „Entwurfsplanung“ sowie unter Auswertung der behördlichen Stellungnahmen folgende Vorhabenbestandteile (vgl. auch nachstehende **Abb. 8** oder als **Anlage** zu dieser Begründung):

- Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ für den großflächigen Einzelhandel bestehend aus
  - o einem Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 1.270 m<sup>2</sup>,
  - o einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 650 m<sup>2</sup>
  - o und einem Backshop mit gastronomischer Nutzung (Café) mit eine Nutzfläche (NF) von max. 210 m<sup>2</sup>



geplante Nutzungsanordnung innerhalb des Plangebietes

- Zuordnung von rund. 96 Kfz-Einstellplätze zur gemeinsamen Nutzung durch die beiden Märkte und durch den Bäcker,



- Herstellung einer Zufahrt im südlichen Bereich des Vorhabengebiets, abgesetzt zu der nördlich des Vorhabengebiets angrenzenden Tankstelle und Kfz-Betriebs, als Verkehrs-anbindung an die „Kieler Straße“ (B 4)
  - o zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der „Kieler Straße“ wird ein Linksabbiegestreifen erforderlich
- Abwicklung des An- und Ablieferverkehrs über die o. g. Straßenanbindung über die Stellplatzanlage und über eine eingehauste Be- und Entladerampe für den Lebensmitteldiscountmarkt an der nordöstlichen Seite des Vorhabengebiets sowie eine mit einer Lärmschutzwand abgeschirmte Be- und Entladerampe für den Drogeriemarkt an der südwestlichen Seite des Gebäudekomplexes
- Herstellung von Lärmschutzwänden zur Abschirmung insbesondere der Stellplatzanlagen und der An- und Ablieferungsverkehre gegenüber den im Südwesten und Norden angrenzenden schützenswerten Nutzungen
- Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 07.05.2020 gegenüber der Gemeinde Bönningstedt erklärt, dass mit Neueröffnung des Lebensmitteldiscountmarktes am Verlagerungsstandort die Lebensmittelnutzung am Bestandsstandort aufgegeben wird. Dies soll durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit entsprechend gesichert werden.
- Durch die zusammenhängende Gebäudeanordnung an der östlichen Gebäudeseite soll eine möglichst wirksame Abschirmung von Schallemissionen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung an der „Ahornstraße“ erreicht werden, wobei die langen Gebäudekanten durch eine differenzierte Begrünung (vgl. auch **Abb. 19**) optisch gegliedert werden.
- Entlang der südwestlichen, östlichen und nordwestlichen Plangebietsseiten sollen die Freiflächen genutzt werden, um verschiedene Gehölze zu pflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwände und der Gebäudeaußenseiten im Sinne einer ortsgerechten Neugestaltung des Einzelhandelsstandorts.
- Die Gebäudehöhe des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkts wird, bezogen auf die westliche Gebäudeseite (Parkplatz) auf max. 6 m und für die östliche Gebäudeseite (angrenzende Wohnbebauung) zur Minimierung möglicher Beeinträchtigung auf max. 5,0 m begrenzt (vgl. auch den Systemschnitt als **Abb. 9**). Somit bleibt die Höhe der geplanten baulichen Anlagen unterhalb der benachbarter Einfamilienhäuser.

Das Gebäude des Backshops wird begrenzt auf max. 6,0 m zu allen Gebäudeseiten.  
Für die Errichtung von Sonnenkollektoren darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,0 m überschritten werden.
- Zur Steigerung eines klimaschonenden Umgangs mit Energieressourcen und einer entsprechenden CO<sup>2</sup> Einsparung verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf dem Gebäude des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkts eine Photovoltaikanlage zu errichten.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem das Dach des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkts mit einem extensiven Gründach auszuführen.

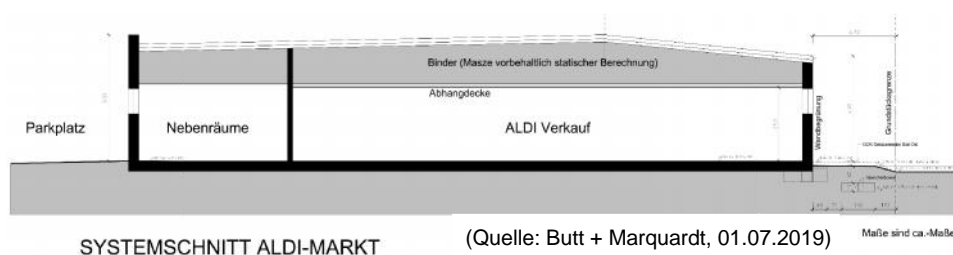


Abb. 9



## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Außerdem kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

### 2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Bereits seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung eines „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ im Sinne eines „Flächenrecyclings“ auf einer ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche östlich der Kieler Straße an zentraler Stelle in der bebauten Ortslage

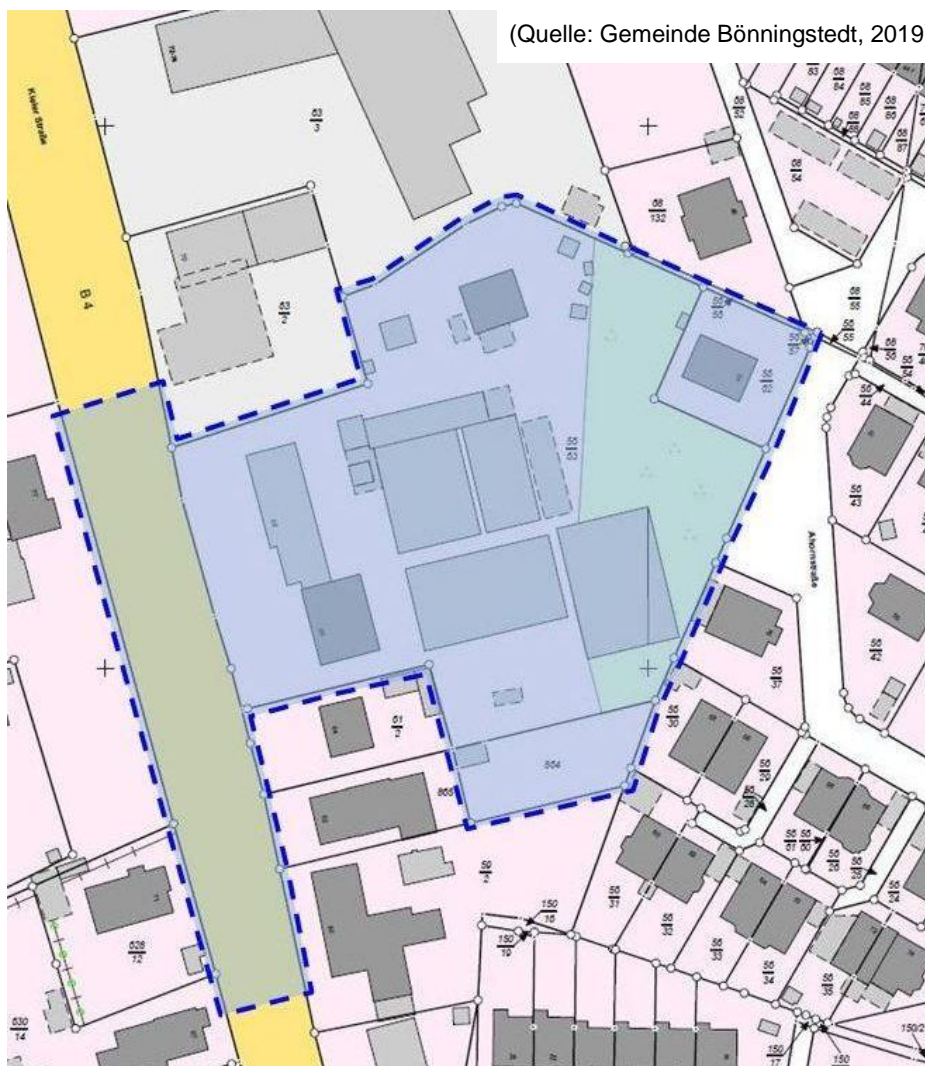




der Gemeinde Bönningstedt, war aufgrund des Vorhabencharakters eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bauungs- und Flächennutzungsplanung nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe durch die gemeindliche Planung nicht direkt oder unmittelbar betroffen waren.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Vorhabengebiets (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 (vgl. nachfolgende **Abb. 10**) und auch der Änderungsbereich der 36. Änderung der Flächennutzungsplanes, mit Ausnahme der Verkehrsfläche der B 4, werden zum Zeitpunkt des Aufstellungs- und des Auslegungs- und Entwurfsbeschlusses begrenzt  
im Nordwesten durch die gewerbliche Nutzung Kieler Straße 70  
im Nordosten und Südosten durch die Wohnbebauung an der „Ahornstraße“  
(im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16)  
im Süden durch die gemischt genutzte Nutzung östlich Kieler Straße  
im Westen durch einen Straßenabschnitt der „Kieler Straße“ (B 4)



**Abb. 10**  
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 und der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (s.o.) (lt. Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2019)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen öffentlich bestellten Verm.- Ing. noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 1,06 ha, davon

ca. 7.915 m <sup>2</sup>	Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO)
ca. 2.730 m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen (B 4)

#### 4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Bönningstedt baut mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 16 (vgl. auch vorangestellte **Abb. 4**) sowie der örtlichen Situation auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung Art und Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf den Änderungsbereich bzw. auf das Vorhabengebiet.

##### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die Flächen des Vorhabengebietes nicht eingehalten werden.

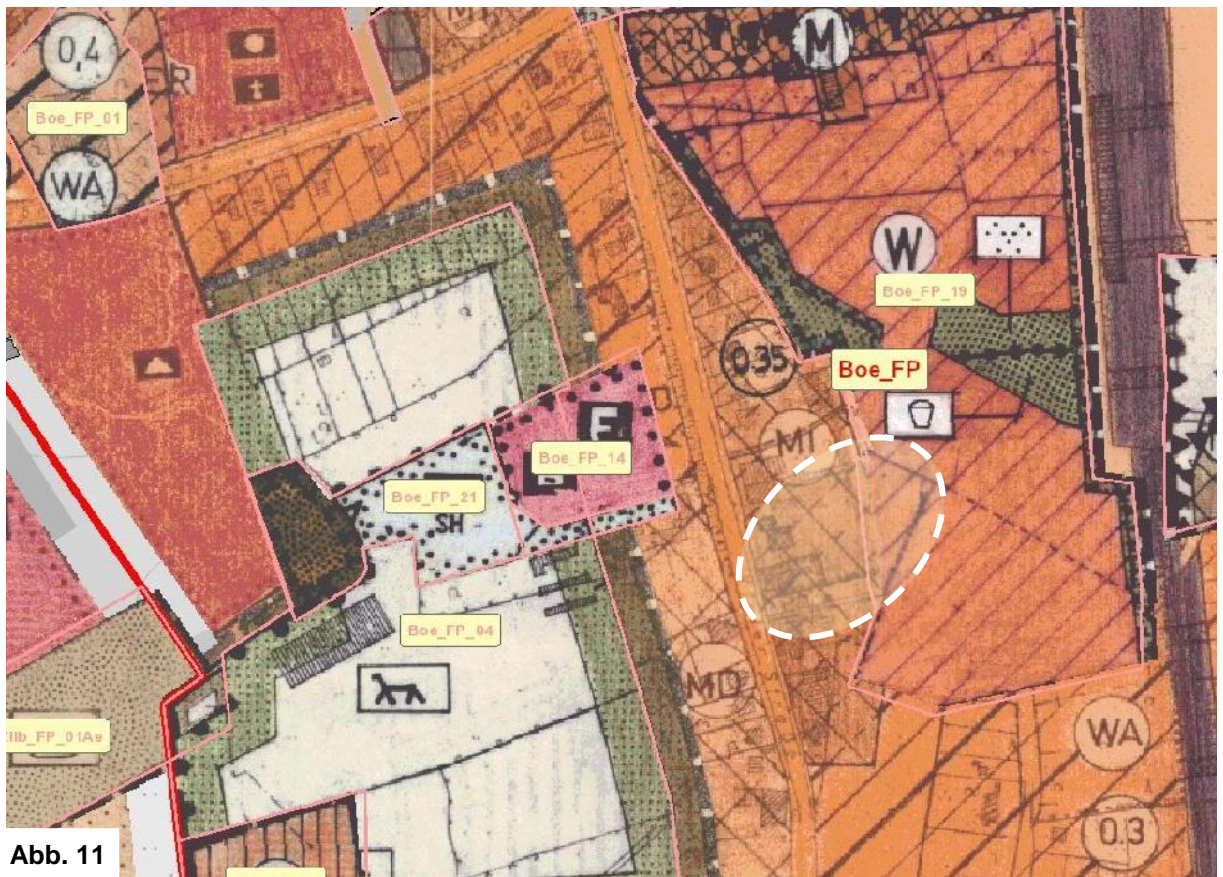


Abb. 11

(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt einschließlich der rechtswirksamen Änderungen (vgl. voranstehende **Abb. 11**) stellt die Flächen des Vorhabengebietes parallel zur „Kieler Straße“ (B 4) als Mischgebiet (MI) und im Randbereich im Nordosten als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Für die **Entwicklung** des **Sondergebietsstandorts** an der Kieler Straße nahe der Ortsmitte ist nach Beratung und Erörterung durch die gemeindlichen Gremien der Gemeinde Bönningstedt die Vorhabenfläche der ehemaligen Gärtnerei Fromme mit dem vorgestellten Vorhabenkonzept im Sinne eines Flächenrecyclings gut geeignet für eine angemessene Entwicklung und Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde, auch im Hinblick auf die Festigung des Ortskernbereiches .

#### 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).

Die Landesplanungsbehörde hat zu den gemeindlichen Planungsziele zur Umsiedlung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes in den Ortskernbereich in mehreren Stellungnahmen / Planungsgespräch, zuletzt mit Erlass vom 2. September 2016, die landesplanerischen Vorgaben wie folgt formuliert.

1. Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde Bönningstedt insbesondere die raumordnerische Eignung für die Errichtung von mehr als einem Lebensmittelrischemarkt bzw. Lebensmittelvollsortimenter fehlt, muss die Gemeinde Bönningstedt entscheiden, ob im Bereich des bestehenden Ortskerns am Marktplatz (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12) Lebensmitteleinzelhandel erhalten werden soll, oder ob an diesem Standort der Lebensmitteleinzelhandel aufgegeben werden soll und zukünftig stattdessen an einem zentrumsnahen Standort, wie am Standort Kieler Straße, die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden soll. Die Landesplanung empfiehlt insoweit erneut eine konzeptionelle Auseinandersetzung mit der zukünftigen Gestaltung der Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Bönningstedt.
2. Die Landesplanung steht grundsätzlich Planungsvarianten positiv gegenüber, die sicherstellen, dass nur ein Lebensmittelvollsortimenter/-rischemarkt in der Gemeinde Bönningstedt besteht. Mögliche Varianten sind im Rahmen des Planungsgesprächs am 20. März 2015 ausführlich dargestellt worden, z. B.:



⇒ **Variante A:**

- Verzicht auf die Errichtung eines Frischemarktes am Planstandort Kieler Straße und Erhalt/Erweiterung des bestehenden Frischemarktes im Ortszentrum am Marktplatz auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> VK.
- Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi an den Planstandort Kieler Straße und Erweiterung der Verkaufsflächen auf maximal 1.000 m<sup>2</sup>; keine Nachnutzung des Altstandortes Aldi durch Einzelhandel.
- Errichtung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m<sup>2</sup> VK am Planstandort Kieler Straße.

⇒ **Variante B:**

- Aufgabe des bestehenden Frischemarktes im Ortszentrum am Marktplatz und Errichtung eines neuen Frischemarktes am Planstandort Kieler Straße mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> VK  
**oder**  
Verlagerung des bestehenden Frischemarktes im Ortszentrum am Marktplatz an den Planstandort Kieler Straße mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> VK;  
jeweils keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmitteleinzelhandel (denkbar wäre eine Nachnutzung durch zentrenrelevanten Einzelhandel des aperiodischen Bedarfs, z. B. Textilien o.ä.);
- Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi an den Planstandort Kieler Straße und Erweiterung der Verkaufsflächen auf maximal 1.000 m<sup>2</sup>; keine Nachnutzung des Altstandortes Aldi durch Einzelhandel.
- Errichtung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m<sup>2</sup> VK am Planstandort Kieler Straße.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben versucht diese teilweise widerstreitenden Zielrichtungen doch noch in Deckung zu bekommen.

Der Vorhabenträger und die Gemeinde Bönningstedt haben in der zurückliegenden Zeit die Standortplanung für den Einzelhandel modifiziert (vgl. auch **Abb. 8** auf Seite 21).

Aufgrund von Abstimmungen des neuen Konzeptes hat die Landesplanungsbehörde per Mail am 24.02.2019 mitgeteilt, dass sie einer Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi innerhalb der Gemeinde Bönningstedt an den Planstandort Kieler Straße grundsätzlich unter folgenden Voraussetzungen positiv gegenüber steht:

- ⇒ Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi an den Planstandort Kieler Straße und Erweiterung der Verkaufsflächen auf maximal 1.070 m<sup>2</sup> VK;
- ⇒ Errichtung eines Drogeriemarkts mit maximal 700 m<sup>2</sup> VK.
- ⇒ Rechtsicherer Ausschluss einer Nachnutzung des Altstandortes Aldi durch nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel.



Zugleich wurde in der Vergangenheit aber auch signalisiert, dass für den Fall eines Verzichts auf die Ansiedlung eines Frischemarktes am Standort Kieler Straße zugunsten des Standortes am Marktplatz die grundsätzliche Bereitschaft besteht, nach Vorlage der entsprechenden Planungsanzeige die ausnahmsweise Zulassung der größeren Verkaufsflächenvariante der Fa. Aldi (1.200 m<sup>2</sup> bzw. 1.270 m<sup>2</sup>) zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung würden u.a. folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- ⇒ Stand des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 der Gemeinde Bönningstedt für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes am Standort „Marktplatz“  
(=> derzeit Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB).
- ⇒ Tatsächlich geplante Größenordnung der Verkaufsflächen des Drogeriemarkts  
(=> aktuell 650 m<sup>2</sup> statt maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- ⇒ Umsetzung eines rechtsicheren Ausschlusses des Baurechts am Aldi-Altstandort, mindestens für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel  
(=> diese Sicherstellung kann durch Eintragung einer Baulast erfolgen, gem. Schreiben der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten vom 22.05.2019).

Die Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der erneuten Planungsanzeige und des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB die vorangestellten Ausführungen geprüft und mit Erlass vom 19.09.2019 mitgeteilt, dass der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ der Gemeinde Bönningstedt und den damit verfolgten Planungsabsichten **unter folgenden Maßgaben keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen:**

1. Spätestens zum Genehmigungsverfahren der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 nachzuweisen.
2. Spätestens zum Genehmigungsverfahren der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Nachweis zu führen, dass die Umsetzung eines rechtssicheren Ausschlusses des Baurechts am Aldi-Altstandort mindestens für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel durch die entsprechende Eintragung einer Baulast erfolgt ist.
3. Im Hinblick auf die für den Bäcker (Backshop mit gastronomischer Nutzung) geplante Nutzfläche von bis zu 210 m<sup>2</sup> ist die zulässige Verkaufsfläche (gemäß Gutachten 40 m<sup>2</sup>) gesondert festzusetzen.

Die Maßgaben zu 1. wird berücksichtigt und bei den Beschlussfassung in dem vorgetragenen Maße berücksichtigt.

Die Maßgabe zu 2. wird zunächst zur Kenntnis genommen und im Weiteren geprüft, wie die ergänzenden Vorgaben der Landesplanungsbehörde (Mail vom 15.10.2019) im Sinne der Maßgabe 2. umgesetzt werden können.

Die Maßgabe zu 3. wurde seitens der Landesplanungsbehörde vom 26.09.2019 als Empfehlung heruntergestuft.



Um Fehlentwicklungen auszuschließen, wurden die einzelnen Bauflächen den jeweiligen (Einzelhandels-)Nutzung mit der jeweils zulässigen VK-Größe (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) bzw. Grund-/Nutzfläche (Backshop mit gastronomischer Nutzung) zugeordnet. Dieser Empfehlung ist die Gemeinde Bönningstedt im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger im Rahmen der „Entwurfsplanung“ nachgekommen.

Im Rahmen der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme wurde das Ergebnis der rechtlichen Prüfung durch den Kreis Pinneberg wie folgt mitgeteilt:

Da sich im Rahmen der Prüfung zugleich die bisher geforderte Eintragung einer Baulast als nicht zielführend erwiesen hat, wird die Zustimmung der Landesplanung zu der o.a. Bauleitplanung in Abänderung der landesplanerischen Stellungnahme vom 19. September 2019 (Maßgabe Nr. 2) unter Bezugnahme auf meine Mitteilung per e-mail vom 29. Januar 2020 aber unter folgenden Voraussetzungen (**Maßgabe**) in Aussicht gestellt:

- Erklärung des Verzichts auf die Baugenehmigung am bestehenden Standort Aldi gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde durch den Eigentümer/Inhaber der Baugenehmigung. Dieser Verzicht kann zeitgleich mit der Erteilung der Baugenehmigung für den Neustandort im Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt, spätestens aber zu dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem der neue Aldi Standort eröffnet und in Betrieb genommen wurde.  
Eine entsprechende Formulierung ist in der Begründung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt aufzunehmen.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 07.05.2020 an die Gemeinde Bönningstedt erklärt, dass mit Neueröffnung des Lebensmitteldiscountmarktes am Verlagerungsstandort die Lebensmittelnutzung am Bestandsstandort aufgegeben wird. Dies soll durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit entsprechend gesichert werden.

Zudem wird die Gemeinde Bönningstedt entsprechend der politischen Willensbildung den Altstandort dahingehend überplanen, dass eine Nutzung durch Einzelhandel zukünftig ausgeschlossen ist.

Der Hinweis, dass die Maßgabe zu 1. (s. o.) aus der Stellungnahme vom 19.09.2019 weiterhin unverändert gilt, wurde seitens der Gemeinde Bönningstedt entsprechend beachtet. Der Satzungsbeschluss zum VEP Nr. 35 wurde bereits auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.09.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung steht kurz bevor

Die Gemeinde Bönningstedt hat zur Kenntnis genommen, dass unter den vorgenannten Sachverhalten die „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB mit den beiden o.g. Bauleitplänen eingehalten werden kann.



#### 4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im oder an den Plangeltungsbereich (Vorhabengebiet) angrenzend sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d. h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

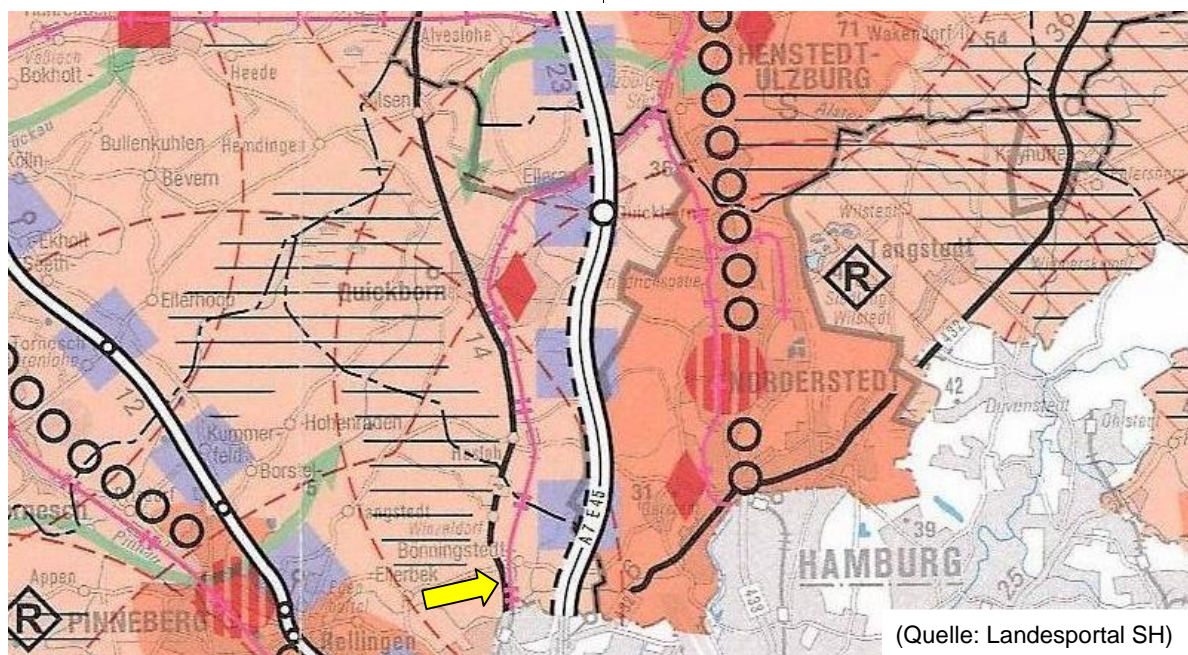
Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren verzichtet.

#### 4.4 Fachplanungen

##### Landesentwicklungsplan (2010):

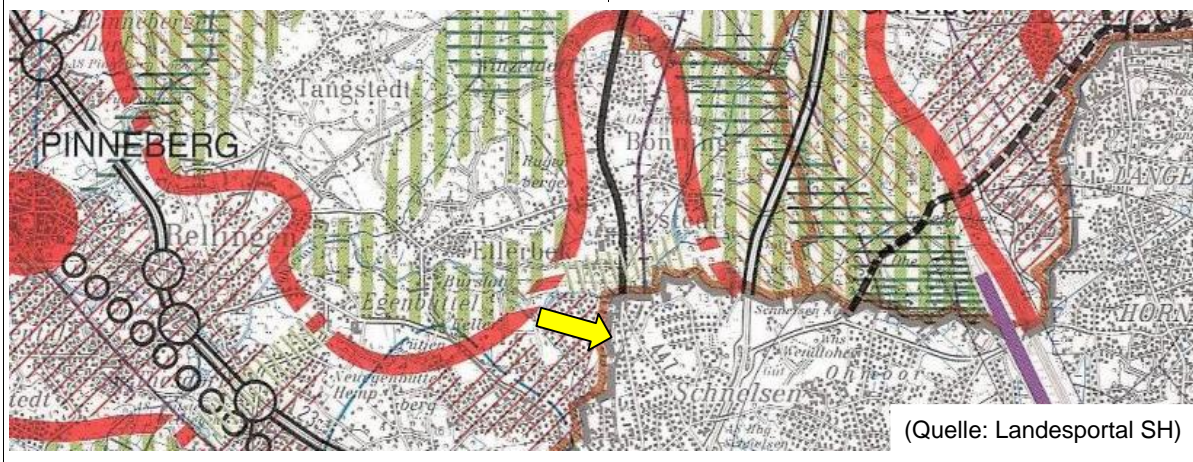
Thema (LEP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bönningstedt liegt im 10km-Umkreis um die beiden Mittelzentren Pinneberg und Norderstedt im Verdichtungsraum und um Hamburg (vgl. nachstehende Abb. 12)</li> <li>○ Bönningstedt liegt an der Bundesstraße B4 und der AKN Strecke Hamburg - Bad Bramstedt sowie zwischen der BAB A7 und der A23, zweier Landesentwicklungsachsen</li> <li>○ Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft östlich abgesetzt der Ortslage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Positiv, der geplante Einzelhandelsstandort entspricht einer Stärkung der örtlichen Einzelhandelsstruktur im Ortskernbereich</li> <li>○ Positiv, Plangebiet ist verkehrsgünstig gelegen</li> <li>○ Positiv, die bauliche Entwicklung kann ohne landschaftsplanerische Einschränkungen verwirklicht werden</li> </ul>





**Regionalplan** (Planungsraum I „alt“, Fortschreibung 2002):

Thema (RP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Plangebiet liegt in Fortsetzung Hamburger Entwicklungsachsen im Achsenraum Glinde/Bönningstedt (vgl. nachstehende Abb. 13)</li> <li>○ Das Plangebiet liegt abgesetzt zur Grünzäsur zwischen Hamburg und SH</li> <li>○ Bönningstedt liegt an der Bundesstraße B4 und der AKN Strecke Hamburg - Bad Bramstedt sowie zwischen der BAB A7 und der A23</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung / Positiv, der geplante Einzelhandelsstandort entspricht einer Stärkung der örtlichen Einzelhandelsstruktur im Ortskernbereich und stellt aufgrund der Eingebundenheit in die Entwicklungsachsen eine positive städtebauliche Entwicklung dar.</li> <li>○ Positiv, die bauliche Entwicklung kann ohne landschaftsplanerische Einschränkungen verwirklicht werden</li> </ul>



(Quelle: Landesportal SH)

Die in Vorbereitung befindliche Fortschreibung des Regionalplans, (Planungsraum III „neu“, Stand 3. Entwurf vom Dezember 2019) zum Sachthema Windenergie beinhaltet für das Plangebiet und nah gelegenen Flächen keine Darstellung eines ggf. künftigen Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie.

**Landschaftsprogramm** (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Karten 1, 3 und 4: keine Darstellungen</li> <li>○ Karte 2: Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor</li> <li>○ Beachtung: Erhebliche Beeinträchtigungen Landschaft und des Erholungsraums sollen vermieden werden - zugleich erfüllen die Vorhabenflächen aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nutzung der ehem. Gärtnerei keine hervorzuhebende Erholungsfunktion</li> </ul>





**Landschaftsrahmenplan** (Planungsraum I, Stand 2005):

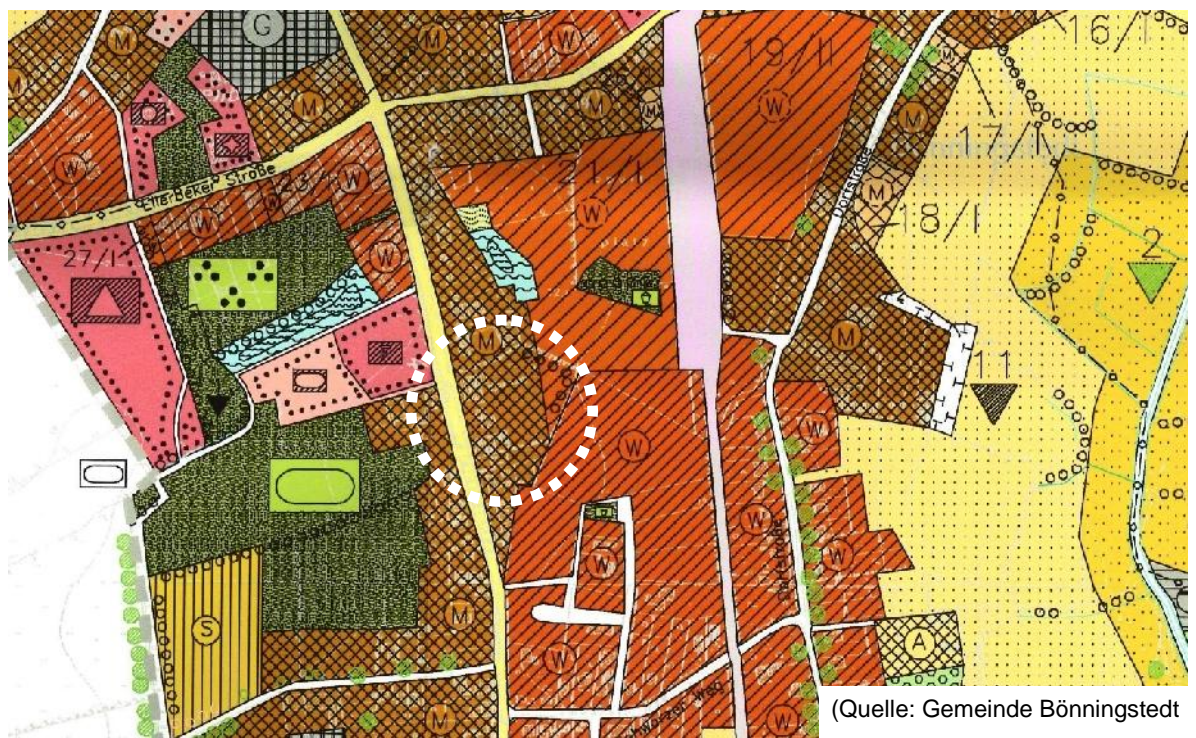
Thema (LRP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Karte: keine Darstellung für das Plangebiet außer eines Hinweises auf eine Baumschutzsatzung</li> <li>Ein Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegen östlich der Ortslage (vgl. nachstehende Abb. 14)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung / positiv Beachtung der Baumschutzsatzung.</li> <li>Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht betroffen sein.</li> <li>Die Darstellung des Gebiets mit besonderer Erholungseignung konkretisiert die großmaßstäbliche Darstellung des Landschaftsprogramms - auch hier wird eine Betroffenheit nicht gegeben sein.</li> </ul>
<p>(Quelle: Landesportal SH)</p>	

Die in Aufstellung und vor der Veröffentlichung befindliche Neufassung des Landschaftsrahmenplans (Planungsraum III „neu“, Stand Januar 2020) beinhaltet darüber hinaus die Lage-darstellung der Gemeinde innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung erhebliche Auswirkungen auf das Trinkwassergewinnungsgebiet haben wird, da die geltenden Bestimmungen zur Behandlung und Ableitung des abfließenden Oberflächenwassers einzuhalten sind.



**Landschaftsplan (2006):**

Thema (LP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<p>Karte „Entwicklungsplan“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Darstellung der Kieler Straße mit östlich davon liegenden Mischgebietsflächen „M“ und Wohnbauflächen „W“ im Bereich Ahornstraße bzw. entsprechend des Bebauungsplan Nr. 16 (vgl. nachstehende Abb. 15)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Beachtung / positiv                      Die Planung erfolgt in einem Bereich, in dem bereits Bebauungen vorhanden sind und auch fortbestehen sollen.                       Die Abweichung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (jetzt geplant: Sondergebiet „SO“ statt „M“ bzw. „W“) stellt nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt zwar eine formale Abweichung dar, die jedoch aufgrund der innerörtlichen Lage der Fläche nicht zu einem Erfordernis einer gesonderten Planänderung bzw. Teilfortschreibung führt.                       Die Darstellung kann und soll im Zuge einer ggf. später folgenden Überarbeitung des Landschaftsplans entsprechend angepasst werden.                       Die Umweltbelange werden in hinreichender Form im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 berücksichtigt.</li> </ul>



(Quelle: Gemeinde Bönningstedt)



#### 4.5 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB‘ 19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 sowie für die zu treffenden Festsetzungen ggf. in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> <li>○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP 2018) und den Regionalplan, Planungsraum („alt“) I</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauNVO‘ 19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der allgemeinen bzw. der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuerstellung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung</li> <li>○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht</li> <li>○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotop auf</li> <li>○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen</li> <li>○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung</li> <li>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotop auf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung</li> </ul>



Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange (Erlass vom 30.03.2011)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplanes insbesondere mit Blick auf die Erschließung und an andere Versiegelungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 22.01.2009 einschließlich der Landesverordnung zur Änderung der Biotopverordnung vom 27.05.2016</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchG und BBodSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG) Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorsorgewerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Denkmalschutzgesetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Betrachtung der Umgebungsbedingungen und Bewertung umgebungsbedingter Gefahrenquellen mit Blick auf die nah gelegene Biogasanlage als Störfallbetrieb</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ „Lichtrichtlinie“ vom 13.09.2012</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz LAI zur Bewertung der Raumaufhellung und der Blendung (Schutzgut Mensch) sowie der Einwirkungen auf Tiere</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen</li> </ul>



## 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der vorangestellten gemeindlichen Grundsatzentscheidung und den vorangestellten Zielsetzungen der Vorhabenplanung (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.2) wurde in inhaltlicher Abstimmung in vielen Detaillierungsphasen mit den erforderlich werdenden hochbaulichen, ortsstrukturellen, erschließungstechnischen und grünordnerischen Maßnahmen ein „Planungskonzept“ (vgl. nachfolgende **Abb. 16**) als städtebaulichen Entwurf fachplanungsübergreifend erarbeitet, der auch nach Auswertung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren für die „*Entwurfsplanung*“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 als Planungsgrundlage dient und sich mit den angestrebten Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende (örtliche und zugleich überörtliche) Verkehrssystem und Nutzung / Anschluss an die vorhandene technische Infrastruktur
- Funktionale Verbindung und Einbindung des geplanten Einzelhandelsstandorts an die vorhandene Ortstruktur und den Ortskernbereich
- „Einfügen und Anpassen“ der geplanten Einzelhandelsbetriebe in die vorhandene Ortsstruktur unter Berücksichtigung und Neugestaltung des Ortsbildes
- Sicherstellung einer verkehrsgerechten und leistungsfähigen Anbindung des Einzelhandelsstandortes an die B 4 mittels eines Linksabbiegestreifens
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
  - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen
  - Begrünung geschlossener Gebäudefassaden / Lärmschutzeinrichtungen
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb der Einzelhandelsbetriebe, insbesondere durch bauliche Maßnahmen des Schallschutzes (Einhausung Anlieferungszone, Lärmschutzwände)
- Ausweisung und Nachweis notwendiger und hinreichend dimensionierter Stellplatzflächen für das geplante Vorhaben
- Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) durch Ablösung aus einem anerkannten Öko-Konto
- Sicherstellung von Ersatzmaßnahmen zum Verlust an Einzelbäumen innerhalb des Vorhabengebiets und außerhalb des Vorhabengebiets in der Gemeinde Bönningstedt, möglichst in der bebauten Ortslage bzw. Ortsrandlage
- Bereicherung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes und seiner baulichen Anlagen durch neue Vegetationsstrukturen (Fassadenbegrünung, Gehölzpflanzungen, Einzelbaumpflanzungen) unter grüngestalterischen Gesichtspunkten und als Baumersatzmaßnahmen
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung durch Maßnahmen der Regenrückhaltung innerhalb des Vorhabengebiets und durch eine gedrosselte Ableitung in das vorhandene Kanalnetz
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel) durch „Wiedernutzung brachgefallener Gewerbeflächen“ und als Maßnahme des „Flächenrecyclings“



- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Begrünung der baulichen Anlagen und zur absoluten Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit zur zukünftigen Geländesituation in Abhängigkeit zur Entwässerungsplanung sowie durch Vorgaben zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen sowie auch zur Gestaltung privater Freiflächen



Abb. 16

(Quelle: Butt + Marquardt, Bearbeitungsstand 27.04.2020)

Mit dem städtebaulichen Entwurf wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).

Die endgültige Planfassung verbindet nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen mit den grünordnerischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs / Erschließung, des Immissionsschutzes und der Entwässerung in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.



## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das innerhalb des Plangebietes geplante Bauvorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 17a**).

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des konkreten Vorhabens ist es der Gemeinde Bönningstedt wichtig, dass die Art und das Maß der Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die zusammenfassende o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch tatsächlich ausüben zu können.

Dementsprechend wird in Vorabstimmung mit den landesplanerischen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der gängigen Rechtsprechung im Teil B (Text) festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“

- ⇒ ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m<sup>2</sup>. Randsortimente sind auf maximal 20 % dieser Gesamtverkaufsfläche beschränkt,
- ⇒ ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> und
- ⇒ innerhalb des Vorhabengebiets ein Backshop mit einer gastronomischen Nutzung mit einer maximalen Nutzfläche von 210 m<sup>2</sup>

zulässig ist.

In die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 werden drei Festsetzungen dahingehend aufgenommen, wonach

- die Aufstellung mobiler Verkaufsstände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ ausnahmsweise zulässig ist. Die von diesen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- an dem in der Planzeichnung (Teil A) mit (△) gekennzeichneten Standorten die Errichtung eines Fundaments für einen Werbepylon mit einer Grundfläche von maximal 15 m<sup>2</sup> zulässig ist. Hierbei sind das Leitungsrecht für die nahe der Kieler Straße verlaufenden SW-Leitung ebenso wie die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Plangebieteszufahrt in die Kieler Straße in der weiteren Projektentwicklung zu berücksichtigen sind.
- außerhalb der überbaubaren Fläche auch Flächen für Dienstleistungsbetriebe (wie z. B. DHL oder ähnliche Anbieter) zulässig sind, deren bauliche Anlagen jedoch insgesamt eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

Dies sichert dem Vorhabenträger bzw. den Marktbetreibern eine hinreichende Flexibilität bei dem Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen.

### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Vorentwurf durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (als Gesamt-GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der



überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Festsetzung der Verkehrsflächen („Kieler Straße“) im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.



Abb. 17a

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige Maß zu beschränken sein, mit dem eine Einbindung der Bauflächen in die örtlichen Gegebenheiten und in das Orts- und Landschaftsbild gesichert bzw. neu gestaltet werden kann und zugleich eine hinreichende Flexibilität bei der Realisierung des Bauvorhabens erreicht werden kann, wobei die äußere Erschließung und die plangebietsbegrenzende Bebauung bereits rahmengebend für die Planung sein werden.

In die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 wird eine Festsetzungen dahingehend aufgenommen, wonach

- o festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ die Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,9 überschritten werden darf.





Diese Überschreitung ergibt sich aus dem Erfordernis zur Ausweisung ausreichender Stellplätze für die beiden Einzelhandelsbetriebe und auch für den Backshop in Verbindung mit den hiermit im Zusammenhang stehenden Fahr- und Betriebsflächen sowie aufgrund der insgesamt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, die jedoch über das jetzt bestimmte Maß (Vorhabengebiet) nicht erweitert werden können.

Somit ergibt sich ein kompaktes Plan-Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dass somit den Vorgaben aus dem Bundesbodenschutzgesetztes und des Baugesetzbuches [... *„dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“* ...] in angemessener Form Rechnung trägt.

#### Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird entsprechend des „Städtebaulichen Konzeptes“ und somit auf Grundlage des Planungskonzeptes in zwei Teilgebiete gegliedert und als „Baukörper-Festsetzung“ erfolgen. Dies entspricht dem Gebäudekomplexes des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkts und dem Backshop sowie deren Bauweise.

Hierdurch wird somit auch das städtebauliche Konzept umgesetzt werden können und die damit in Verbindung stehenden Maßnahmen des Schallschutzes und der Begrünung und letztendlich auch der Entwässerung.

Es ist beabsichtigt, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 zwei Festsetzungen dahingehend aufgenommen werden soll, wonach

- die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszonen oder sonstigen Bewegungszonen sowie durch vertikale, Gebäude gliedernde Elemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden dürfen und
- bauliche Maßnahmen und baulichen Anlagen zur Abfangung des Geländes außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig sind, wenn hierfür ein technisches Erfordernis gegeben ist.

Dies sichert dem Vorhabenträger eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude oder bei späteren bzw. nachträglichen Anbauten kleineren Umfangs.

#### Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

In die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 werden folgende Festsetzungen, teilweise auch lediglich klarstellend, aufgenommen, wonach

- die notwendigen Stellplätze innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nachzuweisen und herzustellen sind,
- die Errichtung von Stellplätzen oder Teilen von Stellplatzanlagen auch innerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig ist,



- die Errichtung von Fahnenmasten als bauliche Nebenanlagen auch außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen zur Kieler Straße (B 4) orientiert grundsätzlich zulässig sind und
- die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen oder Fahrrädern als bauliche Nebenanlagen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche „St/Ne“ grundsätzlich zulässig ist.

Somit wird mit der Entwurfsplanung klar gestellt, welche baulichen Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets im Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung zulässig sein werden.

#### Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande einer Wohnbebauung und innerhalb der bebauten Ortslage sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer gebäudebezogenen höchstzulässigen Gebäude- und somit auch Anlagenhöhe (GH max.), bezogen auf den planzeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP) mit einer Höhe von 13,80 m über Normal Null, wobei dieser sich auf die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) bezieht.

Der planerische Vorbehalt aus der „Vorentwurfsplanung“, wonach darauf hingewiesen wurde, dass sich die Bezugshöhe des o.g. Höhenbezugspunktes sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung noch verändern könnte, im Rahmen der weiteren Bodenerkundungen und den Abstimmungen mit den Fachbehörden mit der „Entwurfsplanung“ aufgelöst.

In die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 werden zwei Festsetzungen dahingehend aufgenommen, wonach

- die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden darf. Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen.  
und
- für die Errichtung von Sonnenkollektoren die jeweils festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,0 m überschritten werden darf.

#### Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Für die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird für den Backshop, Teilgebiet SO 1, eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Für den Gebäudekomplex des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkts ist eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Fläche.



#### Maßnahmen zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zur Grünordnung (=> Begrünnungskonzept) und auch zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 18ff) verwiesen.

Art und Umfang grünordnerischer Maßnahmen wurden bereits im Rahmen der „Vorentwurfsplanung“ detailliert und demzufolge planungsrechtlich und als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Zudem wurden diese Maßnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB insbesondere den direkten Anliegern vorgestellt und auch im weiteren, auch im Hinblick auf die „Entwurfsplanung“ noch verfeinert.

#### Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Einfriedung, Dachgeschosse, Dachneigung, Nebenanlagen, Begrünung usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO' 16) textlich insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und insbesondere zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen können (vgl. auch nachstehende **Abb. 17b**).

Ansonsten werden sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ leiten lassen und werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nicht beabsichtigen, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Ein Beispiel für die angestrebte bauliche und gestalterische Qualität zeigt die **Abb. 17b**, entnommen den hochbaulichen Überlegungen zum „Einzelhandelsstandort an der Kieler Straße“.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen. Zudem ist mit den vorhandenen und begrenzenden Verkehrswegen und der angrenzenden Bebauung ein Rahmen vorgegeben, in dem sich der „Einzelhandelsstandort“ einfügen wird.



**Abb. 17b**

(Quelle: Visuell<sup>3</sup>, Kiel, (11.2018)



Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung möchte die Gemeinde Bönningstedt den Vorhabenträger sowie die Marktbetreiber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb der Gebäude zu achten.

## 7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B) wird die Gemeinde Bönningstedt mit dem zu erstellenden und zu unterzeichnenden Durchführungsvertrag im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger Regelungen zum Vorhaben selbst festlegen, sofern diese noch einer Regelung bzw. einer Klarstellung bedürfen.

Dies betrifft nach dem derzeitigem Planungsstand insbesondere

- ⇒ Art und Umfang des Vorhabens als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“
- ⇒ Art und Umfang der Erschließungsleistungen durch den Vorhabenträger
- ⇒ Durchführungsverpflichtungen
- ⇒ Übergabe aller naturschutzrechtlicher Kompensationsverpflichtungen an den Vorhabenträger und Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Ersatz von Einzelbäumen
- ⇒ Regelungen bezüglich eines Bodenmanagement, welches inhaltlich mit der unteren Bodenschutz sowie der Abfallwirtschaft des Kreises Pinneberg abzustimmen ist
- ⇒ Regelungen bezüglich der erforderlichen werdenden erschließungstechnischen Maßnahmen im Zuge der Herstellung einer Linksabbiegespur in der B4
- ⇒ Sonstige Maßnahmen des Vorhabenträgers, insbesondere Lärmschutzmaßnahmen, die keine planungsrechtliche Rechtsgrundlage nach dem BauGB bzw. nach der LBO besitzen und Anlage eines extensiven Dachbegrünung in Verbindung mit der Aufstellung von Sonnenkollektoren
- ⇒ Durchführung zusätzlicher Maßnahmen durch den Vorhabenträgers und Unterlassung unzulässiger Maßnahmen

## 8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs - Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Kapitel 18ff) vom Grundsatz her nicht verbunden sein.

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Vorhabengebiets liegen innerhalb der bebauten Ortslage (s. auch nachstehende **Abb. 18**) und wurden in früherer Zeit durch eine Gärtnerei mit einem Wohngebäudeanteil und zugeordneten Gewächshäusern einschließlich Betriebsflächen genutzt. Sie liegen seit längerem brach. Daneben befindet sich ein separates Wohnhaus. Auf Flurstück 56/62 liegt ein weiteres Wohnhaus.

Im Norden grenzen eine Tankstelle und ein Autohandel mit Werkstatt an das Plangebiet. Im Süden gemischte Bauflächen mit einem Eiscafé, im Westen die „Kieler Straße“ (B 4) mit westlich davon bestehenden weiteren gemischt genutzten Bauflächen und östlich grenzen Wohngebietsbebauungen an (vgl. B-Plan Nr. 16).



Abb. 18

(Quelle: Google Maps 2019)

Nach den §§ 14 und 15 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Kapitel 18ff) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird im Umweltbericht als integrierter Teil der Begründung sein.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für das nachgeordnete bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht (Kapitel 18ff) dargelegt und beschrieben. Weiterführend können auch Regelungen in den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen werden.



Zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen der baulichen Anlagen des geplanten Einzelhandelsbetriebes und zur Neugestaltung des Ortsbildes in diesem Planbereich wurde ein Begrünungskonzept entwickelt (vgl. nachfolgende **Abb. 19**), das nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als planzeichnerische Festsetzungen (Teil A) und durch Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO in die „Satzung“ zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung aufgenommen worden ist.

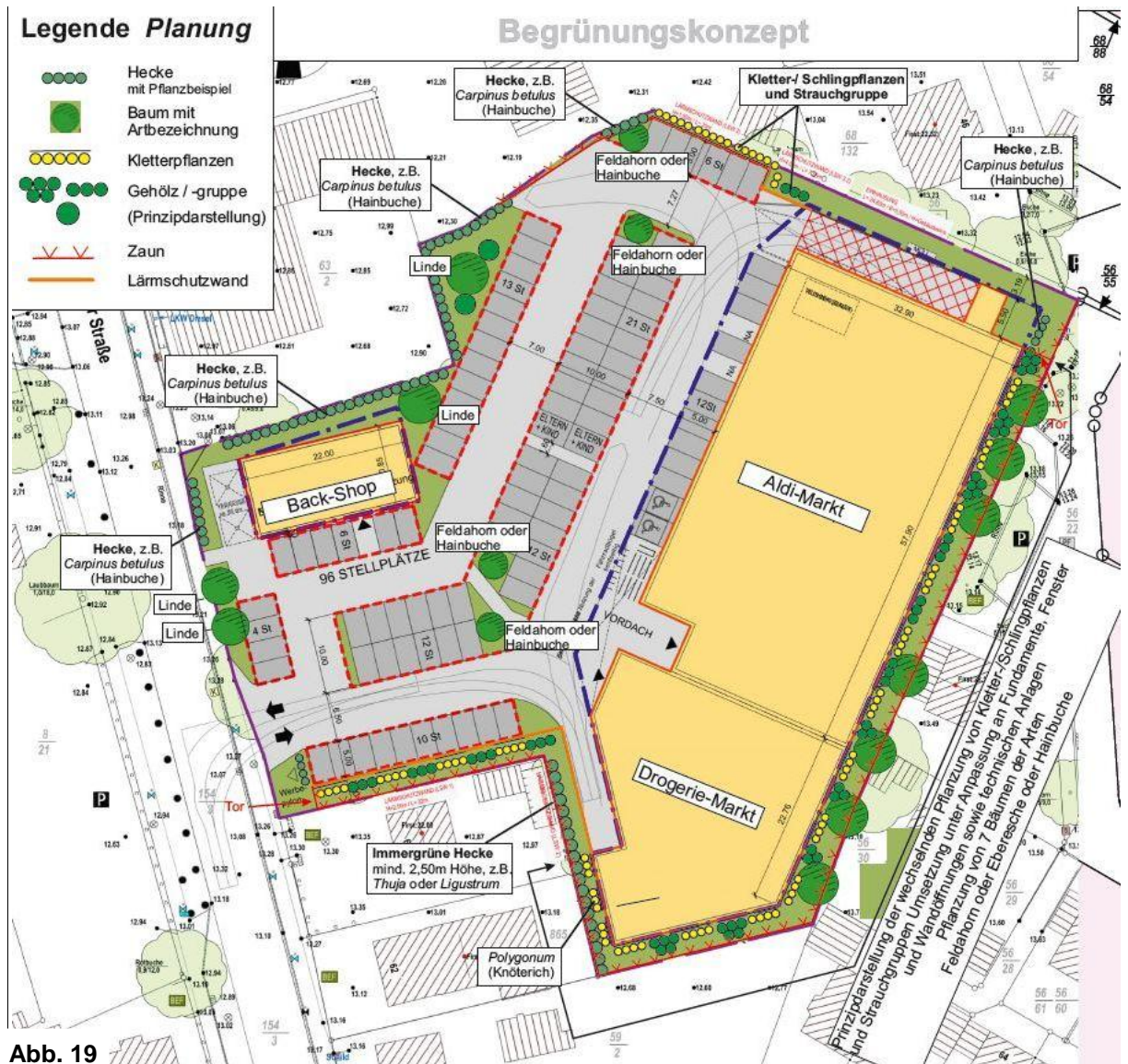


Abb. 19

(Quelle: Günther & Pollok, Landschaftsplanung, (25.05.2020)

Mit Realisierung des vorangestellten Vorhabens ist auch ein Verlust an Einzelbäumen innerhalb des Vorhabengebiets verbunden. Eine Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes sowie Empfehlungen zu Ersatzmaßnahmen erfolgte durch einen Sachverständigen (vgl. auch **Anlage** zu dieser Begründung).

In diesem Zusammenhang ist auch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönningstedt in der Fassung vom 06.10.2008 zu beachten.



Geschützt sind gemäß § 2 Abs. 1 der Baumschutzsatzung die in der Anlage zur Satzung aufgelisteten Bäume, zu denen die entlang der Kieler Straße stehenden Linden gehören (=> eine Linde davon steht im Vorhabengebiet, vgl. auch **Abb. 5c** auf Seite 17).

Entsprechend einer zwischenzeitlich in mehrfachem Austausch mit der Unteren Natur- schutzbehörde erfolgten Suche nach geeigneten und dauerhaft fortbestehenden Standorten wird es nunmehr vorgesehen, von den insgesamt 30 zur Kompensation zu pflanzenden Bäumen insgesamt 15 Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs und 15 Bäume außerhalb des Plangeltungsbereichs, aber im Zusammenhang mit der Ortslage bzw. unmittelbar am Ortsrand gepflanzt werden.

Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass die ökologischen Funktionen durch den Verlust innerhalb des Plangebietes zwar beeinträchtigt werden, dass jedoch durch die in der Anzahl fast gleiche Neupflanzungen im Plangebiet und die darüber hinaus geplanten Pflanzungen am Ortsrand eine angemessene Kompensation erreicht wird.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen die Baumpflanzungen auf 2 gemeindeeigenen Flächen:

- Auf Flurstück 4/1, Flur 3, Gemarkung Bönningstedt: es werden hier 6 Bäume im Bereich eines östlichen wiesenartig offenen Teils der ansonsten als Spielplatz ge- nutzten Fläche in Nähe zum Hohenloher Ring gepflanzt.
- Auf Flurstück 36/47, Flur 8, Gemarkung Bönningstedt: es werden hier 9 Bäume im Bereich der südlichen und östlichen Ränder der ansonsten als Spielplatz genutzten Fläche gepflanzt.

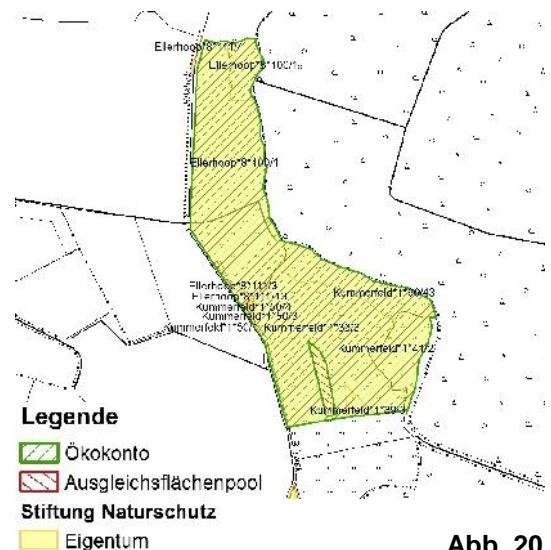
Im Plangebiet werden 15 Bäume gepflanzt:

- 4 Linden (*Tilia cordata* oder *Tilia europaea*) an der Kieler Straße, nördlich des Backshops und am nordwestlichen Rand des Plangebiets
- 4 Bäume in der Stellplatzanlage, davon 1 Baum am nördlichen Rand. Zu verwen- den sind Feldahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 7 Bäume an der zur Ahornstraße gewandten Seite des Vorhabens. Zu verwenden sind Feldahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Eber- esche (*Sorbus aucuparia*)

Der zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird ausschließlich außerhalb des Plangebietes auf hierfür geeigneten Flächen nachgewiesen. Denn eine besondere Eignung zur Platzierung flä- chenhafter Kompensationsmaßnahmen, auch wenn sie mit 330 m<sup>2</sup> eher gering ausfallen, in di- rektem Anschluss an die geplanten Bauflächen besteht entsprechend dem bestehenden und dem angrenzenden Nutzungsgefüge innerhalb der bebauten Ortslage nicht.

Die Kompensationsverpflichtung der plangebenden Gemeinde Bönningstedt wird im Rahmen der vertraglichen Regelungen des zu schließenden Durchführungsvertrages zu 100% an den Vorhabenträger weitergeben.

(Quelle: Ausgleichsagentur S-H GmbH (08.2019))



**Abb. 20**



Die Kompensation erfolgt innerhalb des Ökokontos „Bilsbek - Niederung 4“ (ÖK 059-04) (vgl. nebenstehende **Abb. 20**) und befindet sich im Naturraum Geest, Gemeinde Ellerhoop ca. 6 km von der Gemeinde Bönningstedt entfernt.

Das Ökokonto wurde bereits im September 2018 von der UNB des Kreises Pinneberg anerkannt.

Im Ausgangszustand handelt es sich um überwiegend artenarmes Intensivgrünland. Naturschutzfachliches Entwicklungsziel ist die Entwicklung von artenreichem Wertgrünland mit eingebundenen Kleingewässern.

Die Flächen des Ökokontos sind und bleiben im Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein AöR, Eschenbrook 4, 24113 Molfsee.

Es werden darüber hinaus keine weitere Maßnahmen für das „Schutzgut Boden“ erforderlich sein und somit auch nicht mit der Bebauungsplan vorgesehen werden. Umsetzung und Sicherung dieser Kompensationsmaßnahme bleibt den Regelungen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 vorbehalten sein (siehe auch Kapitel 7).

#### Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhabens an den Vorhabenträger geben:

- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Betriebs- sowie Stellplatzflächen sollten LED- oder Niederdruck - Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.

## 9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind sowohl die auf ein auszuweisendes Plangebiet einwirkenden (z. B. Straßenverkehr und benachbarte Gewerbenutzungen) als auch die von der geplanten Nutzung auf dem Plangebiet ausgehenden und auf zu schützende Nutzungen der Umgebung einwirkenden Geräuschimmissionen (vgl. auch nachfolgende **Abb. 21**) zu beurteilen und mit den Anforderungen der einschlägigen Normen und Richtlinien zu vergleichen.

Bei auftretenden Konfliktsituationen werden schalltechnische Maßnahmen zur Lösung dieser Konflikte auszuarbeiten sein.

#### Gewerbelärm:

Im Zuge einer „Lärmtechnischen Untersuchung“ (vgl. hierzu auch die **Anlage** zu dieser Begründung) ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft nachgewiesen worden.

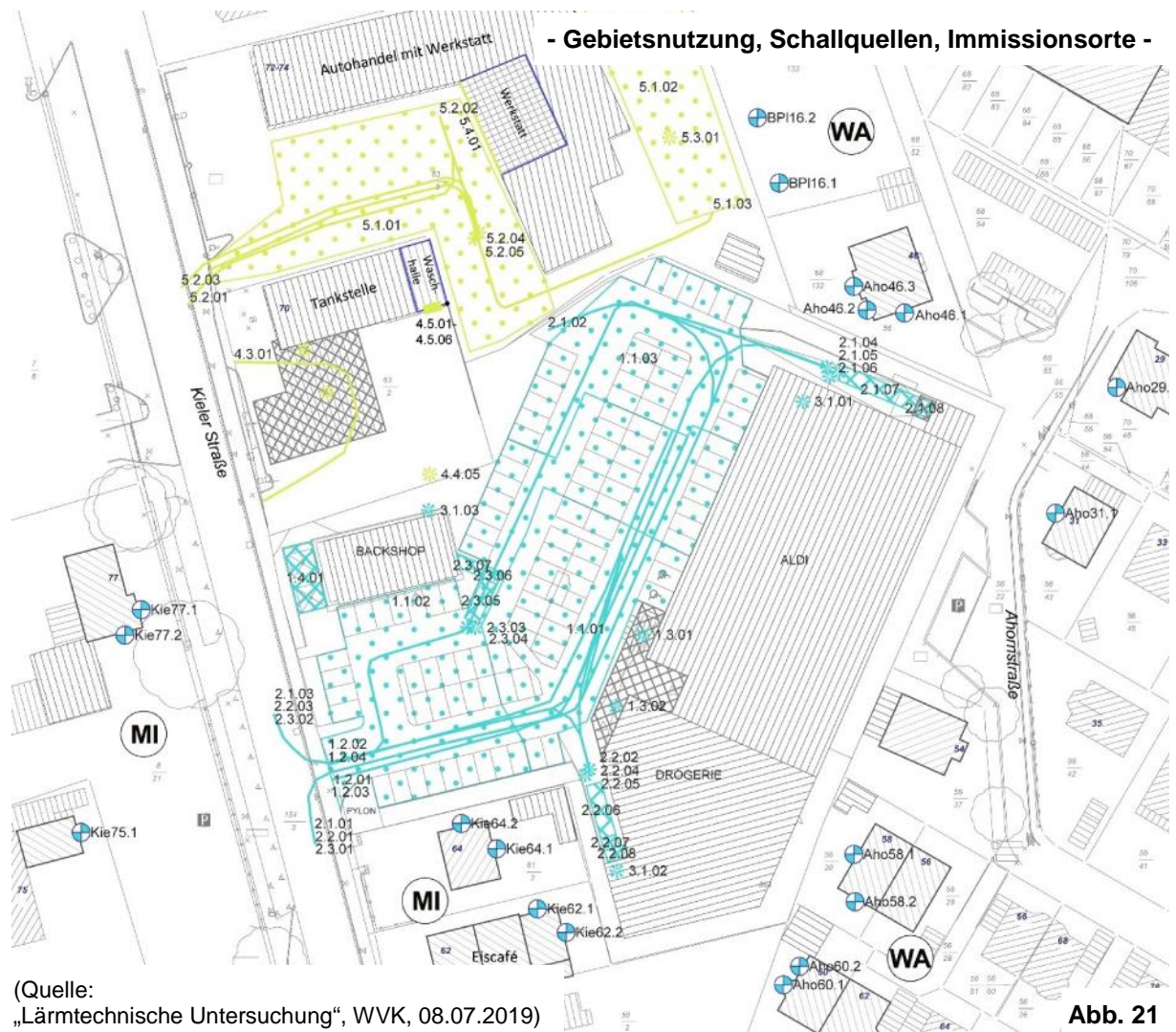




Die Einzelhandelseinrichtungen werden als gewerbliche Anlagen betrachtet, so dass die Berechnung nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 erfolgt.

Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, wurden Lärmschutzmaßnahmen ermittelt.

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auf Grundlage der gutachterlichen Berechnungsergebnisse lärmindernde Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.



Verkehrslärm:

Im Zuge einer gutachterlichen „Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm“ wurde der von den Verkehrswegen ausgehende Lärmbelastung geprüft. Danach sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 die Büroräume und ggfs. die Pausen-Aufenthaltsräume als schutzbedürftig im Sinne der geltenden DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen (2018) zu werten.



Gemäß der Vorgaben der DIN 4109-1 (2018) darf für schutzbedürftige Räume im Sinne dieser Vorschrift ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  von 30 dB nicht unterschritten werden. Dies entspricht bei Büroräumen u. ä. einem außen berechneten Beurteilungspegel von 62 dB(A).

- ⇒ Für die in den beiden Einzelhandelsbetrieben und im Backshop vorgesehenen schutzbedürftigen Räumen sind keine passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- ⇒ Aufgrund der großen Entfernung, der Lage und Art der östlich des Vorhabengebiets liegenden Bebauung und der Ausrichtung der hier schutzbedürftigen Räume sind die Emissionen des Eisenbahnlärms als schalltechnisch irrelevant zu bewerten.

#### Sonstige Emissionen:

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Bönningstedt nicht vor.

#### Luftschadstoffimmissionen:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich der Schutz der Nachbarschaft vor *Luftschadstoffimmissionen* sicherzustellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Grenzwerte auf nationaler und europäischer Ebene (39. BImSchV, EU-Richtlinien).

Im vorliegenden Planungsfall ist aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Verkehrsbelastungen nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

Insbesondere liegt keine Straßenschluchtsituation vor, die zu einer schlechten Durchlüftung des Straßenraumes und einer damit verbundenen Erhöhung der Luftschadstoffbelastungen führen würde. Von einer detaillierten Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen wird daher abgesehen.

#### Lichtimmissionen:

Auf Anregung des LLUR (Technischer Umweltschutz) im Zuge des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ hat der Vorhabenträger eine „Untersuchung der Einwirkungen aus dem Betrieb der Beleuchtungsanlagen“ im Vorgriff auf das der Bauleitplanung nachfolgende bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren, in dem diese Nachweise der Verträglichkeit zu führen sind, gutachterlich erstellen lassen.

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen durch Lichtimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung zu beurteilen. Minderungsmaßnahmen können als planungsrechtliche Festsetzungen oder als örtliche Bauvorschriften vorgenommen werden.

Im Rahmen der o.g. Untersuchung wurden die Lichtimmissionen durch den Betrieb der geplanten Beleuchtungsanlagen im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen (Wohnnutzungen) abgeschätzt. Die Beurteilung erfolgt anhand der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz.

Für den Betrieb der Beleuchtungsanlagen wurde davon ausgegangen, dass die Anlagen nur tags (zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) betrieben werden und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht in Betrieb sind.

- => In dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zu beschließenden Durchführungsvertrag wird eine vertragliche Vereinbarung aufge-



nommen, wonach „der Betrieb der Beleuchtungsanlagen zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einzustellen, d.h. ein Betrieb der Beleuchtungsanlagen darf nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.

Für die Parkplatzbeleuchtung (einschließlich Anlieferzone und Eingangsbereich) wurde die seitens des Betreibers geplante Anordnung von insgesamt 30 LED-Leuchten zugrunde gelegt. Für die beleuchtete Außenwerbung ist ein gemeinsamer Werbeaufsteller südlich der Parkplätzeinfahrt vorgesehen. Da der exakte Standort noch mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr abzustimmen ist, erfolgt dessen Nachweis der Verträglichkeit im Zuge der Bauantragsstellung dann durch die Betreiber.

Im Hinblick auf das Beurteilungskriterium der Raumaufhellung wurde gutachterlich festgestellt, dass im Bereich der schützenswerten Nutzungen

die Raumaufhellung durch die geplante Beleuchtungsanlagen den jeweils heranzuziehenden Immissionswert für Reine und Allgemeine Wohngebiete von 3 Lux tags bzw. für Mischgebiete von 5 Lux tags einhält.

Im Hinblick auf eine mögliche Blendung durch die Leuchten ist festzustellen, dass der jeweils heran-zuziehende Immissionsrichtwert für Blendung für Reine (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) tags bzw. für Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) überall eingehalten wird.

Insgesamt wird der Betrieb der geplanten Beleuchtungsanlage im Hinblick auf die Lichtimmissionen mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung gutachterlich als verträglich eingestuft.

**Zur Reduzierung** der entstehenden Lärmimmissionen sind gemäß der „Lärmtechnischen Untersuchung“ folgende aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Vorhabenbereichs umzusetzen (vgl. nebenstehende **Abb.22**).

Diese wurden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und ergänzend als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 wie folgt aufgenommen:

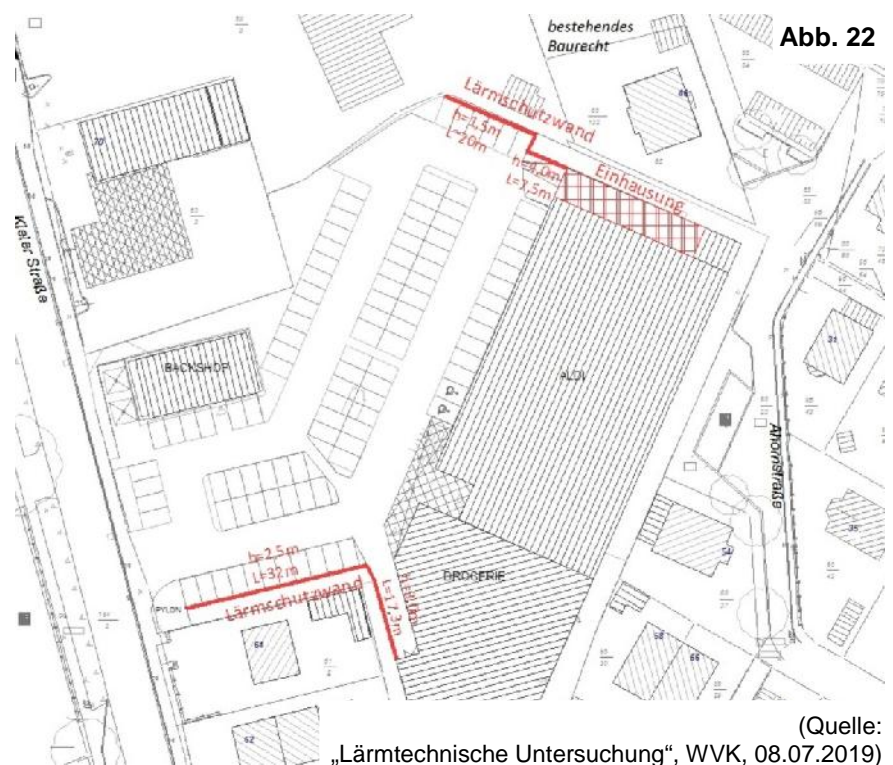
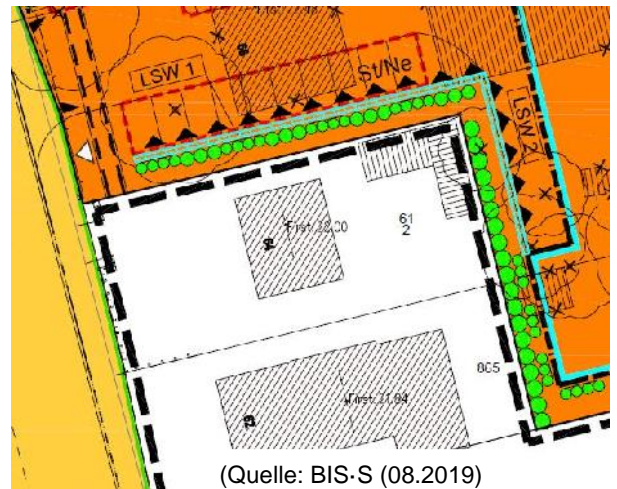


Abb. 22

(Quelle: „Lärmtechnische Untersuchung“, WVK, 08.07.2019)



- ⇒ Zur Abschirmung der Emissionen der Stellplatzanlage am Ein- und Ausfahrtsbereich zur angrenzenden Bebauung Kieler Straße Nr. 62 / 64 ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Lärmschutzwand „LSW 1“ mit einer Höhe von 2,50 m mit einer Länge von 32 m erforderlich.
- ⇒ Zur Abschirmung der Emissionen der Anlieferzone des geplanten Drogeriemarkts gegenüber der angrenzenden Bebauung Kieler Straße Nr. 62 / 64 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand „LSW 2“ mit einer Höhe von 3,0 m mit einer Länge von 16 m erforderlich.

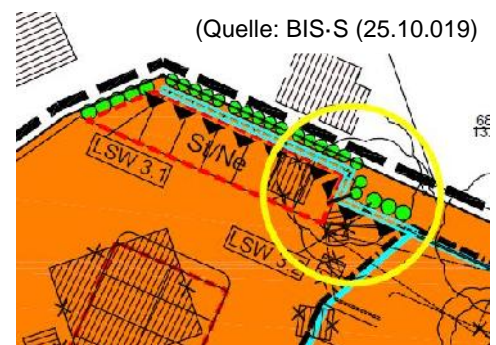


Ein lückenloser Anschluss an die Lärmschutzwand „LSW 1“ und an das ist Gebäude herzustellen.

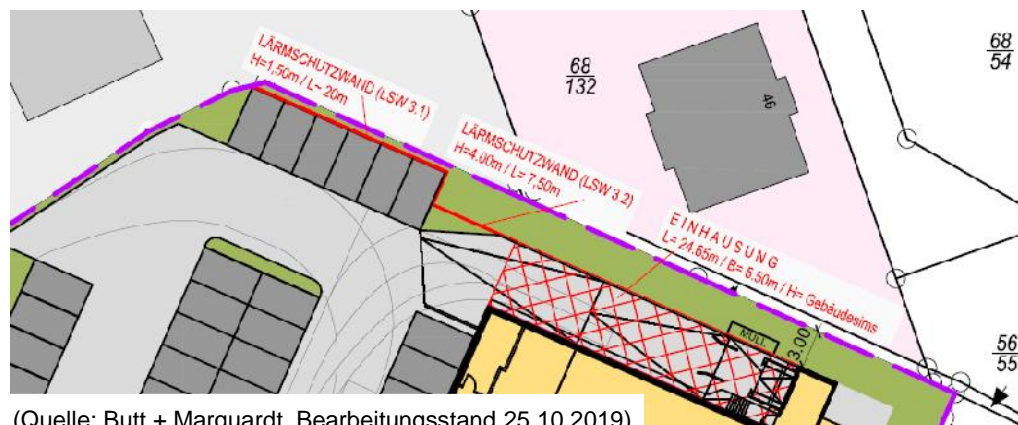
- ⇒ Zur Abschirmung der Emissionen der Stellplatzanlage zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand „LSW 3.1“ mit einer Höhe von 1,50 m mit einer Länge von 20 m erforderlich.
- ⇒ Für das an die Einhausung anschließende Lärmschutz-Element „LSW 3.2“ ist mit einer Höhe von 4,0 m und einer Länge von 7,5 m herzustellen.

Die Abgrenzung (vgl. nebenstehende Abb.) zwischen der Lärmschutzwand „LSW 3.1“ zum Element „LWS 3.2“ wurde mit der Entwurfsplanung graphisch noch einmal detailliert.

Ein lückenloser Anschluss an die Einhausung ist erforderlich.



- ⇒ Zur Abschirmung der Anlieferungsvorgänge des Lebensmitteldiscountmarktes ist eine Einhausung der Anlieferzone entsprechend den zeichnerischen Eintragungen im „Planungskonzept - Lageplan“ des Vorhaben- und Erschließungsplanes (vgl. auch nachstehende **Abb. 22.3**) zu errichten.





Darüber hinaus sind organisatorische und gestalterische Maßnahmen umzusetzen:

Für den *Kundenparkplatz* bedeutet dies:

- ⇒ Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Die Öffnungszeiten der geplanten Nutzungen sind entsprechend anzupassen; Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz nach 22.00 Uhr sind nicht zulässig.
- ⇒ Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind lärmarme Einkaufswagen (d.h. mit schwingungsgedämpften Rollen) mit Kunststoffkorb und die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist in mindestens ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm oder Asphalt vorzusehen.

Für die *Anlieferung* bedeutet dies:

- ⇒ Die Anlieferung ist ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge unzulässig.

Für die *Haustechnik* bedeutet dies:

- ⇒ Im Beurteilungszeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferungszonen berücksichtigten Außengeräte in der Summe einen maximalen Wert von  $L_{WA}=70$  dB(A) nicht überschreiten. Sollten die Anlagen in einem kleineren Abstand zu der umliegenden Bebauung installiert werden, ist ein Schallgutachter hinzuzuziehen.

Eine Sonntagsöffnung des *Backshops* zwischen 06.00 und 20.00 Uhr mit Anlieferung ist unter der Berücksichtigung der vorangestellten Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass eine Überprüfung zur Einhaltung der Immissionswerte nach der Inbetriebnahme des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarktes nebst des Backshops mit gastronomischer Nutzung erforderlich werden kann, soweit durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) eine entsprechende Anordnung aufgrund begründet vorgetragener nachbarschaftlicher Bedenken ergehen sollte.

## 10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

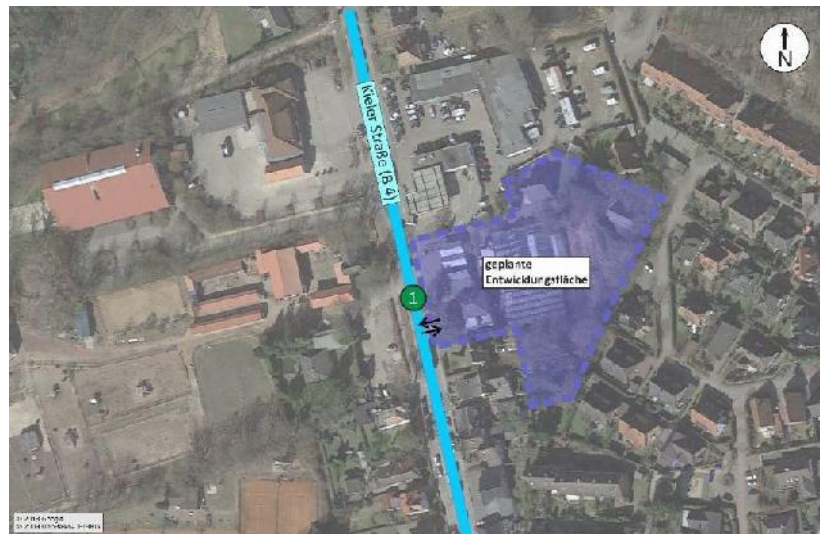
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt innerhalb der bebauten Ortslage ausschließlich von der Bundesstraße (B 4) „Kieler Straße“ aus.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (vgl. auch **Anlage** zu dieser Begründung) wurde geprüft, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen.

Hierbei sind die Leistungsfähigkeiten und die Verkehrsverträglichkeiten der Verkehrsanlagen zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen.

Die nebenstehende **Abb. 23** zeigt das Vorhabengebiet sowie das klassifizierte Straßennetz mit der Lage der Zählstelle der erfolgten Verkehrserhebung in der Gemeinde Bönningstedt.

Die Untersuchungsannahmen und die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:



**Abb. 23**

(Quelle: „Verkehrsgutachten“, WVK, Stand vom 26.03.2019)

#### Planungsannahmen

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets soll aufgrund der örtlichen Gegebenheit ausschließlich von der „Kieler Straße“ (B 4) erfolgen.

#### Datengrundlage

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurde am Donnerstag, dem 22.11.2018 eine videoautomatische Verkehrserhebung des Straßenquerschnittes über 24 Stunden im Zuge der Kieler Straße (B 4) (s. vorangestellte **Abb. 23** oben) durchgeführt.

Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeit oder Feiertage vorlagen. Die maßgebenden Bemessungsverkehrsstärken entsprechen der morgendlichen Spitzenstunde von 07.00 bis 08.00 Uhr sowie der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16.00 bis 17.00 Uhr.

Das Verkehrsaufkommen der geplanten Neubauten, bestehend aus einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Drogeriemarkt und einem Backshop, berechnet sich gemäß der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen sowie den Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung auf Grundlage der Verkaufs- und Geschossflächen.

#### Prognose-Planfall 2030

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030. Des Weiteren wird der zusätzliche Verkehr des Vorhabens als Neuverkehr angesetzt. Berücksichtigt wird dabei folgendes zusätzliches Verkehrsaufkommen:

Tag: 2.792 Kfz/24h, davon	14 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
morgens: 29 Kfz/h, davon	0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
nachmittags: 251 Kfz/h, davon	2 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.



Verkehrsfluss und Leistungsfähigkeit

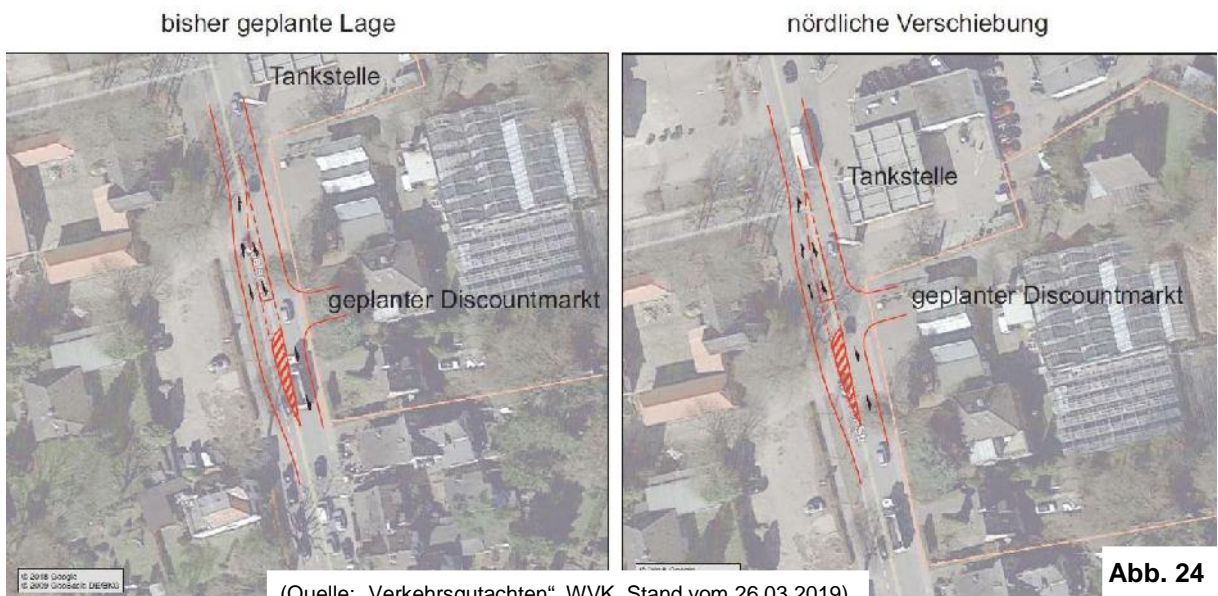
Zum Gewährleisten einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrsflusses ist am geplanten Knotenpunkt Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Der geplante vorfahrtgeregelte Knotenpunkt Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt mit Linksabbiegestreifen weist im Prognose-Planfall 2030 eine ausreichende Qualitätsstufe „QSC D“ des Verkehrsablaufes mit einer mittleren Wartezeit von 36 s im schwächsten Verkehrsstrom auf. Eine langfristige Leistungsfähigkeit ist somit sichergestellt.

Zusammenfassung der Leistungsfähigkeiten							
Betrachtungsfall	Bezeichnung	maßgebender Verkehrsstrom	mittl. Wartezeit [s]	Auslastung [%]	Staulänge [Pkw-E]	QSV [-]	Anlagennr.
Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt							
PPF 2030 - morgens -	L- Streifen, vorfahrtgeregelt	Linkseinbieger aus Grundstückszufahrt	15	1	1	B	3.1
PPF 2030 - nachmittags -	L-Streifen, vorfahrtgeregelt	Linkseinbieger aus Grundstückszufahrt	36	37	2	D	3.2

Im Zuge der Arbeiten zur „Vorentwurfsplanung“ wurde auch aus verkehrlicher Sicht geprüft, ob noch andere Möglichkeiten der Plangebietserschließung möglich wären, „bisher“ geplant.

Bei einer **Verschiebung des Zufahrtbereichs nach Norden** (s. nachfolgende **Abb. 24**) würde dieser direkt neben der Grundstückszufahrt der bestehenden Tankstelle liegen. Dadurch wäre der geplante Linksabbiegestreifen dann nicht eindeutig dem Einzelhandelsstandort zuzuordnen, sodass es hier zu konflikträchtigen Situationen mit den Abbiegern im Bereich der Tankstelle kommen könnte.

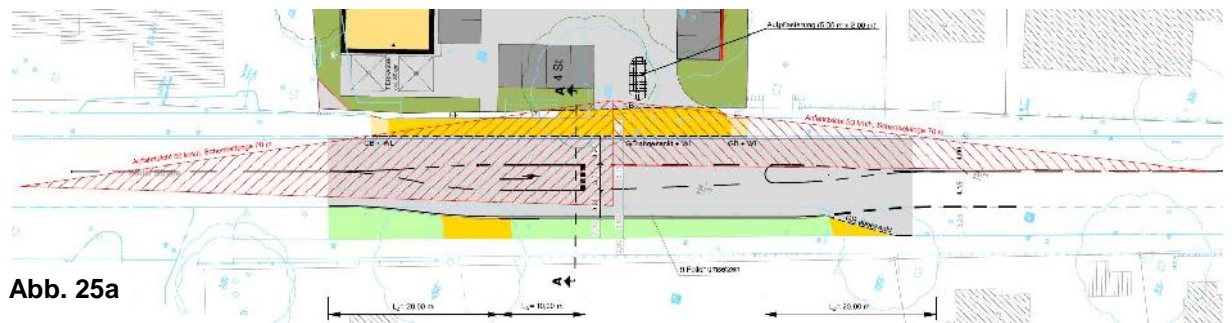


Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe, würde dementsprechend einer Verlegung des Zufahrtbereichs nicht zustimmen. Dieser Lösungsansatz wurde dementsprechend nicht weiter verfolgt.



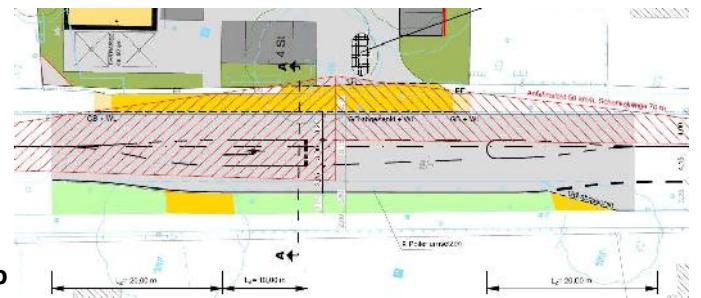
**Fazit**

Im Zuge der Kieler Straße (B 4) wird die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens gemäß nachfolgender **Abb. 25a** empfohlen. Die Aufstelllänge  $L_A$  sollte dabei mindestens 10 m, die Verziehungslänge  $L_Z$  20 m betragen (**Abb. 25b**).



**Abb. 25a**

(Quelle:  
 „Errichtung eines  
 Linksabbiegestreifen“,  
 WVK, Stand vom  
 25.10.2019)

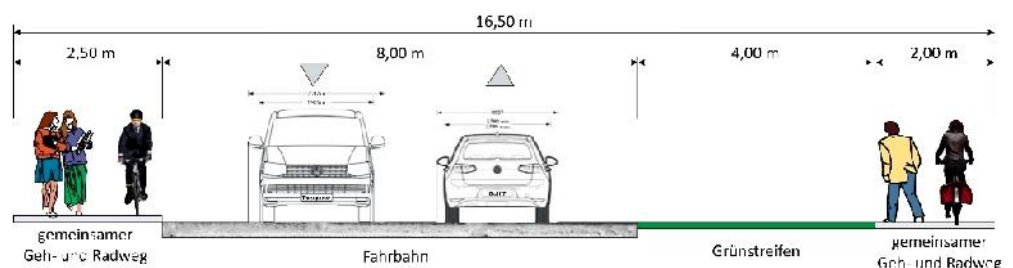


**Abb. 25b**

Der Geh- und Radweg sollte gepflastert über die geplante Grundstückszufahrt geführt werden, so dass ein Vorrang für den Rad- und Fußverkehr sowie eine erhöhte Aufmerksamkeit für den Kfz-Verkehr erzeugt werden.

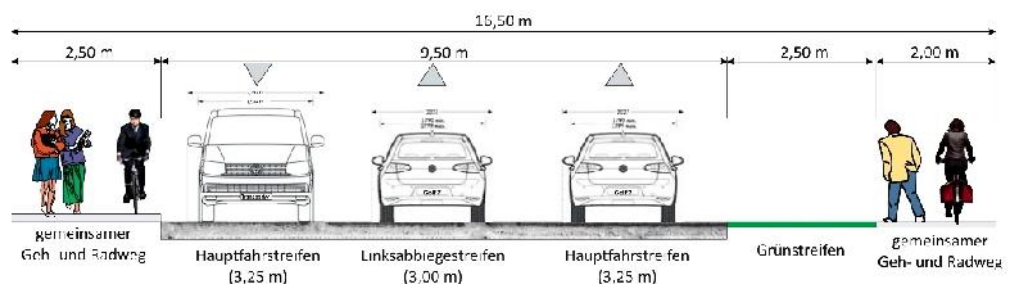
**Bestand**

**Abb. 25a**  
 vor dem  
 Umbau  
 der B 4  
 im Bestand



**Maßnahme**

**Abb. 25b**  
 nach dem  
 Umbau  
 der B 4



(Quelle: „Verkehrsgutachten“, WVK, Stand vom 26.03.2019)





Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ein Geh-, Fahr- und auch Leitungsrecht zugunsten des nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebes, Tankstelle, Kieler Straße Nr. 70 im B-Plan-Entwurf festzusetzen.

Grundlage hierfür ist die zugunsten der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Pinneberg eingetragene Baulast zugunsten des Flurstücks 517/ 6, Tankstelle, wonach eine dreiecksförmige Fläche, (vgl. nebenstehende **Abb. 26a**) für die Herstellung einer Überfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und für den ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten freizuhalten ist.

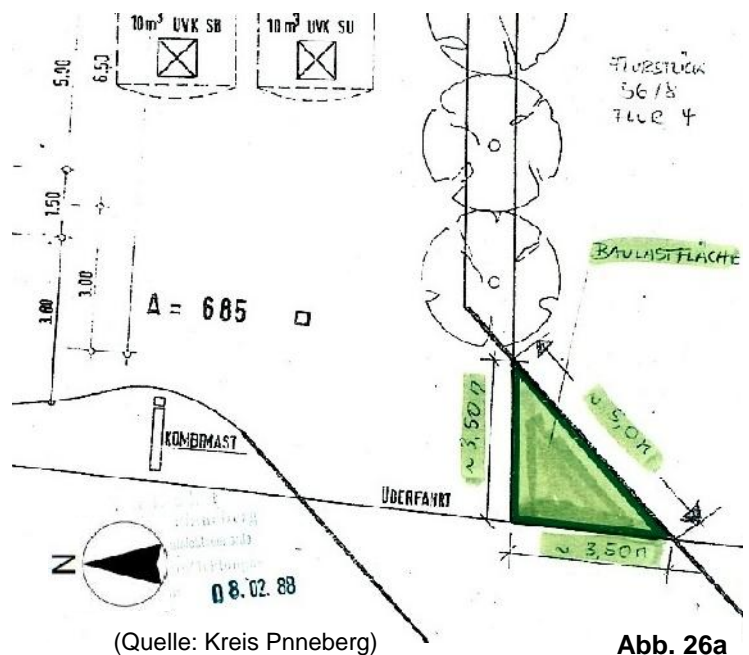


Abb. 26a

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb des Vorhabengebietes entsprechend der beantragten Nutzung (maßgebend ist die Verkaufsfläche) durch den Vorhabenträger innerhalb der planzeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen bzw. auch innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Gleiches gilt für die Stellplätze für Fahrräder und für die Einrichtung / Positionierung Behinderten gerechter Stellplätze sowie von Stellplätzen für Mutter + Kind.

Für eine klimaschonende Mobilität ist u.a. auch die Förderung der Fahrradfahrer unverzichtbar und bereits jetzt zeigen sich an Standorten mit Einzelhandel, dass die Anzahl an fahrradfahrenden Kunden zunimmt, Abstellanlagen aber viel zu oft am Bedarf vorbei geplant wurden. Daher wird der Einzelhandelsbetreiber die Entwicklung nach Eröffnung des Standorts genau beobachten, um so dann bedarfsorientiert ausreichend dimensionierten, überdachten Fahrradabstellanlagen bereitstellen zu können. Die planungsrechtliche Festsetzung lässt diese bedarfsorientierte Planung zu, denn innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze sind auch überdachte Fahrradstellplatzanlagen grundsätzlich zulässig.

Nach den abschließenden Planüberlegungen und -konkretisierungen (=> „Planungskonzept“ vgl. **Abb. 16**) im Rahmen der endgültigen Planfassung kann der Vorhabenträger insgesamt rund 96 Einstellplätze innerhalb des Vorhabengebiet nachweisen.

## 11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden an die vorhandenen Leitungsnetze im Bereich der Bundesstraße „Kieler Straße“ und der Gemeindestraße „Ahornstraße“ angeschlossen.



### 11.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch Anschluss an das Trennsystem der gemeindlichen Kanalisation mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zum Klärwerk des Abwasser-Zweckverbandes Südholstein (AZV) in Hetlingen. Das Vorhabengebiet ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

#### Teilgebiet SO 1:

Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers wird das anfallende Schmutzwasser der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Teilgebietes SO 1 über Grundleitungen unter der Sohle zur westlichen Gebäudeseite (=> innere Erschließung) geführt.

Es ist daher zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung geplant, das anfallende Schmutzwasser über eine Schmutzwasserleitung entlang der westlichen Gebäudefront und im Bereich der Anlieferungszufahrt der Drogerie zu sammeln und abzuleiten (am rechten, unteren Bildrand der nebenstehenden **Abb. 27**).

Die Sammelleitung entlang der westlichen Gebäudefront wird zunächst im Bereich der Stellplätze und des Vordaches in südliche Richtung und im Anschluss entlang der Grundstücksgrenze der Kieler Straße Nr. 64 unter den dort geplanten Stellplätzen geführt und über einen Kontrollschacht (Übergabeschacht) an den öffentlichen SW-Kanal der „Kieler Straße“ angeschlossen (in der **Abb. 27** rot umrandet).



(Quelle: WVK, Entwässerungskonzept, (Juni 2019)

#### Teilgebiet SO 2:

Es ist zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung geplant, das anfallende Schmutzwasser über eine Sammelleitung im Bereich der nördlichen an den „Backshop“ angrenzende Freifläche zu sammeln und über einen Kontrollschacht (Übergabeschacht) an den öffentlichen SW-Kanal an der „Kieler Straße“ anzuschließen.

Zur planerischen Sicherung der Schmutzwasserleitung auf privatem Grundstück (= Vorhabengebiet) ist mit dem „Entwurf“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ein Leitungsrecht, etwa 4,0 m parallel zur „Kieler Straße“ (B 4), zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.



Für die Verlegung und Unterhaltung (Reparatur / Reinigung) dieser Schmutzwasserleitung ist zugunsten der Gemeinde Bönningstedt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Bewilligung vom 29.07.1974 in das Grundbuch eingetragen worden, die der Vorhabenträger / zukünftigen Grundstückseigentümer übernehmen und an die HSE (Hamburger Stadtentwässerung) als derzeitigen Eigentümer der öffentlichen Abwasseranlagen übertragen wird (=> Regelung im D.-vertrag).

Die genaue Lag der Schmutzwasserleitung ist im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung zu überprüfen und vor Ort aufzusuchen.

Drainagen dürfen weder an den Schmutzwasser- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

## 11.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die Frischwasserversorgung der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) müssen erhalten bleiben. Im Zuge der parallel zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung aufzustellenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung sind durch das beauftragte Ing.- Büro die Belange des Versorgungsträgers zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Frischwassernetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der zu erwartende Wasserbedarf frühzeitig der HWW mitzuteilen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Belange des Versorgungsträgers (Unterbringungen der Leitungen im inneren Erschließungsnetz) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

## 11.3 Regenwasserbeseitigung

Zunächst und grundsätzlich besteht das Ziel, das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser direkt am Ort des Niederschlags zur Versickerung zu bringen.

### Ausgangssituation:

Entsprechend den Mitteilungen von HamburgWasser (Mai 2019, s. Quellenverzeichnis) stellt sich die Entwässerungssituation über das öffentliche Kanalnetz wie folgt dar:

- ⇒ In der „Kieler Straße“ ist ein Regenwasserkanal DN 300 vorhanden und in der „Ahornstraße“ liegt ein Regenwasserkanal DN 400.

Gemäß dem Kanalkataster von HamburgWasser ist ein Hausanschluss südlich des Flurstücks 56/62 an den Kanal in der Ahornstraße dokumentiert.

- ⇒ Die Niederschlagswassereinleitung des Vorhabengebiets in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf eine maximal zulässige Einleitmenge von insgesamt 30 l/s zu begrenzen. In das RW-Siel in der „Kieler Straße“ dürfen maximal 10 l/s eingeleitet werden. Die verbleibenden 20 l/s sollen in den RW-Kanal in der „Ahornstraße“ eingeleitet werden bzw. es darf dort auch die gesamte maximale RW-Menge von 30 l/s eingeleitet werden.



- ⇒ Darüber hinausgehende Zuflüsse sind durch geeignete Maßnahmen auf dem Vorhabenrundstück zurückzuhalten und können nur verzögert in das Kanalsystem eingeleitet werden. Die Einhaltung der zulässigen Einleitmenge ist durch den Einbau einer entsprechenden Drosseleinrichtung (in einem separaten Schacht) zu gewährleisten.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Der Bemessungswasserstand ist durch die ergänzende Stellungnahme vom Ing.-Büro Neumann vom 12.06.2019 (Mail) mit +11,5 mNN anzusetzen. Eine Versickerung von z. B. Dachflächenwasser im Untergrund ist daher aufgrund des zu geringen Grundwasserabstandes nicht möglich.

Für eine oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser über den A-Horizont (z. B. über Versickerungsmulden) stehen nicht genügend Grünflächen innerhalb des Vorhabengebiets zur Verfügung.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Vorhabengebiet ist daher nicht möglich.

Regenrückhaltung und gedrosselte Ableitung:

Das gesamte Niederschlagswasser soll folglich in das öffentliche Regenwasserkanalnetz abgeleitet werden. Die Einleitung erfolgt entsprechend den Maßgaben von HamburgWasser gedrosselt auf die zulässige Einleitmenge von insgesamt 30 l/s.

Zur Einhaltung der Drosselabflussmenge sind Regenrückhaltungen mit einem Speichervolumen von insgesamt etwa 160 m<sup>3</sup> erforderlich.

Entsprechend dem „Entwässerungskonzept“ und der weiteren Konkretisierung im Zuge der Erarbeitung des Entwässerungsantrags (s. **Anlage** zu dieser Begründung) unter Auswertung der privaten und behördlichen Stellungnahmen ist es zum Zeitpunkt der gemeindlichen Gesamtabwägung weiterhin geplant, die Regenrückhaltung durch die Anordnung von Speicherboxen über wiegend im Bereich der mittleren Stellplatzflächen und auch im südlichen und östlichen Grünstreifen zu realisieren.

Hierbei wurde eine Optimierung der Positionierung der unterirdischen Speicherboxen im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen, deren Anzahl (Umfang) aufgrund der Errichtung von Teilflächen des Daches als extensives Gründach reduziert werden konnte, sodass das Ortsbild in diesem Bereich verbessert werden konnte (vgl. auch nachstehende **Abb. 28**). Denn dort, wo keine Speicherboxen angeordnet werden, werden Einzelbäume gepflanzt und umkehrt werden dort, wo Speicherboxen angeordnet werden, keine Bäume gepflanzt, sondern in diesen Bereichen bleibt es bei Rang- und Schlingpflanzen als Fassadenbegrünung.

Zunächst wurde mit Speicherboxen mit geringer Bauhöhe von etwa 40 cm geplant, um aufgrund der vorhandenen Höhensituation eine Geländeaufhöhung möglichst gering zu halten. Die Mindestüberdeckung beträgt 80 cm (Frostfreiheit, Statik). Zudem soll das anfallende Niederschlagswasser sowohl in den öffentlichen RW-Kanal der „Ahornstraße“ und als auch der „Kieler Straße“ eingeleitet werden, um die Leitungslängen und somit die Gefälleverluste möglichst gering zu halten (vgl. auch vorangestellte **Abb. 27**).

Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal der „Ahornstraße“:

Das anfallende Niederschlagswasser des nördlichen Teilbereichs der Stellplatzfläche, der nördlichen und östlichen Dachflächen des Lebensmitteldiscountmarktes und des Drogeriemarktes werden gesammelt, in Speicherboxen zurückgehalten und über einen Kontrollschacht (Übergabeschacht) in das öffentliche Regenwasserkanalnetz der „Ahornstraße“ eingeleitet.

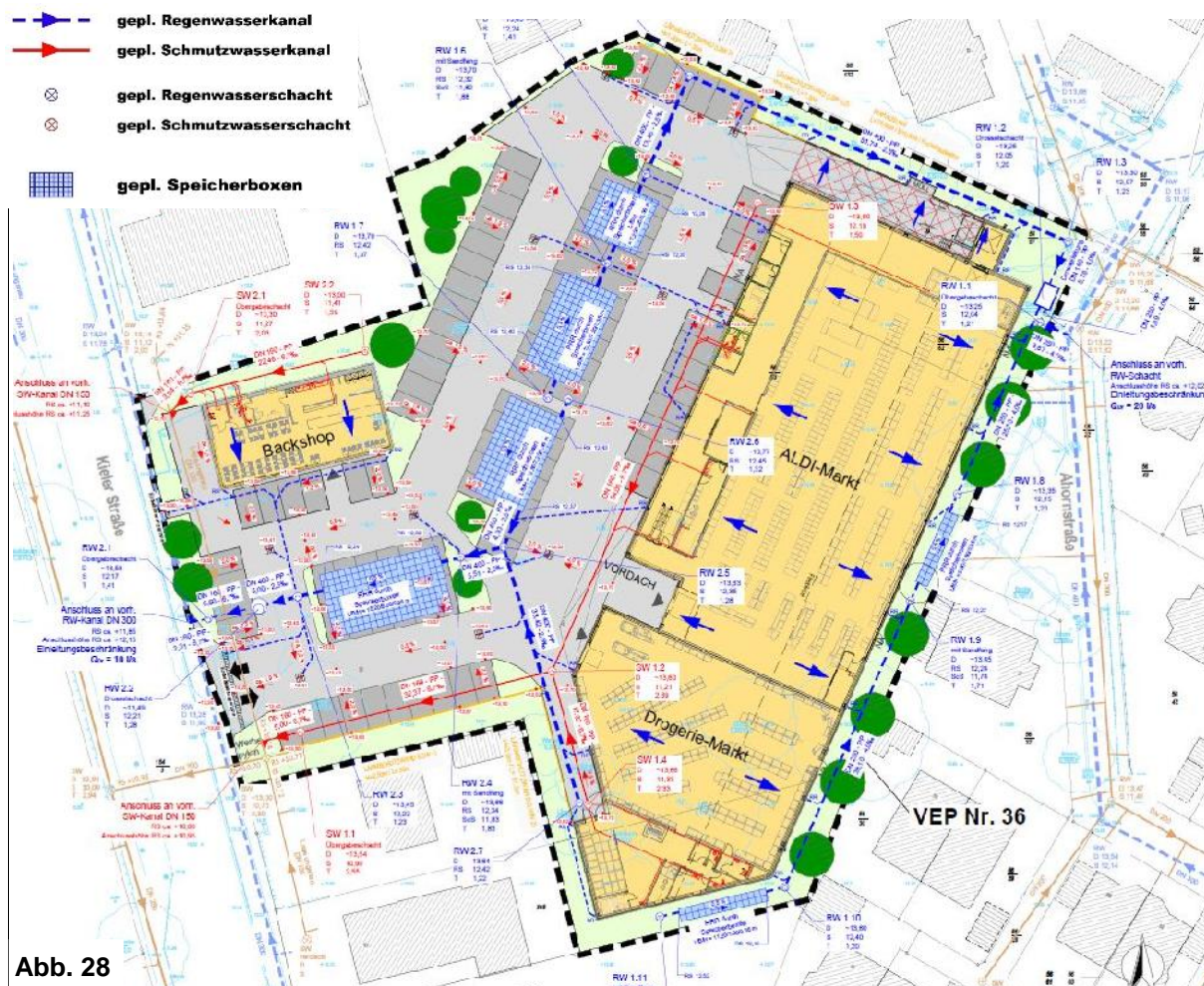


Abb. 28

(Quelle: WVK, Auszug aus dem Lageplan als Anlage zum Entwässerungsantrag, 27.05.2020)

Die Speicherboxen werden im Bereich der mittleren Stellplatzflächen und im östlichen Randstreifen angeordnet. Es ist ein Speichervolumen von etwa 80 m<sup>3</sup> zu realisieren.

Die Einleitungsmenge wird gemäß Stellungnahme von HamburgWasser in einem Drosselschacht auf die maximal zulässige Einleitungsmenge von 20 l/s gedrosselt. Die Anbindung der Grundstücksentwässerung an den öffentlichen RW-Kanal erfolgt über einen sohlgleichen Anschluss am öffentlichen Regenwasserschacht.

Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal der „Kieler Straße“:

Das anfallende Niederschlagswasser des südlichen Teilbereichs der Stellplatzfläche, der Dachfläche des Backshops und der südöstlichen Dachfläche des Lebensmitteldiscount- und des Drogeriemarkts werden gesammelt, in Speicherboxen zurückgehalten und über einen Kontrollschacht (Übergabeschacht) in das öffentliche Regenwasserkanalnetz der „Kieler Straße“ eingeleitet.

Es ist derzeit geplant, die Speicherboxen im Bereich der mittleren Stellplatzflächen anzuordnen. Es ist ein Speichervolumen von etwa 80 m<sup>3</sup> zu realisieren.

Die Einleitungsmenge wird gemäß Stellungnahme von HamburgWasser in einem Drosselschacht auf die maximal zulässige Einleitungsmenge von 10 l/s gedrosselt.



Die Steuerung der konstanten Abflussmenge erfolgt mechanisch und automatisch und ist wartungsarm. Unabhängig davon werden die Entwässerungsanlagen regelmäßig durch den Vorhabenträger gewartet und auf Funktionsfähigkeit überprüft.

Ergänzend zu den Berechnungen der Entwässerungsplanung wurden vom Kanalnetzbetreiber Hamburg Wasser AöR Überflutungsberechnungen für ein 20-jährliches und ein 50-jährliches Regenereignis für das Gebiet im Einzugsbereich des VEP Nr. 36 durchgeführt und mit Schreiben vom 27.03.2020 der gemeindlichen Abwägung zugänglich gemacht.

Ergebnis ist, dass es mit der vorangestellten Einleitungsbeschränkung keine zusätzliche hydraulische Belastung des vorhandenen Regenwasserkanalsystems gibt. Die Bemessung der geplanten Grundstücksentwässerungsanlagen entspricht den gültigen Regelwerken sowie den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers.

Eine „Überschwemmung“ von Nachbargrundstücken ist nicht zu erwarten.

#### Erhöhung des Geländeniveaus:

Das Vorhabengebiet weist Geländehöhen von +12,46 mNN bis +13,75 mNN auf. Die mittlere Geländehöhe liegt schätzungsweise bei etwa +13,00 mNN. Teilbereiche der Erschließungsfläche liegen unterhalb der Rückstauenebene.

Für die schadlose Ableitung und technische Umsetzbarkeit der geplanten Anlagen für die Schmutz- und Regenentwässerung wird aufgrund der Anschlusshöhen, der sich ergebenden Gefälleentwicklung und der notwendigen Frostfreiheit voraussichtlich eine Erhöhung des Geländes notwendig. Der Grad der Erhöhung ist zudem vom Umgang mit den vorhandenen Altlasten abhängig (vgl. hierzu die Ausführungen zum Kapitel 14.2).

Das Gelände ist entsprechend der Gefällerrichtung der Regenentwässerung anzupassen.

## 11.4 Telekommunikation

Im Rahmen der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ wurde seitens des Kommunikationsunternehmens geprüft, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangelungsbereiches die Verlegung von Fernmeldeeinrichtungen für den geplante Einzelhandelsstandort mit seinen drei Geschäften erforderlich sein wird. Im Bedarfsfall werden die Maßnahmen direkt durch den Träger des Vorhabens geprüft und ausgelöst.

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom darauf zu achten, dass in Fahrwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist im Bedarfsfall der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.



### 11.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Pinneberg das Gemeindegebiet mit Strom und Gas.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird durch den Versorgungsträger die Versorgungssituation geprüft. Ein ggf. erforderlicher Standort für einen Trafo wäre innerhalb des inneren Erschließungssystems bzw. auf der Stellplatzanlage zu finden und durch Grunddienstbarkeiten abzusichern.

Eine gemeinsame Einweisung vor Ort und die Koordinierung der Baumaßnahmen erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- oder Arch.- Büro im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nachgeordneten Hochbau- und Erschließungsplanung zu gegebener Zeit (=> Vorhabenrealisierung) mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

### 11.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Pinneberg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Vorhabengebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Vorhabengebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit innerhalb des Vorhabengebietes ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

## 12. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Bönningstedt und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die mögliche Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung erfolgt entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums.

Ggf. erforderlich werdende Hydrantenabstände, die mit der freiwilligen Feuerwehr abzustimmen wären, und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) kann, sofern erforderlich, nach Prüfung durch die Hamburger Wasserwerke GmbH im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bereitgestellt werden, wobei eine grundsätzliche Verpflichtung hierzu nicht besteht.



Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung bzw. im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung durch den Vorhabenträger bzw. durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die „Kieler Straße“ (B 4) im Westen des Vorhabengebietes gesichert.

### 13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebiets mit der „Kieler Straße“ (B 4) im Westen vorhanden. An vorhandene Leitungen außerhalb des Plangebiets kann angeschlossen werden.

Die für die Realisierung des geplanten Vorhabens außerhalb des eigentlichen Vorhabengebiets erforderlich werdenden verkehrs- und tiefbautechnischen Maßnahmen und für die inneren Erschließungs- und Wegeflächen einschließlich der Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung (Regenrückhaltung und -ableitung ins Kanalnetz) werden im Rahmen der parallel zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung zu erarbeitenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu Lasten des Vorhabenträgers herzustellen sein.

## 14. Bodenschutz

### 14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall die städtebauliche Zielvorstellungen des derzeit noch geltenden Flächennutzungsplanes mit dem dort in der Innerortslage für die ehemalige Gärtnerei dargestellten Mischgebiet nunmehr im Sinne eines „Flächenrecyclings“ für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich modifiziert.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung, die eine Freilegung des ehemaligen Gärtnergrundstücke einschließlich angrenzender Randflächen und die Um- und Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe zum Planungsziel hat, ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die grundsätzliche Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist aufgrund der Darstellungen in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB nicht gesondert darzulegen.

Die Neuversiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit





- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Umnutzung des Vorhabensgebiets als Einzelhandelsstandort durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 nicht in Anspruch genommen werden.

#### 14.2 Nachsorgender Bodenschutz

In Vorbereitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens wurde zur Beurteilung des Baugrundes und einer möglichen Altlastenbelastung, basierend auf der Durchführung mehrerer LAGA-Analysen, eine erste Baugrunduntersuchung durchgeführt (s. **Anlage** zu dieser Begründung). Es wurden dazu 17 Rammkernsondierungen bis in Tiefen zwischen 4 und 6 m abgetäuft. Die Lage der Bohrungen ist der nachstehenden **Abb. 29** zu entnehmen).

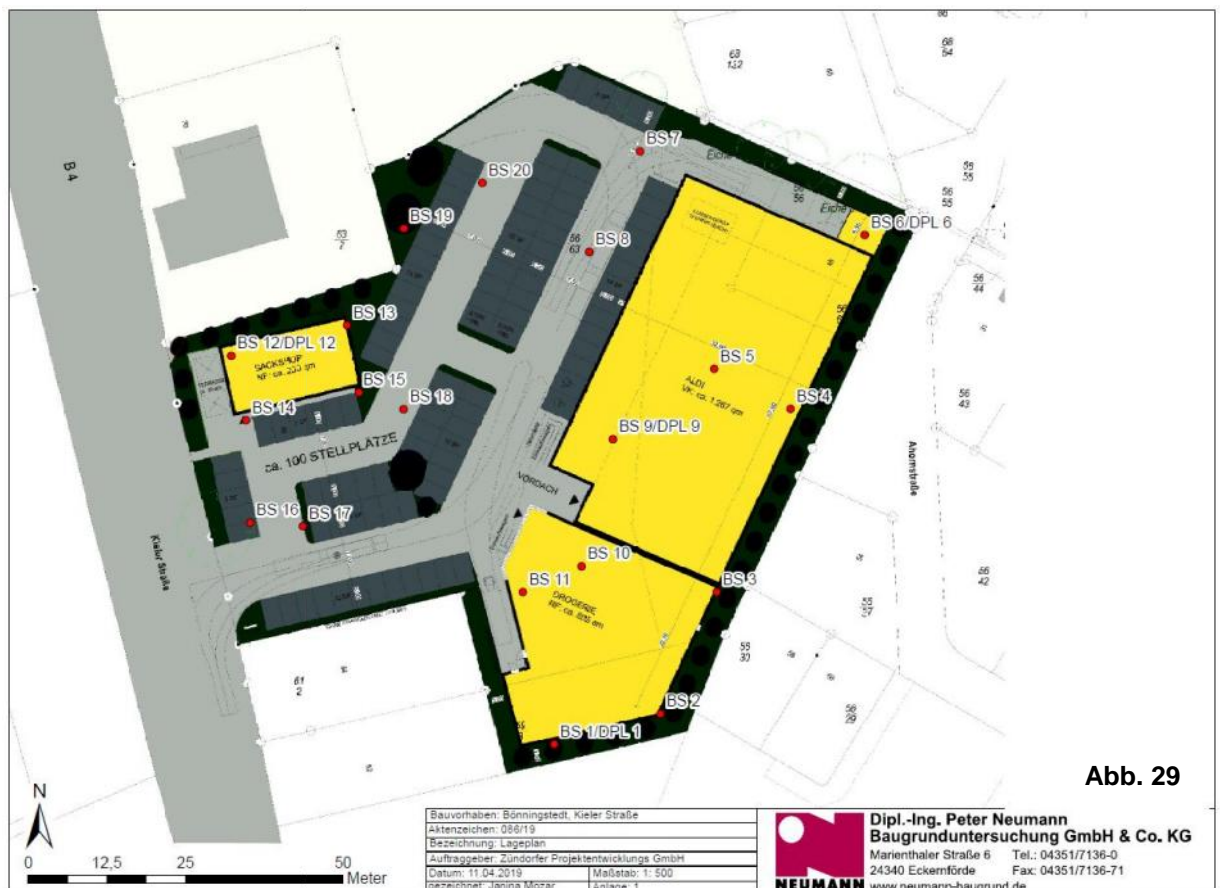


Abb. 29

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg frühzeitig (Mitte Juni 2019) durch den Vorhabenträger und durch den Grundstückseigentümer in die weitere Beurteilung möglicher Altlasten und den sich hieraus möglicherweise ergebenden Handlungsanforderungen eingebunden.



Die untere Bodenschutzbehörde hat hierzu gegenüber dem Vorhabenträger eine „Erstbewertung“ des Standortes (s. Quellenverzeichnis), zusammengefasst, wie folgt abgegeben:

*Als Ergebnis dieses standardisierten bodenschutzrechtlichen Bewertungsverfahrens ist der, noch als aktueller Betrieb geführte, Standort aufgrund der potenziell altlastrelevanten historischen Nutzung durch eine Gärtnerei als altlastverdächtige Fläche - Altstandort- einzustufen. Die Fläche wird im Prüfverzeichnis 2 (VP2) im Boden- und Altlastinformationssystem der unteren Bodenschutzbehörde geführt.*

*Die Mutterbodenauffüllung (Mischprobe 1) weist eine PAK-Gesamtgehalt von 4,09 mg/ kg TM mit einen BaP-Gehalt von 0,34 mg/ kg TM auf. Die Bereiche der Treibhäuser sind durch die Bohrpunkte nicht erfasst.*

*Hier besteht nach dem Rückbau weiterer Untersuchungsbedarf. Werden Ergebnisse in diesen Größenordnungen ermittelt, kann eine Verwertung des Mutterbodens auf dem Grundstück erfolgen.*

*Die Mischprobe 3 wurde für rollige Auffüllungen aus den Bohrungen BS 18 - BS 20 zusammengestellt. Es wurde Gesamt PAK-Gehalt von 5,0 und BaP von 0,34 mg/ kg TS. Gegen eine Verwertung diese Materials aus dem Gelände bestehen keine Bedenken.*

*Die Mischproben 2 stammt aus den rolligen Auffüllungen der BS 12 - BS 17. Hier wurde ein PAK-Gehalt von 20,3 mg/kg TM mit einem BaP-Gehalt von 1,6 mg/kg TM ermittelt.*

*Zusätzlich wurden Einzelanalysen aus den rolligen Auffüllungen der Bohrpunkte BS 12 - BS 17 untersucht (s. nachfolgende **Abb. 30**).*

Bohrpunkt	PAK-Gesamtgehalt mg/kg/ TS	BaP-Gehalt
BS 12	0,614	0,091
BS 13	105	9,0
BS 14	35,3	3,1
BS 15	6,35	0,58
BS 16	0,221	<0,005
BS 17	59,7	5,0

(Quelle: untere Bodenschutzbehörde, Kreis Pinneberg 2019)

*Sofern diese rolligen Auffüllung auf dem Gelände verbleiben sollen, kann dieses nur im Zusammenhang mit einem Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erfolgen, da sonst abfallrechtliche Regelungen unmittelbar greifen.*

*Auch wenn der hier vorgelegte Untersuchungsbericht (s. Anlage) keine orientierende Untersuchung im Sinne des BBodSchV ist, so wertet die untere Bodenschutzbehörde die Ergebnisse so, dass der Altlastenverdacht für Bereiche mit erhöhten PAK-Gehalten bestätigt ist. Die Herkunft der PAK ist derzeit nicht bekannt. Auf einem Luftbild der Gärtnerei von 1964 ist eine Heizzentrale zu erkennen.*

*Ein 40 m<sup>3</sup> Öltank wurde 1973 erstmals behördlich erfasst. Dieser ist zwischenzeitlich stillgelegt worden. Ein Betrieb der Heizzentrale mit Koks und die Ausbringung der Schlacke im Hof (Wegebefestigung) könnte eine mögliche Quelle der PAK sein.*

#### Weitere Planungs-, Bearbeitungs- und Detaillierungsschritte

⇒ Als nächster Schritt würde die untere Bodenschutzbehörde den Eigentümer auffordern, eine Detailuntersuchung (DU) und bei Umnutzung eine Sanierungsuntersuchung (SU) zu beauftragen. Der Sanierungsplan setzt eine detaillierte Beschreibung



von technischen Maßnahmen voraus, die sicherstellen, dass die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Eine gutachterliche Überwachung vor Ort während der Durchführung und eine Dokumentation der Maßnahmen ist dabei obligatorisch für den Sanierungsplan.

- ⇒ Bis zur Vorlage der Ergebnisse einer DU und/oder einer SU wird und kann die unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der o.g. Bauleitplanverfahren dem dargestellten Vorhaben noch einem Bauantrag zustimmen.
- ⇒ Das Vorhabengebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.  
Zur Sicherstellung der Erschließung des Vorhabengebiets ist auch die Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln.

Als Möglichkeiten hierfür stehen die Einleitung ins Kanalnetz, die Versickerung, Rückhaltung, Abflussverzögerung (Gründach), Mulden, Speicherboxen und eine Kombination von diesen Möglichkeiten zur Verfügung. Jede Möglichkeit stellt unterschiedliche Anforderungen an die Höhenlagen des Geländes.

- ⇒ Wenn belastetes Material auf dem Gelände verbleibt, muss ein Mindestabstand von 1 m zum höchst möglichen Grundwasserspiegel eingehalten werden.
- ⇒ Oberhalb des belasteten Materials ist eine dauerhafte versickerungslose Versiegelung vorzusehen. Die „Versiegelung“ kann auch durch die Grundsohle eines Gebäudes erfolgen.
- ⇒ Durch und innerhalb von belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Auch sind „Leitungstrassen“ in belasteten Bereichen aus Arbeitsschutzgründen zu vermeiden. Wenn ein Bodenaustausch im gesamten Arbeitsraum des Leitungsraben erfolgt, ist dieses jedoch möglich, setzt aber eine entsprechende Planung, gutachterliche Überwachung und Dokumentation voraus (Bestandteil des Sanierungsplanes).
- ⇒ Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist ein (gutachterliches) „Bodenmanagement“ sinnvoll und notwendig. Sicher ist, dass für die spätere Vorhabenrealisierung große Mengen an Boden/Material bewegt werden müssen. Das gilt auch unabhängig von einem „Sanierungsplan“.
- ⇒ Derzeit sind Versiegelungen oberhalb der PAK-Belastungen vorhanden, so dass die untere Bodenschutzbehörde keine Sofortmaßnahmen fordert.

Grundsätzlich bestehen lt. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg keine Bedenken gegen die geplante Umnutzung des Geländes für eine Sondergebietsentwicklung. Der durch weitere Erkundung bereits eingegrenzte Schadstoffhotspot kann beseitigt werden.

Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages, als Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde geeignete Maßnahmen bzw. Regelungen treffen zu können.

Danach wird sich der Vorhabenträger gegenüber der plangebenden Gemeinde verpflichten, die durchzuführenden Erdarbeiten und Entsorgungsmaßnahmen gutachterlich durch das Büro Peter Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG mit entsprechenden Dokumentationen und Analysen (Bodenmanagement) begleiten zu lassen.

Abfallrechtliche Regelungen des Kreises Pinneberg sind auch in Eigenverantwortung durch den *Abfallerzeuger mit der unteren Abfallbehörde zu klären.*



### 14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Bönningstedt aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch die Gemeinde Bönningstedt bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

### 15. Archäologische Denkmale

Aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Gemeinde Bönningstedt davon aus, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der gemeindlichen und zugleich vorhabenbezogenen Planung nicht anzunehmen sind.

Diese gemeindliche Planauffassung wurde seitens des Archäologischen Landesamtes mit Erlass vom 19.09.2019 bestätigt und der Planung zugestimmt.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 16. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind durch die Vorhabenplanung berührt. Die RIST (Richtlinien für Infrastrukturforderungen an Straßen) und RABS (Richtlinie für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerfahrzeuge) sind bei einem unmittelbaren Straßenbaumaßnahmen einzuhalten. Dies wird den Bereich der Plangebietserschließung im Zuge der Herstellung einer Linksabbiegespur betreffen.

Beginn und Ende der Bauarbeiten sind, unter Angabe der auftretenden Einschränkungen beim Logistikzentrum der Bundeswehr durch den Vorhabenträger anzuzeigen.



## 17. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 in dem betroffenen Teilbereich ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die ansonsten bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 16 haben für das übrige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 weiterhin Bestand.

Auswirkungen der Planung auf die übrigen Plangebiete sind nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.



## 18. Umweltbericht

### 18.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

Der Lebensmittel Einzelhandelsmarkt ALDI besteht bisher im südlichen Bereich von Bönningstedt an der Kieler Straße Nr. 24 - 26. Dieser Markt bedarf infolge seines langjährigen Bestehens der Modernisierung und Erweiterung, die jedoch an dem heutigen Standort nicht realisiert werden kann. Ergänzend soll auch ein Drogeriemarkt in eine gemeinsame Standortnutzung einbezogen werden, da dessen Warenangebot dem derzeitigen Trend folgend die Verbrauchernachfrage abbildet und da damit eine Versorgungslücke im direkten Einzugsgebiet geschlossen wird. Ein Backshop soll das Einzelhandelsangebot vervollständigen.

Die Standortentwicklung erfolgt so, dass der neue Lebensmitteldiscountmarkt deutlich in die Ortsmitte gezogen wird, wobei durch die Lage an der Kieler Straße (Hausnummern 64 bis 68) eine gute Verkehrsanbindung gegeben sein wird.

Die Planung erfolgt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde Bönningstedt auf den Flurstücken 56/57, 56/62, 56/63 und 864 der Flur 4 in der Gemarkung Bönningstedt, Gemeinde Bönningstedt.

Die Kieler Straße (Flurstück 154/3) wird zur Sicherstellung einer verkehrsgerechten Anbindung teilweise in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Planung umfasst folgende Vorhabenbestandteile:

- Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ für den großflächigen Einzelhandel bestehend aus
  - o einem Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.270 m<sup>2</sup>,
  - o einem Drogerie-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 650 m<sup>2</sup>
  - o und einem Backshop mit einer maximalen Nutzfläche von 210 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 40 m<sup>2</sup>
- Mobile Verkaufsstände sollen auf max. 25 m<sup>2</sup> zulässig sein und zusätzlich sollen Dienstleister wie DHL o. ä. auf 25 m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen können
- Fundamente eines Werbefylons sollen auf max. 15 m<sup>2</sup> zulässig sein.
- Zuordnung von gemeinsam für die Märkte genutzten KFZ-Stellplätzen, voraussichtlich rund 96 Stück
- Herstellung einer Zufahrt ca. 40 m südlich der im Norden benachbarten Tankstelle als Verkehrsanbindung an die Kieler Straße (= B 4) zur Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Kieler Straße und zur Anpassung an die künftige Nutzungsanordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs
- Abwicklung des Lieferverkehrs über die o. g. Straßenanbindung über die Stellplatzanlage und eine eingehaute Be- und Entladerampe für den Lebensmitteldiscountmarkt an der nordöstlichen Seite des Plangebiets sowie eine per Lärmschutzwand begrenzte Be- und Entladerampe für den Drogeriemarkt an der südwestlichen Seite des Gebäudekomplexes
- Herstellung von Lärmschutzwänden (LSW)
  - o von mind. 2,5 m Höhe im Südwesten des Plangebiets südlich einer Stellplatzreihe nördlich von Flurstück 61/2 (LSW 1) sowie von hier fortgesetzt mit mind. 3 m Höhe ent-



- lang der Anlieferzone des Drogeriemarkts bis zum Anschluss an das Drogeriemarktgebäude (LSW 2)
  - o von mind. 4 m Höhe und ca. 7,5 m Länge (LSW 3.2) sowie anschließend von mind. 1,5 m Höhe auf ca. 20 m Länge (LSW 3.1) entlang der nördlichen Seite des Plangebiets im Anschluss an die Anlieferzone des Lebensmitteldiscountmarktes
- Durch eine Regelung im Durchführungsvertrag wird mit Inbetriebnahme des neuen Standorts der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel am Altstandort am südlichen Ortsausgang ausgeschlossen



- Durch die zusammenhängende Gebäudeanordnung an der östlichen Gebäudeseite soll eine möglichst wirksame Abschirmung von ggf. Schallemissionen gegenüber der Wohnbebauung an der „Ahornstraße“ erreicht werden
- Entlang der südwestlichen, östlichen und nordwestlichen Plangebietsseiten sollen Grünstreifen angelegt werden, in denen verschiedene Gehölze gepflanzt werden zur Begrünung der Lärmschutzwände und der Gebäudeaußenseiten zur ortsgerechten Neugestaltung des Vorhabengebiets
- Die Gebäudehöhe wird auf max. 6 m und entlang der östlichen / südöstlichen Seite des Teilgebiets SO1 (Bereich für Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt) auf 5 m begrenzt zzgl. ggf. installierter max. 1 m hoher Photovoltaikanlagen.



Der Höhenbezugspunkt wird in Abhängigkeit zur Grundstücksentwässerung auf +13,80 m NHN festgelegt. Die Gebäudehöhen werden somit unterhalb der benachbarter Einfamilienhäuser liegen.

- Es sind keine offenen Abfallbereiche vorgesehen. Abfälle werden betriebsbezogen innerhalb der Gebäude bzw. im Bereich des Discountmarktes in einer Nische innerhalb des überdachten Anlieferungsbereichs gesammelt und im Übrigen (bezgl. des Drogeriemarktes und des Backshops) in ortsüblichen Abfallbehältern gesammelt.

Mit Hilfe von Regelungen im Durchführungsvertrag wird entsprechend des zu erstellenden Vorhaben- und Erschließungsplanes die Herstellung einer geeigneten Zuwegung von der B 4 (Kieler Straße) sichergestellt.

Die Gemeinde Bönningstedt beabsichtigt, auf der bisher durch einen Gärtnereibetrieb genutzten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhandelsansiedlung im Bereich der Ortsmitte zu schaffen, um so nicht nur eine zukunftsorientierte Sicherung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu bewirken, sondern auch um die Erreichbarkeit der Nahversorgung für die Bewohner zu verbessern.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 wird die planungsrechtliche Ausweisung einer Teilfläche, die bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 16 liegt (⇒ für die Flurstücke 56/57 und 56/62 sowie den östlichen Teil von Flurstück 56/63) ersetzt durch die zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 und somit städtebaulich neu geordnet. Neu geordnet werden ebenfalls die mittleren und westlichen Teilflächen, die bisher als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu betrachten sind.

Flächenhafte Kompensationsmaßnahmen werden aufgrund der Überplanung und Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt nur für die künftig zulässigen Versiegelungsanteile erforderlich, die über das Maß der bisher höchstzulässigen Versiegelung des Bebauungsplanes Nr. 16 hinausgehen.

### 18.1.1 Standortwahl und Planungsvarianten

Die Lage des Lebensmitteldiscountmarktes ALDI am südlichen Ortsrand hat sich aufgrund der nur für PKW guten Erreichbarkeit als für die örtliche Versorgung nicht sehr gut geeignet herausgestellt, so dass mit der Standortverlagerung zur Ortsmitte eine deutliche Verbesserung insbesondere für Fußgänger bzw. allgemein für die Ortsansässigen erwartet wird. Dies wird unterstützt durch Mitteilung des Bezirksamtes Eimsbüttel vom 24.04.2020, gemäß der eine Erweiterung des Aldi-Marktes am bestehenden Standort abgelehnt worden wäre. Zudem entspricht die Standortverlagerung dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bönningstedt (2018), das eine „weitere Entwicklung der ‚Hauptschlagader‘ Kieler Straße“ beinhaltet - das Konzept benennt für das Vorhabengebiet ein städtebauliches Entwicklungspotenzial und geht dabei zu einem von einem verdichteten Geschosswohnungsbau und zum anderen von Nutzungen des Einzelhandels, der Gastronomie, sonstiger Versorger, Dienstleister, Freie Berufe etc. aus.

Die Platzierung der Einzelhandelsmärkte am Ortsrand, entweder im Süden oder in den anvisierten Gewerbeentwicklungsflächen im Norden der Gemeinde, würde keine Verbesserung bezgl. der Erreichbarkeit für Ortsansässige bedeuten, so dass nach entsprechender Diskussion innerhalb der gemeindlichen Gremien der Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten trotz der Nähe zu Wohngebieten als geeignet betrachtet wird.





Dies wird durch eine Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse, erstellt durch bulwiengesa AG (Stand 26.06.2019), gestützt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan von Bönningstedt beinhaltet für den jetzigen Discountmarkt-Standort die Darstellung eines Dorfgebietes („MD“), was zum einen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht und zum anderen keine besondere Eignung für die Entwicklung in zu einem „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“, da ein solcher Standort weiter im Ortskernbereich gesehen wird und von der Gemeinde gewünscht wird.

In der getroffenen Standortwahl sieht die Gemeinde ferner eine gute Möglichkeit zur Stärkung der Ortsmitte unter Ausnutzung der infolge der Betriebsaufgabe des Gärtnereibetriebs frei werdenden Flächen. Diese sind von der Kieler Straße (B4) außerdem verkehrsgünstig anzufahren / erreichbar.

Aufgrund der Lage an der Kieler Straße ist die Fläche für eine gewerbliche Nutzung im Kontext und mit Bezug zur Ortsmitte („Bönningstedt Markt“) an dieser Stelle gut geeignet, denn hierdurch kann die Einzelhandelsstruktur auch in den „Zwischenräumen“ zwischen den Einkaufsmärkten aufgrund der für die Kunden dann kürzen Wege sich (hoffentlich) besser entwickeln bzw. stabilisiert werden.

Im Vorwege der nunmehr zugrunde liegenden Planung wurden verschiedene Varianten zur Nutzung der Fläche für den großflächigen Einzelhandel durch die Gemeinde Bönningstedt und den Vorhabenträger geprüft und politisch beraten. Dieses sind insbesondere:

<p>Die Herstellung von 2 voneinander getrennten größeren Baukörpern:</p>  <p>Abb. 31</p> <p>(Quelle: Butt + Marquardt, Stand 31.01.2014)</p>	<p>Diese Variante wurde nicht weiterverfolgt, um zu den Wohnnutzungen an der „Ahornstraße“ eine möglichst wirksame räumliche Abschirmung gegenüber den Betriebsflächen (Stellplätze und Anlieferungs- und Be- und Entladeeinrichtungen) erreichen zu können.</p>
<p>Verlegung der Verkehrsanbindung an die Kieler Straße soweit wie möglich in nördliche Richtung</p>	<p>Es wurde durch das mit der Verkehrsplanung beauftragte Büro WVK zusammen mit dem Straßenbaulastträger der B 4 die Frage einer in nördlicher Richtung verschobenen Zufahrt geprüft.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass zur Vermeidung erheblicher Zu- und Abfahrtstörungen an der bestehenden Tankstelle der Abstand</p>



	<p>zur Tankstellenzufahrt mindestens 40 m betragen muss, um eine Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu gewährleisten mit Hilfe der notwendigen Linksabbiegespur sicherstellen zu können.</p>
<p>Es wurde geprüft, ob eine Erhaltung der vor allem randlich auf Flurstück 56/63 und auf Flurstück 56/62 stehenden Bäume möglich ist.</p>	<p>An den Rändern der Flurstücke 56/62 und 56/63 wachsen mehrere markante Großbäume, die bisher in erheblichem Maße zur innerörtlichen Durchgrünung / Grüngestaltung beitragen und daher teilweise auch im Bebauungsplan Nr. 16 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt wurden.</p> <p>Die Schutzanforderung ergibt sich aus der DIN 18920, die das Freihalten des Kronentraufbereiches zzgl. eines Umkreises von 1,5 m vorsieht. Sofern diese Maßgabe nicht eingehalten werden kann, wird ein Minimalabstand des 4-fachen des Stammumfangs in DIN 18920 benannt. Dieser wäre z. B. bei Baum mit 0,6 m Stammdurchmesser (⇒ Großbaum mit im Regelfall landschafts- bzw. ortsbildprägender Größe entsprechend des so genannten „Knickerlasses“) ein Mindestabstand von rechnerisch 7,54 m und bei einem Baum von 1,1 m Stammdurchmesser (⇒ stärkster Baum im Plangebiet) ein Mindestabstand von rechnerisch 13,82 m.</p> <p>Aufgrund der somit zur gesicherten Baumerhaltung erforderlichen Abstände der neuen Bebauungen würde sich die gewerblich nutzbare bzw. bebaubare Fläche soweit reduzieren, dass eine Realisierung des Vorhabens sowohl aufgrund der zu kleinen Flächen (s. oben) als auch aufgrund der dann nicht gesicherten Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nicht möglich wäre.</p> <p>In einem Fachgutachten zur „Aufnahme des Baumbestandes“ (Hartmann 2019, s. <b>Anlage</b> zu dieser Begründung) wird, auch unter Berücksichtigung der Vitalität der Bäume, ebenfalls davon ausgegangen, dass eine Erhaltung der Großbäume nicht möglich ist. Eine Erhaltung der Bäume wird daher nicht festgesetzt.</p>



Vorhabendarstellung gemäß der Entwurfsfassung des Bebauungsplan (Stand 06/2019)



Die Planung wurde in Kenntnis der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Öffentlichen Auslegung weiterentwickelt. In dem Rahmen wurden als wesentliche Änderungen die Anzahl der Stellplätze reduziert, die auf dem Grundstück zu platzierenden Retentionsanlagen für Oberflächenwasser optimiert unter Berücksichtigung der Wirkung von Dachbereichen mit einer Dachbegrünung und es wurden weitere Standorte für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets aufgenommen.

(Planungsstand 27.04.2020; Butt Marquardt Architekten)

Insgesamt ist der Standort mit dem vorliegenden Planungskonzept (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers aus folgenden Gründen für die Entwicklung als Standort für den großflächigen Einzelhandel gut geeignet:

- Die Fläche ist bereits baulich vorgeprägt.
- Die Fläche liegt an der Kieler Straße, der ‚Hauptschlagader‘ der Gemeinde.
- Eine gute Verkehrsanbindung ist vorhanden und kann an die künftige Verkehrssituation angepasst werden.
- Die Fläche liegt in Nähe zur Ortsmitte und kann so den Ortskern und seine Nutzungen stärken und komplettieren.
- Die Fläche steht zur Verfügung.
- Mithilfe der Gebäudeanordnung können Schallbelastungen im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen unter Ergänzung von weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen auf ein vertragliches Maß minimiert werden.



- Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Seiten können Grünstreifen entwickelt werden.
- Es werden keine ausgewiesenen Schutzgebiete und somit auch keine Natura-2000-Gebiete betroffen sein.

### 18.1.2 Bisheriges Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt am 23.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Ferner wurden am 07.12.2017 zunächst der Einleitungsbeschluss und dann der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ gefasst. In der Sitzung am 23.05.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt zu diesem Aufstellungsbeschluss Anpassungen und Änderungen in Bezug auf die Erweiterung des Plangeltungsbereiches und demzufolge der Gebietsbeschreibung beschlossen.

Es wird für beide städtebaulichen Planungen parallel das „2-stufige Planaufstellungsverfahren eines so genannten „Regelbebauungsplans“ vorhabenbezogen durchgeführt.

Die Beteiligung erfolgte auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“). Zugleich wurde die so genannte „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz durchgeführt und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB über die gemeindliche Planung benachrichtigt.

Ebenfalls zu diesem Planungsstand erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 26.09.2019.

Im Rahmen des o. g. „Scoping-Verfahrens“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die gemeindlichen und zugleich vorhabenbezogenen Planungsabsichten vorgebracht, jedoch Anregungen und Hinweise sowie weitere Informationen seitens der beteiligten Institutionen gegeben (vgl. Quellenverzeichnis).

Die Gemeindevertretung hat sich am 14.11.2019 mit den vorgebrachten Anregungen befasst und entsprechend der Abwägungsentscheidung in die „Entwurfsplanung“ eingestellt. Somit wurden die planerisch bzw. die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Inhalte in die Umweltprüfung / den Umweltbericht der „Entwurfsplanung“ eingestellt zur Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB („öffentliche Auslegung“) und nach § 4 Abs. 2 BauGB („Behörden- und Trägerbeteiligung“).

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen mit den darin geäußerten Anregungen, Hinweisen und Bedenken zum Planentwurf wurden ausgewertet. Die Gemeindevertretung hat sich am 2020 mit den Inhalten der Stellungnahmen (vgl. Quellenverzeichnis) befasst und entsprechend der zugehörigen Abwägungsentscheidung in die Umweltprüfung / den Umweltbericht der endgültigen Planfassung eingestellt.



### 18.1.3 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft selbst im bauplanungsrechtlichen Innenbereich führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Versorgungsanlagen, etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Teilflächen innerhalb des Vorhabengebiets hergestellt werden sollen.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt im vorliegenden Planungsfall für Flächen bisheriger Bebauungen inkl. Nebenanlagen (⇒ nicht verbindlich überplante Teilflächen) und der Verkehrsanbindung an die Kieler Straße. Auch für den Umfang der bereits jetzt auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 16 zulässigen Versiegelungen ist ein Ausgleich vom Grundsatz her nicht erforderlich. Nur eine stärkere Verdichtung als bisher zulässig, ist ausgleichspflichtig.

Ungeachtet der Lage sind geschützte Strukturen und Schutzgebiete sowie die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Planung zu beachten; die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG werden durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ sowie unter Einbindung von Kartierungsergebnissen zu möglichen Fledermausvorkommen in der Planung beachtet.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Runderlass vom 09.12.2013 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

- § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:  
„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“
- § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:  
„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, ...“



## 18.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

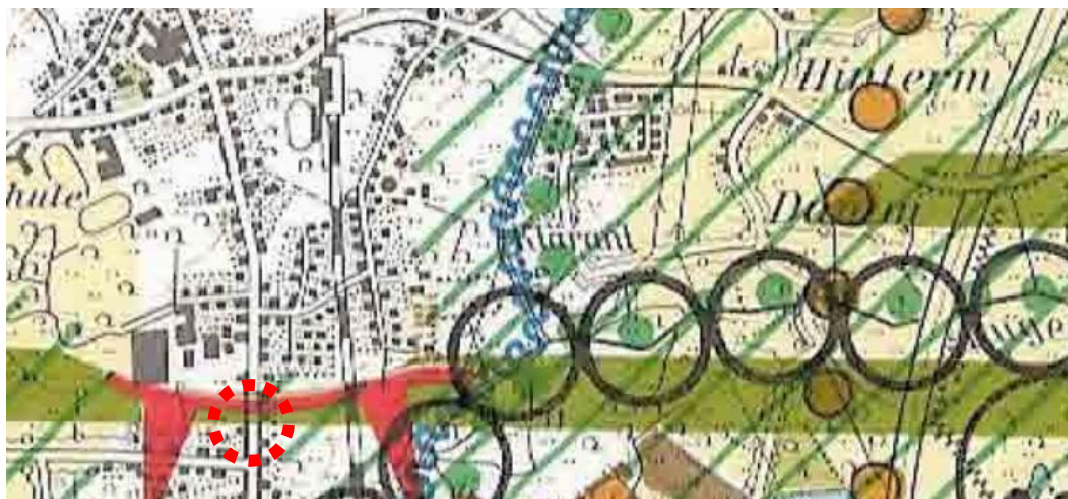
### 18.2.1 Fachplanungen

#### Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Karten 1, 3 und 4: keine Darstellungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Karte 2: Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung: Erhebliche Beeinträchtigungen der Landschaft und des Erholungsraums sollen vermieden werden - zugleich erfüllen die Flächen aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nutzung als Gärtnerei keine hervorzuhebende Erholungsfunktion</li> </ul>

#### Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I „alt“, Stand 1998):

Thema (LRP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Karte: keine Darstellung für das Plangebiet außer eines Hinweises auf eine Baumschutzsatzung, ein Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegen östlich der Ortslage (vgl. nachstehende <b>Abb. 32</b>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung der Baumschutzsatzung; das Landschaftsschutzgebiet wird nicht betroffen sein. Die Darstellung des Gebiets mit besonderer Erholungseignung konkretisiert die großmaßstäbliche Darstellung des Landschaftsprogramms - auch hier wird eine Betroffenheit nicht gegeben sein</li> </ul>





Die in Aufstellung und vor der Veröffentlichung befindliche Neufassung des Landschaftsrahmenplans (Planungsraum III „neu“, Stand Januar 2020) beinhaltet darüber hinaus die Lagerdarstellung der Gemeinde innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung erhebliche Auswirkungen auf das Trinkwassergewinnungsgebiet haben wird, da die geltenden Bestimmungen zur Behandlung und Ableitung des abfließenden Oberflächenwassers einzuhalten sind.

**Landschaftsplan** (2006):

Thema (LP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<p>Karte „Entwicklungsplan“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darstellung der Kieler Straße mit östlich davon liegenden Mischgebietsflächen „M“ und Wohnbauflächen „W“ im Bereich Ahornstraße bzw. entsprechend des Bebauungsplan Nr. 16 (vgl. nachstehende <b>Abb. 33</b>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung / positiv</li> </ul> <p>Die Planung erfolgt in einem Bereich, in dem bereits Bebauungen vorhanden sind und auch fortbestehen sollen.</p> <p>Die Abweichung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (jetzt geplant: Sondergebiet „SO“ statt „M“ bzw. „W“) stellt nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt zwar eine formale Abweichung dar, die jedoch aufgrund der innerörtlichen Lage der Fläche nicht zu einem Erfordernis einer gesonderten Planänderung bzw. Teilfortschreibung führt.</p> <p>Die Darstellung kann und soll im Zuge einer ggf. später folgenden Überarbeitung des Landschaftsplans entsprechend angepasst werden.</p> <p>Die Umweltbelange werden in hinreichender Form im Zuge der Aufstellung des VEP Nr. 36 berücksichtigt.</p>





**Regionalplan** Planungsraum I „alt“ (1998):

Thema	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bönningstedt ist als Gemeinde innerhalb des besonderen Siedlungsraums um die Metropole Hamburg dargestellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs; der Standort in Nähe zur Ortsmitte kann diese Funktion besser erfüllen als der bisherige Discounter-Standort am südlichen Ortsrand.</li> </ul>

Die in Vorbereitung befindliche Fortschreibung des Regionalplans, (Planungsraum III „neu“, Stand 3. Entwurf vom Dezember 2019) zum Sachthema Windenergie beinhaltet für das Plangebiet und nah gelegenen Flächen keine Darstellung eines ggf. künftigen Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie.

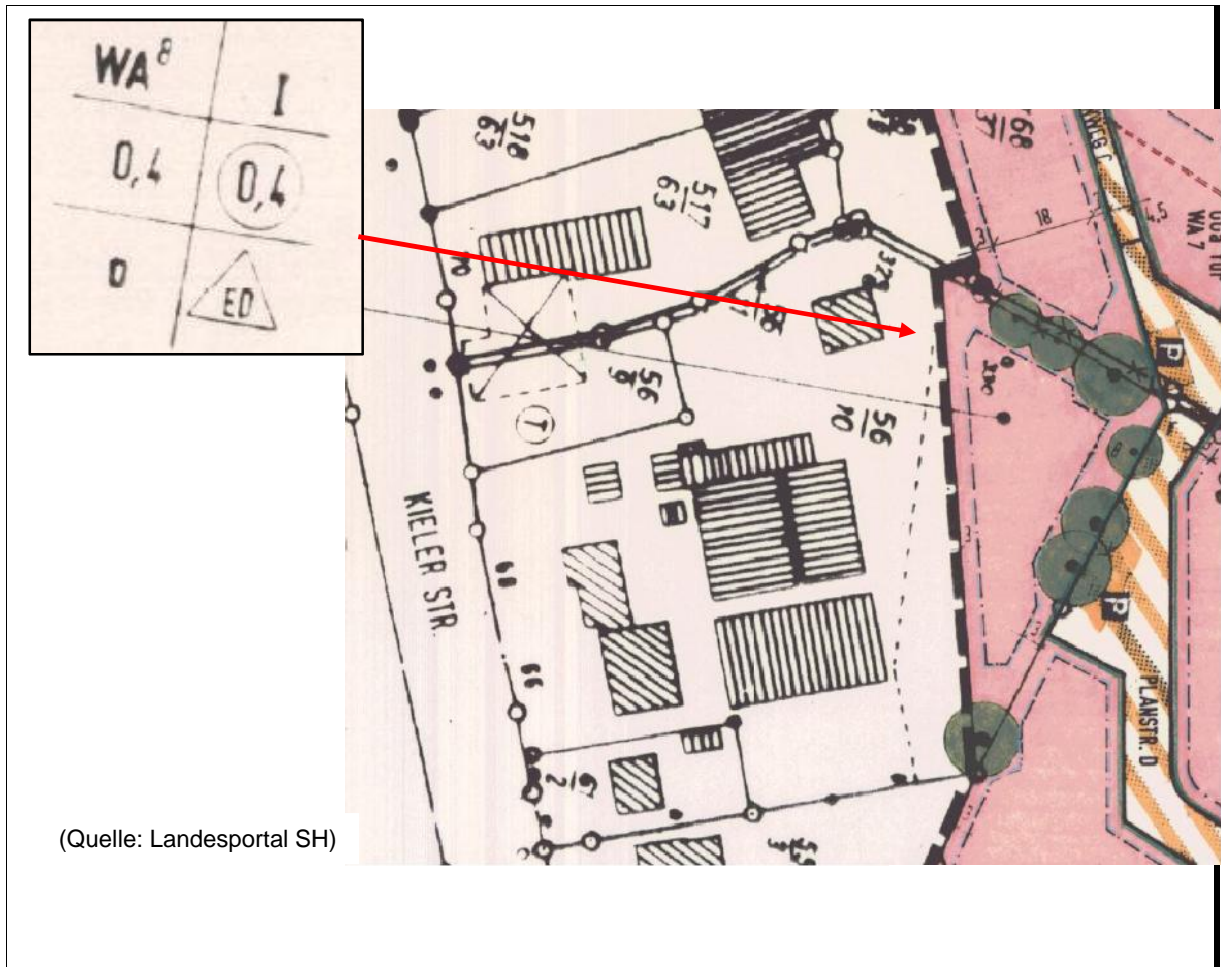
**Flächennutzungsplan** (1974) und **19. Änderung des Flächennutzungsplans** (1995):

Thema (FNP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darstellung als Mischgebiet mit der Geschossflächenzahl von 0,35 für den westlichen und mittleren Bereich (vgl. <b>Abb. 11</b> auf Seite 25)</li> <li>○ Für den östlichen Teilbereich wurde entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 16 im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans ein Wohngebiet dargestellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung, die 36. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 4 BauGB</li> </ul>

**Bebauungsplan Nr. 16** (1996):

Thema (B-Plan)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darstellung als Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche „WA8“, mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 1-geschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern (vgl. nachfolgende <b>Abb. 34</b>)</li> <li>○ Festsetzung eines Erhaltungsgebots für 7 Bäume</li> <li>○ Verkehrsfläche für die östliche Spitze des B-Plans Nr. 36 (Flurstück 56/57/</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung für den östlichen Teil des Plangebiets bestehen verbindliche Regelungen, die nunmehr für das Teilgebiet in Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 36 ersetzt werden durch die zukünftigen Festsetzungen des VEP Nr. 36 und vor dem Hintergrund der 36. Änderung des Flächennutzungsplans neu gefasst werden.</li> </ul>





### 18.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauNVO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren und zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuerstellung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung</li> <li>○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht</li> <li>○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> <li>○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen</li> <li>○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung</li> <li>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 13.05.2019</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ § 7 Beachtung der Vorsorgepflicht „ Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ...treffen,“ ..</li> <li>○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ § 12 „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“ ...</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm und zu Gewerbelärm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Betrachtung der Umgebungsbedingungen und Bewertung umgebungsbedingter Gefahrenquellen mit Blick auf die nah gelegene Biogasanlage als Störfallbetrieb</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ „Lichtrichtlinie“ vom 13.09.2012</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz LAI zur Bewertung der Raumaufhellung und der Blendung (Schutzgut Mensch) sowie der Einwirkungen auf Tiere</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RASSt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen</li> </ul>

### 18.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

#### 18.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

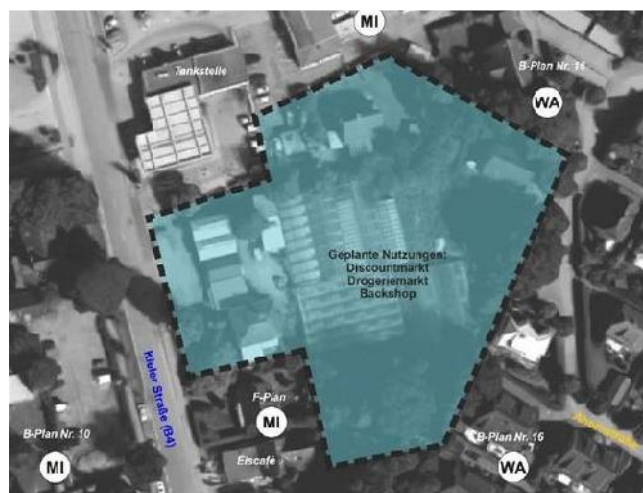
Die Bundesstraße 4 (= Kieler Straße) verläuft in Nord-Süd-Richtung am westlichen Plangebietsrand. Im Rahmen einer „Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm“ (WVK 2019b) wurden an der Westfassade des Gebäudes Kieler Straße 64 Beurteilungspegel bis 65 dB(A) infolge des Straßenverkehrslärms festgestellt.

Ca. 110 m bis 120 m östlich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Bahnstrecke.

Im Plangebiet besteht bisher eine ehemalige Gärtnerei mit zugeordneten Gewächshäusern, Betriebsflächen, einem Wohngebäudeanteil und einem separaten Wohnhaus (s. nebenstehende **Abb. 35**). Auf Flurstück 56/62 liegt ein weiteres Wohnhaus mit Bezug zur Ahornstraße.

Im Norden grenzen eine Tankstelle und ein Autohandel mit Werkstatt an das Plangebiet, im Süden gemischte Bauflächen mit einem Eiscafé, im Westen die Kieler Straße (B 4) mit westlich davon bestehenden weiteren gemischten Bauflächen und östlich grenzen Wohngebietsbebauungen an (vgl. B-Plan 16).

(Quelle: „Verkehrsgutachten“, WVK, Stand vom 26.03.2019)



Zur Betrachtung und anschließenden Bewertung der räumlich-funktionalen Beziehungen wurde durch WVK (2019a) eine „Lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms nach TA Lärm“ gutachterlich erstellt (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung). Darin werden die Lageverhältnisse wie (in der **Abb. 36**) folgt dargestellt:

Als maßgebliche Lärm-Immissionsorte werden von WVK (2019a) benannt:

Gemeinde Bönningstedt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36  
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Satzung“

Objekt	IO-Name	Gebietsnutzung	Bemerkung
Ahornstraße 29	Aho29.1	WA	Einstufung nach B-Plan Nr. 16
Ahornstraße 46	Aho46.1	WA	
	Aho46.2		
	Aho46.3		
Ahornstraße	BPI16.1	WA	Einstufung nach B-Plan Nr. 16, unbebaut
	BPI16.2		
Kieler Straße 62	Kie62.1	MI	in Anlehnung an F-Plan und entspr. tatsächlichen Gebietscharakteristik
	Kie62.2		
Kieler Straße 64	Kie64.1	MI	
	Kie64.2		
Kieler Straße 75	Kie75.1	MI	Einstufung als MD nach B-Plan Nr. 10
Kieler Straße 77	Kie77.1	MI	
	Kie77.2		

IO = Immissionsort, WA = Allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet

Die Lage einer Störfallanlage bzw. einer schutzbedürftigen Anlage auf Grundlage von § 50 BImSchG innerhalb einer planungsrelevanten Nähe zum Vorhabengebiet ist der Gemeinde Bönningstedt nicht bekannt und wurde ihr auch im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren (s. Kap. 18.1.2) nicht bekannt gegeben.

Im Zuge einer Baugrunduntersuchung (Neumann 2019, vgl. „Schutzgut Boden“) wurden 4 Bodenmischproben entnommen und dem chemischen Labor GBA, Pinneberg zur Analyse übergeben (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung). Es wurden keine organoleptischen Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers gefunden, so dass hieraus eine Gefährdungen der menschlichen Gesundheit abzuleiten sind.

Die chemischen Analysen ergaben jedoch teilweise erhöhte Werte für TOC (total organic carbon ⇒ Gesamtkohlenstoffgehalt) und vor allem für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) innerhalb der ermittelten Aufschüttungen. Es kann sich dabei um Verbrennungsrückstände oder Reste ehemaliger Teerversiegelungen handeln, so das Gutachterbüro. Die Werte sind in der nachfolgenden Tabelle von Neumann (2019) wie folgt (in der **Abb. 37**) angegeben worden:

Mischprobe	Sedimentart	Zuordnungswert (LAGA)	relevante Parameter / Analysewert
MP 1	Mutterboden, aufgeschüttet / gewachsen	Z2 Z2(Z1)	TOC (2,4 %) PAK (4,09 mg/kg TM)
MP 2	Aufschüttung, rollig, BS 12 – BS 17	Z2	PAK (20,3 mg/kg TM)
MP 3	Aufschüttung, rollig, BS 18 – BS 20	Z2	TOC (2,3 %)
		Z2(Z1)	PAK (5,0 mg/kg TM)
MP 4	Sand, gewachsen	Z0	---

Aufgrund eines Hinweises des LLUR im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Bezug auf den geplanten Werbepylon und die Parkplatzbeleuchtung eine **Lichtimmissionsprognose** erstellt (LAIRMConsult 2020).

**Erholungseinrichtungen** sind im oder am Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Entlang der Kieler Straße bestehen Geh- und Radwege.



**Bewertung:**

Lärmemissionen / -immissionen durch Gewerbelärm:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und insbesondere für die zu treffenden Festsetzungen wurde eine „Lärmtechnische Untersuchung“ durch WVK (2019a) erstellt, deren Bewertung auf der Einhaltung folgender Immissionsrichtwerte (s. nachfolgende **Abb. 38**) der TA Lärm beruht:

Nr.	Nutzungsart	Immissionsrichtwert			
		Beurteilungspegel		kurzzeitige Geräuschspitzen	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Kurgebiete, bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)	75 dB(A)	55 dB(A)
2	Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)	80 dB(A)	55 dB(A)
3	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)	85 dB(A)	60 dB(A)
4	Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK)	60 dB(A)	45 dB(A)	90 dB(A)	65 dB(A)
5	Urbane Gebiete (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)	93 dB(A)	65 dB(A)
6	Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)	95 dB(A)	70 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß der *TA Lärm* sind Ruhezeitenzuschläge von 6 dB(A) für Immissionsorte nach Nummer 1 bis 3 der oben stehenden Tabelle zu berücksichtigen:

- werktags von 06.00 - 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr und
- sonntags von 06.00 - 09.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr

Bei seltenen Ereignissen im Sinne der *TA Lärm* betragen die Immissionsrichtwerte 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage für die hier vorliegenden Gebietsnutzungen um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Die zu betrachtenden Einzelhandelseinrichtungen sind entsprechend der Vorgaben der *TA Lärm* als Zusatzbelastung zu betrachten. Nach den Bestimmungen der *TA Lärm* sind andere gewerbliche Anlagen im Einwirkungsbereich der zu betrachteten Anlagen als Vorbelastung zu berücksichtigen, sofern die berechneten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung den dazugehörigen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreiten.

Maßgebliche Schallquellen sind gemäß WVK (2019a):

- Kundenparkplatz
- Pkw-Zufahrt Kundenparkplatz
- Einkaufswagensammelboxen
- Backshop, Außenterrasse
- Anlieferung Discountmarkt
- Anlieferung Drogeriemarkt
- Anlieferung Backshop
- Haustechnik, Außenschallquellen



Die benachbarte Tankstelle an der Kieler Straße (B 4) ist im Zuge der Berechnungen als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu sehen. Im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen werden 900 Kfz/16h im Beurteilungszeitraum TAG berücksichtigt. Der Beurteilungszeitraum NACHT wird nicht betrachtet, da die Zusatzbelastung die dazugehörigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Der nördlich des Betriebsgrundstückes liegende gewerbliche Betrieb ist im Zuge der Berechnungen ebenfalls als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm zu sehen.

Die durch WVK (2019a) berechneten Beurteilungspegel und Maximalpegel an den untersuchten Immissionsorten sind in der folgenden Tabelle (**Abb. 39**) für die maßgebenden Geschosse der o. g. maßgeblichen Immissionsorte enthalten:

Eingangsdaten			Beurteilungspegel						Maximalpegel					
			IRW		Lr		Überschreitung		IRW, max		Lr, max		Überschreitung	
IO-Nr.	Nutzung	Stockwerk	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Aho29.1	WA	1.OG	55	40	54	28	-	-	85	60	69	/	-	/
Aho46.1	WA	1.OG	55	40	66	34	11	-	85	60	81	/	-	/
Aho46.2	WA	EG	55	40	66	34	11	-	85	60	80	/	-	/
Aho46.3	WA	1.OG	55	40	63	34	8	-	85	60	77	/	-	/
BPI16.1	WA	1.OG	55	40	62	30	7	-	85	60	74	/	-	/
BPI16.2	WA	1.OG	55	40	59	28	4	-	85	60	70	/	-	/
Kie62.1	MI	EG	60	45	62	36	2	-	90	65	82	/	-	/
Kie62.2	MI	EG	60	45	61	37	1	-	90	65	80	/	-	/
Kie64.1	MI	EG	60	45	61	33	1	-	90	65	80	/	-	/
Kie64.2	MI	EG	60	45	65	21	5	-	90	65	79	/	-	/
Kie75.1	MI	EG	60	45	55	19	-	-	90	65	67	/	-	/
Kie77.1	MI	1.OG	60	45	57	24	-	-	90	65	67	/	-	/
Kie77.2	MI	1.OG	60	45	57	23	-	-	90	65	69	/	-	/

- Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung aller Schallquellen die Immissionsrichtwerte TAG der TA Lärm an neun Immissionsorten um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Pegelbestimmend für die nördlich und westlich des Betriebsgrundstückes liegende Immissionsorte Aho46.x und BPI16.x sind die Emissionen der Anliefervorgänge in der Anlieferzone des Discountmarktes. Weiterhin bestimmen die Emissionen des Kundenparkplatzes die Situation. Für die Immissionsorte südlich der Zu- und Ausfahrt sind die Emissionen der Anliefervorgänge in der Anlieferzone des Drogeriemarktes, des Kundenparkplatzes und der Einkaufswagensammelstellen im Eingangsbereich pegelbestimmend.
  - ⇒ Umfangreiche abschirmende (aktive) Lärmschutzmaßnahmen (s. auch nachfolgende **Abb. 40**) sind erforderlich.
- Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der haustechnischen Anlagen in der lautesten Nachtstunde mit einem Schalleistungspegel von 70 dB(A) die Immissionsrichtwerte NACHT der TA Lärm an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
  - ⇒ Die Zusatzbelastung der lautesten Nachtstunde ist als irrelevant zu bewerten, so dass keine Gesamtbelastung im Beurteilungszeitraum NACHT zu betrachten ist.
- Im Einwirkungsbereich der Anlieferzone des Lebensmitteldiscountmarktes zeigen die Berechnungsergebnisse Maximalpegel bis 76 dB(A) infolge des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge. Im Beurteilungszeitraum

TAG ist der dazugehörige Immissionsrichtwert im Allgemeinen Wohngebiet (WA) um mindestens 9 dB(A) unterschritten.

- ⇒ Im Beurteilungszeitraum NACHT würde der Immissionsrichtwert um bis zu 16 dB(A) überschritten werden. Die Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT ist auszuschließen.
- ⇒ Im Einwirkungsbereich der Anlieferzone des Drogeriemarkts zeigen die Berechnungsergebnisse Maximalpegel bis 79 dB(A) infolge des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge. Im Beurteilungszeitraum TAG ist der dazugehörige Immissionsrichtwert im Mischgebiet (MI) um mindestens 11 dB(A) unterschritten. Im Beurteilungszeitraum NACHT würde der Immissionsrichtwert um bis zu 14 dB(A) überschritten werden. Die Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT ist auszuschließen.
- Bezüglich des Backshops zeigen die Berechnungen, dass unter der Berücksichtigung der u. g. Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte TAG der TA Lärm an allen Immissionsorten stark unterschritten werden.
  - ⇒ Nach WVK (2019a) ist eine Betrachtung der Gesamtbelastung nicht erforderlich.
  - ⇒ Eine Sonntagsöffnung des Backshops / Cafés mit Anlieferung ist möglich.
- Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulshaltige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.ä.

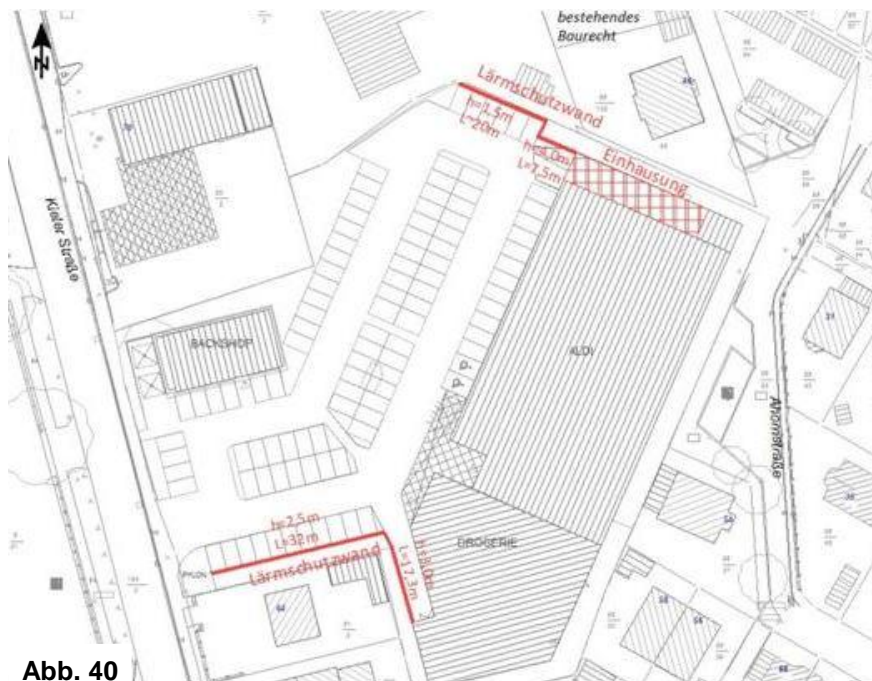


Abb. 40

Lagedarstellung der erforderlichen abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen  
(aus: WVK 2019a)



### Verkehrslärm

Entsprechend der zur Verfügung gestellten Grundrisse für den Lebensmitteldiscountmarkt und den Drogeriemarkt weisen gemäß WVK (2019a) die dort schutzbedürftigen Räume wesentlich größere Entfernungen zur Straße auf, als das in erster Bebauungsreihe liegende Gebäude *Kieler Straße 64*. Weiterhin werden die schutzbedürftigen Räume der geplanten Bebauung durch vorhandene Baukörper zur Straße hin abgeschirmt, so dass an diesen keinesfalls Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) bzw. 62 dB(A) erreicht werden können.

Gemäß *TA Lärm* sind Geräusche des vorhabenbezogenen bzw. anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, sofern

1. sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
2. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
3. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind. Dieses trifft nach WVK (2019a) nicht zu, denn bezüglich des Kriteriums „1“ wurde festgestellt, dass der Beurteilungspegel unter der Berücksichtigung des Zuwachses des Verkehrsaufkommens im Zuge der Kieler Straße um bis zu 1 dB(A) erhöht wird. Es sind somit keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen, so WVK (2019a).

### Schielenlärm

Aufgrund der großen Entfernung, der Lage und Art der östlich des Betriebsgrundstückes liegenden Bebauung und der Ausrichtung der hier schutzbedürftigen Räume sind die Emissionen des Eisenbahnlärms als schalltechnisch irrelevant zu bewerten.

### Auswirkungen aufgrund von Bodenbelastungen:

Auch wenn der zum „Vorentwurf“ vorgelegte Untersuchungsbericht (s. Anlage) keine orientierende Untersuchung im Sinne des BBodSchV ist, so wertete die untere Bodenschutzbehörde die Ergebnisse so, dass der Altlastenverdacht für Bereiche mit erhöhten PAK-Gehalten bestätigt ist. Die Herkunft der PAK ist derzeit nicht bekannt. Auf einem Luftbild der Gärtnerei von 1964 ist eine Heizzentrale zu erkennen.

Ein 40 m<sup>3</sup> Öltank wurde 1973 erstmals behördlich erfasst. Dieser ist zwischenzeitlich stillgelegt worden. Ein Betrieb der Heizzentrale mit Koks und die Ausbringung der Schlacke im Hof (Wegebefestigung) könnte eine mögliche Quelle der PAK sein.

Weitere Planungs-, Bearbeitungs- und Detaillierungsschritte

- Als nächster Schritt würde die untere Bodenschutzbehörde den Eigentümer auffordern, eine Detailuntersuchung (DU) und bei Umnutzung eine Sanierungsuntersuchung (SU) zu beauftragen. Der Sanierungsplan setzt eine detaillierte Beschreibung von technischen Maßnahmen voraus, die sicherstellen, dass die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Eine gutachterliche Überwachung vor Ort während der Durchführung und eine Dokumentation der Maßnahmen ist dabei obligatorisch für den Sanierungsplan.





- Bis zur Vorlage der Ergebnisse einer DU und/oder einer SU wird und kann die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weder dem dargestellten Vorhaben noch einem Bauantrag zustimmen.
- Das Vorhabengebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.  
Zur Sicherstellung der Erschließung des Vorhabengebiets ist auch die Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln.  
Als Möglichkeiten hierfür stehen die Einleitung ins Kanalnetz, die Versickerung, Rückhaltung, Abflussverzögerung (Gründach), Mulden, Speicherboxen und eine Kombination von diesen Möglichkeiten zur Verfügung. Jede Möglichkeit stellt unterschiedliche Anforderungen an die Höhenlagen des Geländes.
- Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist ein (gutachterliches) „Bodenmanagement“ sinnvoll und notwendig. Sicher ist, dass für die spätere Vorhabenrealisierung große Mengen an Boden/Material bewegt werden müssen. Das gilt auch unabhängig von einem „Sanierungsplan“.
- Derzeit sind Versiegelungen oberhalb der PAK-Belastungen vorhanden, so dass die untere Bodenschutzbehörde keine Sofortmaßnahmen fordert. Erst im Zusammenhang mit einer „Freilegung von belasteten Bodenmaterial“ sind Maßnahmen zur Sanierung/Sicherung erforderlich. Diese sind im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Da es kein baurechtliches Abbruchverfahren mehr gibt, muss der Antragsteller die bodenschutzrechtlichen Regelungen in Eigenverantwortung und Eigeninitiative wahrnehmen. Dies bedeutet, seiner Meldepflicht gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde beim Antreffen von „Auffälligkeiten“ unverzüglich nachzukommen.

Abfallrechtliche Regelungen des Kreises Pinneberg sind auch in Eigenverantwortung durch den Abfallerzeuger mit der unteren Abfallbehörde zu klären.

- ⇒ Im Rahmen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung (FNP- 36. Änderung und VEP Nr. 36) ist eine verbindliche, städtebauliche Regelung zwischen der plangebenden Gemeinde und dem Vorhabenträger (z. B. im Rahmen des Durchführungsvertrages, der Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist) zu treffen, in der der Nutzungskonflikt einer Lösung zugeführt wird.

#### Lichtimmissionen:

Im Rahmen der Lichtimmissionsprognose (LAIRMConsult 2020) wurde die Frage geprüft, ob ein belästigender Einfluss zu erwarten ist, der Störungen des körperlichen oder seelischen Wohlbefindens bewirken kann. Rechtlich zählt Licht zu den Emissionen und Immissionen gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012 [2]. Gemäß der Licht-Richtlinie des LAI sind grundsätzlich als Bewertungskriterien die Raumaufhellung und die Blendung (Schutzgut Mensch) sowie Einwirkungen auf Tiere (s. Schutzgut Tiere) zu prüfen.

Gutachterlich wurden die Auswirkungen durch Lichtimmissionen durch Raumaufhellung und Blendung im Bereich der angrenzenden Wohnbebauungen beurteilt. Es wird für den Betrieb der Beleuchtungsanlagen davon ausgegangen, dass diese Anlagen nur tags (zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr) betrieben werden und nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht in Betrieb sind.

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befindet sich in folgenden Bereichen:



- Wohnbebauung westlich des Plangeltungsbereichs gegenüber an der Kieler Straße 3 und 1 (Immissionsorte IO 1 bis IO 3): Der Bebauungsplan Nr. 10 sieht ein Dorfgebiet (MD) mit zwei Vollgeschossen vor.
- Wohnbebauung südlich des Plangebiets östlich an der Kieler Straße 64 und 62 (Immissionsorte IO 4 und IO 5): Für diesen Bereich liegt kein gültiger Bebauungsplan vor, vorgesehen sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen (M). Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung mit einem Restaurant und einem Eiscafé (Kieler Straße 60 und 62) sowie Wohnnutzungen.
- Wohnbebauung nordöstlich des Plangeltungsbereichs an der Ahornstraße 46 (Immissionsorte IO 6.1 und IO 6.2) und Ahornstraße 44a (Immissionsort IO 7): Dieser Bereich wird vom Bebauungsplan Nr. 16 als allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen.

Unter Verwendung des vorliegenden Beleuchtungskonzeptes und den Angaben für Werbeanlagen (Werbepylon) kommt LAIRMConsult (2020) zu dem Ergebnis, dass im Bereich der schützenswerten Nutzungen an den Immissionsorten IO 1 bis 3 und IO 5 der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete und Mischgebiete von 5 Lux tags überall eingehalten wird. Am Immissionsort IO 7 wird der Immissionswert für reine und allgemeine Wohngebiete von 3 Lux tags sicher eingehalten.

Die ermittelten Überschreitungen des Immissionswertes für reine und allgemeine Wohngebiete von 3 Lux tags an den Immissionsorten IO 6.1 und IO 6.2 durch die Beleuchtungsanlagen betreffen nur Fassadenbereiche oberhalb der Dachschrägen bzw. nur kleinräumige Bereiche. Daher wird auch unter Mitberücksichtigung der zusätzlichen Raumaufhellung durch den Werbeaufsteller der Immissionswert für Wohngebiete von 3 Lux tags an diesen Immissionsorten eingehalten.

Am Immissionsort IO 4 beträgt die zusätzliche Raumaufhellung der Beleuchtungsanlage im Bereich der Fenster im Erdgeschoss ca. 3,5 Lux, im 1. Obergeschoss (gemittelt) etwa 1,5 Lux. Unter Berücksichtigung der Raumaufhellung der Werbeanlage ergeben sich Raumaufhellungen von 7 Lux im Erdgeschoss und 5 Lux im 1. Obergeschoss.

Zusammenfassend kann somit lediglich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung Kieler Straße 64 im Erdgeschoss eine Überschreitung des Immissionswertes nicht ausgeschlossen werden, sofern die vom Werbeaufsteller ausgehende zusätzliche Raumaufhellung nicht durch den neu geplanten Bewuchs etc. hinreichend abgeschirmt wird.

#### Sonstige Emissionen / Immissionen und Auswirkungen:

Weitere Immissionsarten wie z. B. Stäube und Gerüche sind für die Beurteilung des Planvorhabens auch in Kenntnis und nach Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet. Dies liegt darin begründet, dass nach Einschätzung der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers von keinen planungsrelevanten anlage- und betriebsbedingten Immissionen durch Stäube einschließlich Feinstaub oder durch Gerüche zu erwarten sind. Es werden keine offenen Abfallbereiche vorgesehen, die allgemein notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung der hygienischen Vorschriften und zur Vermeidung bzw. Bekämpfung von Schädlingen werden einzuhalten bzw. umzusetzen sein und eine über den allgemeinen Umfang einer innerörtlichen Lage hinausgehenden Staubentwicklung ist aufgrund der befestigten und ansonsten begrünter Oberflächen nicht zu rechnen. Eine in erhöhtem Maß Staub emittierende Nutzung ist nicht vorgesehen.



Hinweise auf relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Bönningstedt und dem Vorhabenträger nicht vor.

Es ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben ein besonderes Risiko durch Unfälle oder Katastrophen aufweist oder dass durch das Vorhaben besondere Unfälle oder Katastrophen verursacht werden könnten.

Erholungsnutzungen:

Das Gebiet weist keine hervorstechende Bedeutung für die landschaftsgebundene oder anlagenbezogene Erholungsnutzung auf.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Einzelhandelsbetriebe eine Freizeitnutzung in relevanter Weise beeinträchtigt sein könnte. Dies gilt trotz der Möglichkeit, dass während des begrenzten Zeitraums einer Planrealisierung vereinzelte Störungen der Geh- und Radwegnutzung entlang der Kieler Straße oder nah gelegener privater Gartenbereiche auftreten können.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Maßnahmen aufgrund von Lärmemissionen durch Gewerbelärm:

Die Berechnungen von WVK (2019a) zeigen, dass unter der Berücksichtigung der nachfolgend genannten Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte TAG der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden und dass auch bezüglich der Gesamtlärmbelastung keine Erweiterung der ermittelten und genannten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Die Öffnungszeiten der geplanten Nutzungen sind entsprechend anzupassen; Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz nach 22.00 Uhr sind nicht zulässig (=> Regelung im Durchführungsvertrag).
2. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in mindestens ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm oder Asphalt vorzusehen (=> örtliche Bauvorschrift).
3. Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich.  
Eine Nachtanlieferung ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des AuslöSENS der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge unzulässig (=> Regelung im Durchführungsvertrag).
4. Zur Abschirmung der Ladevorgänge an der Anlieferzone des Lebensmitteldiscountmarktes wird die Installation einer Einhausung mit anschließender Lärmschutzwand mit 4,0 m Höhe berücksichtigt. Die Innenwände der Einhausung sind absorbierend auszubilden. Die Luftschalldämmung muss mindestens 15 bis 24 dB entsprechen (=> planungsrechtliche [Teil A und Teil B] Festsetzung).

Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w=30$  dB aufweisen. Dies ist z.B. mit Stahlblech-Doppeltrapezprofilelementen mit Mineralwollefüllung zu erbringen. Die Anschlüsse der Einhausung an angrenzende Bauteile sowie den Boden sind fugendicht auszuführen (=> planungsrechtliche [Teil B] Festsetzung).



Die Innenwände der Einhausung sind absorbierend auszukleiden. Als geeignet sind Materialien zu verwenden, die im niedrigen und mittleren Frequenzbereich zwischen 125 Hz und 2000 Hz gute Absorptionseigenschaften aufweisen (=> Regelung im Durchführungsvertrag).

5. Zur Abschirmung der Emissionen der Anlieferzone des Drogeriemarkts zum Schutz der südlich angrenzenden Bebauung Kieler Straße ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe über dem Betriebsgrundstück mit einer Länge von 16 m notwendig. Ein lückenloser Anschluss an die anschließende Lärmschutzwand von 2,5 m Höhe ist herzustellen (=> planungsrechtliche [Teil A und Teil B] Festsetzung).
6. Zur Abschirmung der Emissionen des Kundenparkplatzes zur nördlich des Grundstückes gelegenen Bauflächen im B-Plan Nr. 16 ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit 1,50 m (L=20 m) über dem Betriebsgrundstück entsprechend der nachfolgenden Darstellung in notwendig. Für das an die Einhausung anschließende Element ist die Höhe von 4,0 m (L=7,5 m) herzustellen. Ein lückenloser Anschluss an die Einhausung ist erforderlich (=> planungsrechtliche [Teil A und Teil B] Festsetzung).

Bei der Installation der Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Lärmschutzwand mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> betragen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption <4 dB) ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens 15 bis 24 dB entsprechen (=> Regelung im Durchführungsvertrag).

7. Zum Schutz der südlich der Zufahrt liegenden Bebauung Kieler Straße ist der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkorb erforderlich (=> Regelung im Durchführungsvertrag).
8. Im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferzonen berücksichtigten Außengeräte in der Summe einen maximalen Wert von LWA=70 dB(A) nicht überschreiten. Sollten die Anlagen in einem kleineren Abstand zu der umliegenden Bebauung installiert werden, ist ein Schallgutachter hinzuzuziehen (=> Regelung im Durchführungsvertrag).

Zudem ist dem Vorhabenträger bekannt, dass eine Überprüfung zur Einhaltung der Lärmimmissionswerte nach der Inbetriebnahme des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarktes nebst des Backshops mit gastronomischer Nutzung erforderlich werden kann, soweit durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) eine entsprechende Anordnung aufgrund begründet vorgetragener nachbarschaftlicher Bedenken ergehen sollte.

#### Maßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen:

Derzeit sind Versiegelungen oberhalb der Flächen mit PAK-Belastungen vorhanden, so dass die Bodenschutzbehörde keine Sofortmaßnahmen fordert. Erst im Zusammenhang mit einer „Freilegung von belasteten Bodenmaterial“ sind Maßnahmen zur Sanierung/ Sicherung erforderlich.

Der von der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlene Sanierungsplan setzt eine detaillierte Beschreibung von technischen Maßnahmen voraus, die sicherstellen, dass die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Eine gutachterliche Überwachung vor Ort während der Durchführung und eine Dokumentation der Maßnahmen ist dabei obligatorisch für den Sanierungsplan.



Wenn belastetes Material auf dem Gelände verbleibt, muss ein Mindestabstand von 1 m zum höchst möglichen Grundwasserspiegel eingehalten werden. Oberhalb des belasteten Materials ist eine dauerhafte versickerungslose Versiegelung vorzusehen. Die „Versiegelung“ kann auch durch die Grundsohle eines Gebäudes erfolgen. Durch und innerhalb von belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Auch sind „Leitungsstrassen“ in belasteten Bereichen aus Arbeitsschutzgründen zu vermeiden.

Wenn ein Bodenaustausch im gesamten Arbeitsraum des Leitungsgraben erfolgt, ist dieses jedoch möglich, setzt aber eine entsprechende Planung, gutachterliche Überwachung und Dokumentation voraus (Bestandteil des Sanierungsplanes).

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich durch die Fa. Neumann Baugrund Untersuchungen GmbH & Co.KG die Altlastenfragen durch umfangreiche „orientierende Untersuchungen“ des Bodens klären lassen.

Ausweislich der Untersuchungen liegen in einem eingrenzbaaren Teil des Vorhabengrundstückes sog. „PAK“ - Belastungen gemäß LAGA vor, welche teilweise > Z2 sind. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg wurde hierüber durch den Vorhabenträger am 13.06.2019 schriftlich informiert. Der Bericht über die ergänzenden Sondierungen vom 21.08.2019 nebst den Prüfberichten (PAK-Analysen) der Firma GBA vom 07.06., 29.08. sowie 02.09.2019 wurden der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zur Verfügung gestellt.

Der Vorhabenträger wird den entsorgungspflichtigen Boden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sowie der Abfallwirtschaft des Kreises Pinneberg unter entsprechender Nachweisführung (Bodenanalysen, Begleitscheine) auf seine Kosten einer zugewiesenen Deponie zuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des vor dem Satzungsbeschlusses zu schließenden Durchführungsvertrages, die durchzuführenden Erdarbeiten und Entsorgungsmaßnahmen gutachterlich mit entsprechenden Dokumentationen und Analysen (Bodenmanagement) begleiten zu lassen. Art und Umfang wurden mit der unteren Bodenschutz sowie der Abfallwirtschaft des Kreises Pinneberg abgestimmt.

#### Maßnahmen aufgrund von Lichtimmissionen:

Zur Vermeidung einer Überschreitung des Licht-Immissionswertes an der südlich angrenzenden Wohnbebauung Kieler Straße 64, Erdgeschoss, ist im Zuge der nachgeordneten Vorhabenrealisierung entweder die Raumaufhellung so weit zu reduzieren, dass hier keine erheblichen Immissionen mehr festzustellen sein werden oder die vom Werbeaufsteller ausgehende zusätzliche Raumaufhellung ist durch den neu geplanten Bewuchs hinreichend abzuschirmen.

(=> örtliche Bauvorschrift oder => Regelung im Durchführungsvertrag ).

Ein Betrieb der Beleuchtungsanlagen vor 6 Uhr oder nach 22:00 Uhr ist nicht geplant.

(=> Regelung im Durchführungsvertrag )

#### Erholungsnutzung:

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind,



### 18.3.2 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde am 18.07.2017 und im Juni 2019 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Zusätzlich wurden die Großbäume durch den Sachverständigen Michael Hartmann am 14. + 16. 11.2017 sowie am 16.05.2019 aufgenommen.

Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

#### **Gärtnerei mit Gewächshäusern, Betriebsflächen und Wohngebäude**



Lage:  
Flurstück 56/63

Es handelt sich um teilweise bebaute oder anderweitig befestigte Flächen mit relativ artenarmem Bewuchs.

Teilflächen sind als Rasen angelegt, Zierhecken bestehen.

Biotoptypen feuchter bis nasser Standorte sind nicht entwickelt. Auch Trockenbiotope bestehen nicht.





**Bracheanteile der Gärtnereiflächen**



Lage:

Flurstück 56/63

- insbesondere östlicher und südlicher Randbereich

Es handelt sich um strukturreiche, aber im Wesentlichen artenarme Bestände auf nährstoffreichen Böden; Arten der nitrophilen Säume wie Brennnessel, Ackerwinde, Klettenlabkraut etc. dominieren.

**Großbäume**

In den nachfolgenden Kartenausschnitten sind Bäume markiert und mit Artbezeichnungen sowie ca. StammØ in m versehen.

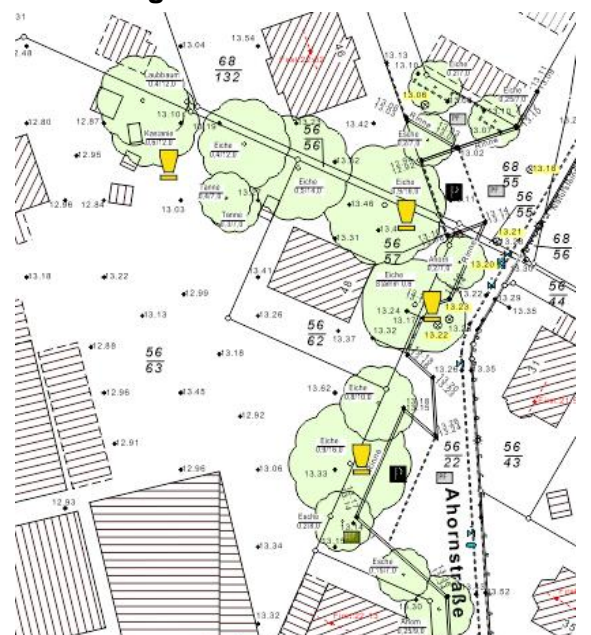
Gelbe Ausrufezeichen markieren landschaftsprägende Einzelbäume (StammØ ab 0,6 m)

(Darstellung in Ausschnitten der örtlichen Vermessung mit Stand vom 23.05.2019, ergänzt durch Günther & Pollok Landschaftsplanung)

**Bäume im westlichen Teil des Vorhabengebietes:**



**Bäume im östlichen Teil des Vorhabengebietes:**

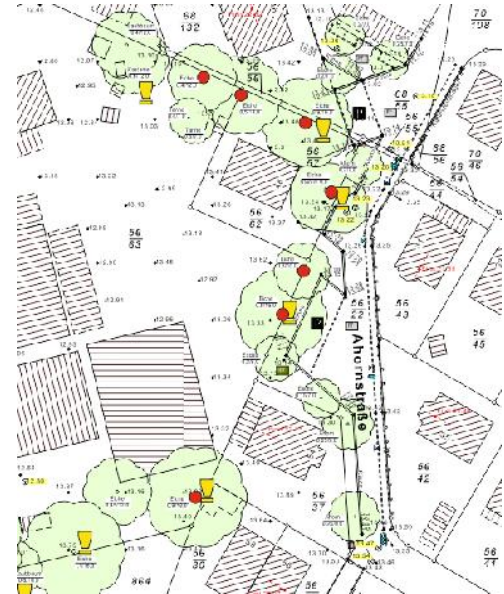




**Bäume im Südosten des Vorhabengebiets**



**Der B-Plan Nr. 16 enthält Bäume, die mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt sind (rote Punkte):**



**Sonstige Gehölze**



Lage:  
 an den Rändern des Vorhabengebiets bestehen verschiedene Gehölzgruppen, die zumeist von Straucharten beherrscht werden.

Hecken sind oft als Abgrenzungen entlang der benachbarten Grundstücke angelegt worden.

Gestaltete Straßenrandbepflanzungen sind entlang der Ahornstraße vorhanden.

Es handelt sich um sehr unterschiedliche Gehölze, wobei sowohl Ziergehölzarten als auch typische Arten der regionalen Knicks vorkommen





**Kieler Straße (B 4) und Ahornstraße  
 sowie deren Saumstreifen**



Lage:  
 Flurstück 154/3 -  
 Kieler Straße am westlichen Plangebiets-  
 rand

Fl.st. 56/57 mit Randbereich von Stellplät-  
 zen und Grünstreifen an der Ahornstraße

Vor allem am westlichen Rand der Straße  
 bestehen Saumstreifen aus einer sehr un-  
 terschiedlich strukturierten Gras- und  
 Krautflur.

Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Waldflächen sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden.

Im Vorhabengebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

In einer Auskunft des LLUR vom 17.06.2019 aus dem Artenkataster waren keine Angaben über Pflanzenvorkommen mit einer Relevanz für die Planung enthalten.

Für die Gemeinde Bönningstedt besteht eine Baumschutzsatzung in der Fassung vom 06. 10.2008. Geschützt sind gemäß § 2 Abs. 1 der Baumschutzsatzung die in der Anlage zur Satzung aufgelisteten Bäume, zu denen die entlang der Kieler Straße stehenden Linden gehören - eine Linde davon steht im Vorhabengebiet.

Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG ist im und am Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Düpenau und Mühlenau“ (⇒ LSG 06 des Kreises Pinneberg) liegt außerhalb des Ortsbereichs (s. nebenstehende **Abb. 42**).



Auch liegen weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet innerhalb einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet - das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2325-301 „Ohmoor“ liegt mind. ca. 3 km östlich / süd-östlich von Bönningstedt.

**Bewertung:**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bäume mit Benennung in der Anlage zur Baumschutzsatzung (hier: 1 Linde an Kieler Straße), Großbäume mit StammØ ab ca. 0,6 m sowie im B-Plan Nr. 16 mit</li> </ul>
--	--



	einem Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume ⇒ Es handelt sich um landschafts- bzw. ortsbildprägende Großbäume
Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstiger Baum ( StammØ &lt; 0,6 m ) / Gehölzgruppe sofern nicht höher bewertet; alle Bäume ab Stammdurchmesser von 20 cm</li> </ul> ⇒ Die Gehölze sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet.
Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenbereiche, gestaltete Außenanlagen, Gehölzpflanzungen an Straßen, Schnitthecken</li> <li>• Brachflächen / -ecken im Bereich der Gärtnerei</li> <li>• Saumstreifen, auch an der Straße</li> </ul> ⇒ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der Nutzung ausgesetzt

Zur Erfassung und Bewertung des nachfolgend mit den Nummern 1 bis 16 beschrifteten Baumbestandes wurde durch Hartmann (2019) eine fachliche Zustandsbeschreibung und Bewertung hinsichtlich der Vitalität erstellt.



**Artenschutzrechtliche Bewertung:**

Da in dem Vorhabengebiet weder bekannt noch zu erwarten ist, dass prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.



**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Es werden im Wesentlichen innerorts gelegene Flächen einer ehemaligen Gärtnerei mit ihren zugeordneten Bereichen der Außenanlagen betroffen sein, also Flächen mit allgemeiner Bedeutung, so dass durch deren Inanspruchnahme für die Herstellung baulicher Anlagen sowie Abgrabungen und / oder Aufschüttungen keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Aufgrund des Flächenzuschnitts und des Flächenbedarfs für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels wird eine Erhaltung der im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Bäume in Kenntnis der gutachterlichen Stellungnahme von Michael Hartmann (2019) ebenso wenig möglich sein wie die Erhaltung der anderen Großbäume.

Der bisher bestehende bzw. anzunehmende Wurzelraum würde so stark reduziert werden, dass ein Fortbestehen und auch eine Standsicherheit der Großbäume nicht als gesichert gelten kann; den Angaben der DIN 18920 (Freihalten des Kronentraufbereiches zzgl. eines Umkreises von 1,5 m bzw. ein Minimalabstand des 4-fachen des Stammumfangs) kann nicht entsprochen werden.

Eine Erhaltung der Linde an der Kieler Straße wird nach einer verkehrstechnischen Überprüfung der möglichen Zufahrten von der Kieler Straße aus nicht möglich sein, da die geplante Zufahrt von der Kieler Straße nicht verschoben werden kann, um ausreichende Abstände zur Tankstellenzufahrt einzuhalten und um die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Kieler Straße nicht erheblich zu beeinträchtigen (vgl. auch **Abb. 24**).

Hingegen können die an der westlichen Seite der Kieler Straße wachsenden Bäume erhalten werden.

Gemäß § 7 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönningstedt ist für die Entfernung eines laut der Baumliste geschützten Baums ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Davon abweichend wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch mehrere Stellungnehmende und der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die Untere Naturschutzbehörde zur Kompensation Baumpflanzungen in größerer Stückzahl gefordert. Es wird entsprechend den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde vom 28.01.2020 den verloren gehenden Bäumen mit der Nummerierung gemäß der fachgutachterlichen Bearbeitung „Aufnahme des Baumbestandes“ von Hartmann (2019) folgendes Kompensationserfordernis zugeordnet:

- Baum 1 => 4 Bäume
- Baum 2 => 2 Bäume
- Baum 9 => 4 Bäume
- Baum 10 => 5 Bäume
- Baum 11 => 3 Bäume
- Baum 12 => 3 Bäume
- Baum 13 => 4 Bäume
- Baum 14 => 3 Bäume
- Baum 15 => 2 Bäume

Für die sonstigen verloren gehenden Bäume besteht weder aufgrund der Baumschutzsatzung noch gemäß der Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationserfordernis.



Entsprechend einer zwischenzeitlich in mehrfachem Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten Suche nach geeigneten und dauerhaft fortbestehenden Standorten wird es nunmehr vorgesehen, von den insgesamt 30 zur Kompensation zu pflanzenden Bäumen insgesamt 15 Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs und 15 Bäume außerhalb des Plangeltungsbereichs, aber im Zusammenhang mit der Ortslage bzw. unmittelbar am Ortsrand gepflanzt werden.

Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass die ökologischen Funktionen durch den Verlust innerhalb des Plangebietes zwar beeinträchtigt werden, dass jedoch durch die in der Anzahl fast gleiche Neupflanzungen im Plangebiet und die darüber hinaus geplanten Pflanzungen am Ortsrand eine angemessene Kompensation erreicht wird.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen die Baumpflanzungen auf 2 gemeindeeigenen Flächen:

- Auf Flurstück 4/1, Flur 3, Gemarkung Bönningstedt: es werden hier 6 Bäume im Bereich eines östlichen wiesenartig offenen Teils der ansonsten als Spielplatz genutzten Fläche in Nähe zum Hohenloher Ring gepflanzt.

Als Arten sollen 2 Stück Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), 2 Stück Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und 2 Stück Stiel-Eichen (*Quercus robur*) verwendet werden.

- Auf Flurstück 36/47, Flur 8, Gemarkung Bönningstedt: es werden hier 9 Bäume im Bereich der südlichen und östlichen Ränder der ansonsten als Spielplatz genutzten Fläche gepflanzt.

Als Arten sollen 3 Stück Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), 3 Stück Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und 3 Stück Stiel-Eichen (*Quercus robur*) verwendet werden.

Im Plangebiet werden 15 Bäume gepflanzt:

- 4 Linden (*Tilia cordata* oder *Tilia europaea*) an der Kieler Straße, nördlich des Backshops und am nordwestlichen Rand des Plangebiets
- 4 Bäume in der Stellplatzanlage, davon 1 Baum am nördlichen Rand. Zu verwenden sind Feldahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 7 Bäume an der zur Ahornstraße gewandten Seite des Vorhabens. Zu verwenden sind Feldahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Alle Baumpflanzungen sind in der Baumschulqualität Hochstamm (Kugel- oder Kopfbäume sind nicht zulässig) mit Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm, mind. 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Sofern in der Nähe der Baumpflanzungen Ver- oder Entsorgungsleitungen verlaufen, die vor Wurzeleinwüchsen zu schützen sind, sind im Zuge der Bauausführung bzw. der Baumpflanzung geeignet Schutzvorkehrungen wie z. B. Wurzelschutzfolien vorzusehen.

Die Umsetzung der Baumpflanzungen wird innerhalb des Winterhalbjahres zwischen dem 01.11. und dem 31.03. nach Beginn der Arbeiten zur Baufeldräumung vorgesehen durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Daher sollten solche Arbeiten im Bedarfsfall rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt wer-



den. Es sei darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Verletzungen der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote aufgrund potenzieller Fledermausvorkommen bei Fällungen der Bäume mit den Nummern 4, 7, 9, 10 und 13 der Bearbeitung von Hartmann (2019) (= Nummern 9, 15, 17, 22 und 26 der gutachterlichen Überprüfung auf Fledermausvorkommen (Leupolt 2019) ein davon abweichender Ausführungszeitraum zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars einzuhalten ist.

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen und der zugrunde liegenden Vorhabenplanung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Da zum einen keine unmittelbare Nähe zu dem o. g. Natura-2000-Gebiet besteht und da zum anderen aufgrund des Planungscharakters keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch z. B. Nährstoff- oder sonstige Schadstoffemissionen mit Wirkung auf die zu schützenden Arten und Lebensraumtypen in einem FFH-Gebiet zu erwarten sind, ist von Seiten der Gemeinde Bönningstedt ein Erfordernis für vertiefende FFH-Verträglichkeits(-vor-)prüfungen gemäß § 34 BNatSchG nicht erkennbar.

Über das zuvor beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nach Umsetzung dieser Maßnahmen keine weiteren Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

### 18.3.2 Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Zur Planung wird eine Überprüfung auf ggf. Fledermausvorkommen durchgeführt und durch eine faunistische Potenzialabschätzung zu Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten bzw. Tiergruppen ergänzt. Die Angaben sind in den Umweltbericht integriert. Die Erstellung weiterer gesonderter Fachbeiträge zum Artenschutz ist auch nach Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und in Kenntnis der Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung im Plangebiet auftreten; sie sind somit als planungsrelevant zu berücksichtigen:

- Im Bereich der Bestandsgebäude sowie in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Vogelarten der ökologischen Gilde der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Elster (*Pica pica*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) oder Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) angenommen werden.

Brutvögel an Gebäuden (Gebäudebrüter) können z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), und Haussperling (*Passer domesticus*) sein. Brutplätze der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) und der Mehlschnalbe (*Delichon urbicum*) konnten nicht festgestellt werden.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.



Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung der Gärtnereiflächen sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangebungsbereich nicht zu erwarten.

- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in den Gebäuden und gemäß der gutachterlichen Ermittlung von Leupolt (2019) in einigen Großbäumen bestehen (=> Bäume mit den Nummern 4, 7, 9, 10 und 13 der Bearbeitung von Hartmann (2019) bzw. mit den Nummern 9, 15, 17, 22 und 26 der gutachterlichen Überprüfung durch Leupolt (2019)). In frostfreien Altgebäuden können Winterquartiere bisher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Fledermausuntersuchung (Leupolt 2019, s. auch als Anlage zu dieser Begründung) erbrachte keine Hinweise für einen zurückliegenden oder aktuellen Besatz der untersuchten Bäume und der Gebäude durch Fledermäuse. Somit gehen keine Fledermausquartiere in den Bäumen und in den Gebäuden und somit Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen durch das Vorhaben verloren.

Das Plangebiet und hier insbesondere die Gehölzflächen einschließlich der Großbäume mit dazwischen liegenden geschützten und ggf. insektenreicheren „Kesseln“ weisen eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von Stellungnehmenden mitgeteilt, dass im Bereich Ahornstraße / Seafordkehre seit mindestens 20 Jahren Fledermaussichtungen gemacht werden. Hinweise auf ggf. Quartiere wurden nicht gegeben.

- Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und da das Vorhaben außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets der Haselmaus liegt, sind hier keine Vorkommen anzunehmen bzw. es ist keine Betroffenheit der Art anzunehmen. Auch während der Geländebegehung wurden keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren gefunden.
- Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Allgemein verbreitete Amphibienarten wie Erdkröte, Teichmolch oder Grasfrosch können ggf. während der Landlebensphase auch in die Plangebietsflächen gelangen.  
Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Reproduktionsgewässer besonderer - artenschutzrechtlich relevanter - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen nicht vor.
- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.
- Reptilien (z. B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind nicht vorhanden.

Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

In einer Datenauskunft des LLUR vom 17.06.2019 waren keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Tiervorkommen für das Plangebiet enthalten.

Auf das Nichtvorhandensein eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes im Nahbereich (Abstand beträgt mind. ca. 3 km) wurde bereits in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen hingewiesen. Relevante Beeinträchtigungen von zu schützenden Tierarten eines dieser Schutzgebiete sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.



Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

### Artenschutzrechtliche Prüfung / Eingriffe:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich vorbehaltlich anders lautender Ergebnisse während des weiteren Planaufstellungsverfahrens nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	<b>Nein</b>	Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Grundstückteilen, die zur Bebauung anstehen, aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Amphibien	<b>Nein</b>	Aufgrund des Fehlens offener Gewässer kann es nur sein, dass einzelne Individuen sich ggf. während der Landlebensphasen innerhalb des Plangebiets aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Vögel	<b>Ja / Nein</b>	Gehölze und bestehende Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für Vogelarten der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume und für Gebäudebrüter von sehr hoher Bedeutung. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist aus § 39 Abs. 5 BNatSchG für Arbeiten an Gehölzen und ggf. auch bei Abbrucharbeiten nicht vorliegen.</i>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
<b>Säugetiere - Fledermäuse</b>	<b>Ja / Nein</b>	<p>Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die synanthropen Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Quartiere können in einigen Großbäumen mit Höhlen oder mit z. B. abgelösten Rindenpartien sowie in Bestandsgebäuden (aber nicht in Gewächshäusern) bestehen.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p>Ein <i>Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der von § 39 Abs. 5 BNatSchG abweichenden Ausführungsfrist</i> für Arbeiten an potenziellen Quartiergehölzen und Altgebäuden zwischen dem 01.11 und dem letzten Tag des Februars <i>nicht vorliegen</i>.</p>
<b>Säugetiere - sonstige</b>	<b>Nein</b>	<p>Es sind keine Vorkommen festgestellt worden (bezgl. Haselmaus), keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezüglich Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p>Ein <i>Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen</i>.</p>
<b>Fische und Neunaugen</b>	<b>Nein</b>	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden oder betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird</i>.</p>
<b>Libellen</b>	<b>Nein</b>	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird</i>.</p>
<b>Weichtiere</b>	<b>Nein</b>	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden oder betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird</i>.</p>
<b>Käfer</b>	<b>Nein</b>	<p>In dem Plangebiet sind keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vorhanden oder betroffen und es sind in den Großbäumen keine ausreichend großen Höhlungen mit Mulmbildungen erkennbar.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p>Ein <i>Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen</i>.</p>





Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. [...]

(Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze (auch solche der gestalteten Außenanlagen) artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen.

Auch bei Arbeiten an Bestandsgebäuden (auch: Abriss) ist sicherzustellen, dass hier keine Brut- oder Aufzuchtstätten von Vögeln beeinträchtigt werden.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden dann nicht beeinträchtigt.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten in einigen Großbäumen und Altgebäuden, die als frostfrei gelten können und vor der Umsetzung von Umbau- oder Abbrucharbeiten hinsichtlich ggf. Winterquartiere zu überprüfen sind, gilt abweichend von § 39 Abs. 5 BNatSchG eine Ausführungsfrist für Arbeiten an potenziellen Quartiergehölzen und Altgebäuden zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Innerhalb des Vorhabengebietes werden durch Baumpflanzungen, Hecken, Strauchgruppen und insbesondere durch die an der östlichen Gebäudeseite geplanten Fassadenbegrünungen, werden Bereiche entstehen, die von Vogelarten und auch anderen Tieren des Siedlungsraums und der Siedlungsgehölze angenommen werden können.

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.



Umbau und Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden sind im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September nur zulässig, wenn hierdurch keine Brut- oder Aufzuchtstätten von Vögeln beeinträchtigt werden.

Bezgl. des Schutzes von Fledermausarten ist eine Ausführungsfrist für Arbeiten an potenziellen Quartiergehölzen (=> Bäume mit den Nummern 4, 7, 9, 10 und 13 der Bearbeitung von Hartmann (2019) bzw. mit den Nummern 9, 15, 17, 22 und 26 der gutachterlichen Überprüfung durch Leupolt (2019)) und an Altgebäuden zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars Ermittlung von Leupolt (2019) einzuhalten. Frostfreie Gebäudeteile sind vor der Ausführung von Bautätigkeiten auf ggf. überwinterte Fledermausarten zu überprüfen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

Ergänzend werden innerhalb des Plangeltungsbereichs an den nach außen gewandten Seiten der Schallschutzwände und / oder an geeigneten Stellen der Gebäudeaußenseiten in jeweils mindestens 3 m Höhe insgesamt 5 Stück Ganzjahresquartiere montiert (z. B. Typ „Fledermauswinterquartier 1 WQ“ der Fa. Schwegler-Natur oder vergleichbar).

Da bei Einhaltung der genannten Schon- bzw. Ausführungsfristen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vögeln und / oder Fledermäusen und somit des Schutzguts zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Zudem sind Altgebäude(-teile), die im Winter als frostfrei gelten können, vor einem Abriss durch fachlich qualifiziertes Personal (z. B. Biologe) hinsichtlich ggf. Fledermaus-Winterquartiere zu überprüfen und das Prüfergebnis ist im Zuge der Planrealisierung zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen sind nach den Vorgaben des Gutachters umzusetzen. Es ist insgesamt zu beachten, dass im Fall eines Fledermausvorkommens der Abriss des Gebäudes bis zur Sicherstellung, dass kein artenschutzrechtliches Verbot verletzt wird, verzögert werden kann.

Ergänzend werden innerhalb des Plangeltungsbereichs an den nach außen gewandten Seiten der Schallschutzwände und / oder an geeigneten Stellen der Gebäudeaußenseiten in jeweils mindestens 3 m Höhe insgesamt 5 Stück Ganzjahresquartiere montiert (z. B. Typ „Fledermauswinterquartier 1 WQ“ der Fa. Schwegler-Natur oder vergleichbar).

#### 18.3.4 Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

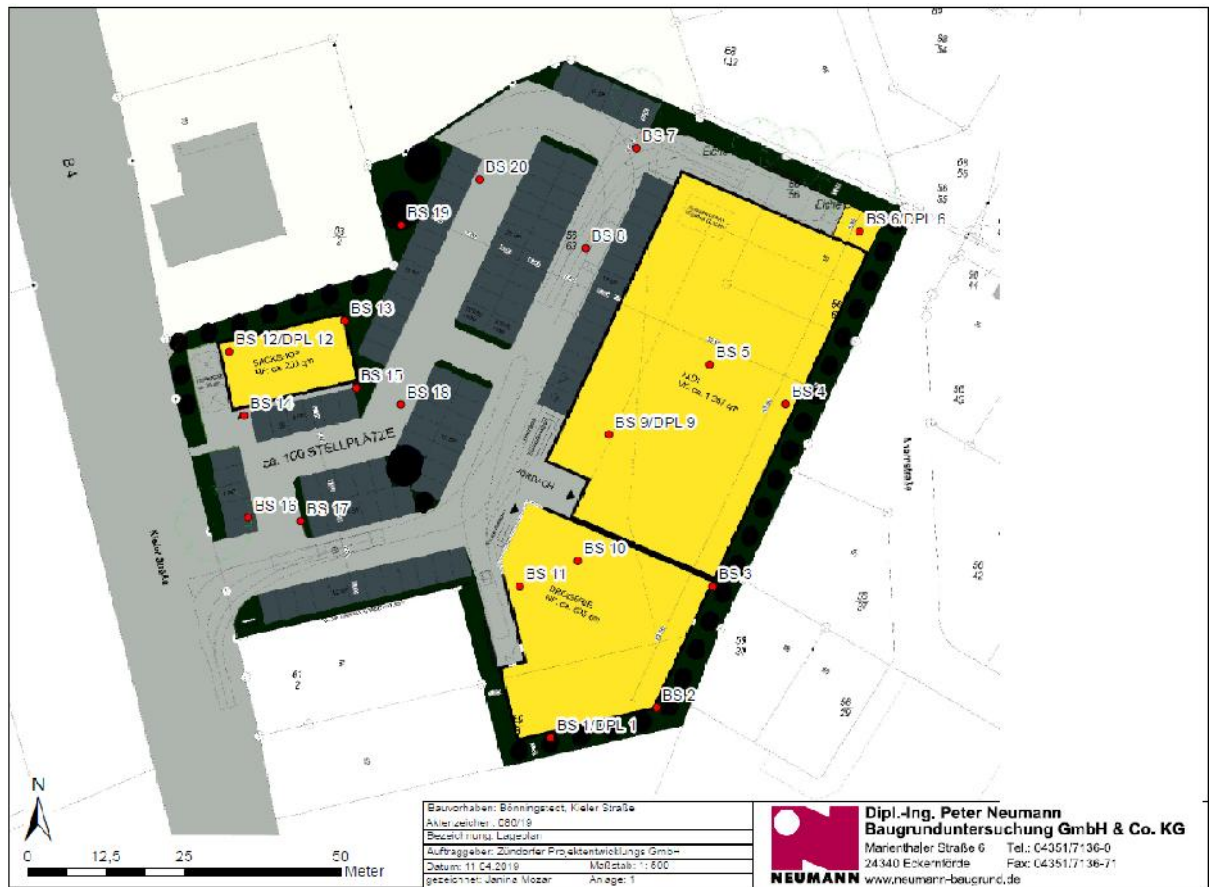
Ergebnisse einer Baugrundsondierung (Dipl.-Ing. Peter Neumann, s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) liegen mit Datum vom 22.05.2019 vor. Es wurden 20 Sondierbohrungen bis in Tiefen von 4 bis 6 m unter Gelände niedergebracht (vgl. nachstehende **Abb. 29**). Oberflächennah wurden 0,4 m bis 1,7 m starke Mutterböden und rollige Aufschüttungen festgestellt, wobei die Aufschüttungen teilweise Bauschuttreste enthielten. Darunter wurden bis zur Endteufe Fein- und Mittelsande festgestellt. In den Bohrungen BS 10 und BS 11 waren ca. 1 m mächtige Geschiebelehmte eingelagert und in BS 16 wurden ab ca. 2,3 m weich- bis steifplastische Schluffe erbohrt.

Gemeinde Bönningstedt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36  
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Satzung“



Farbliche oder geruchliche Hinweise auf mögliche Altablagerungen wurden nicht angetroffen. Aus den Sondierungsbohrungen wurden 4 Mischproben erstellt (Neumann 2019, nachfolgende **Abb. 37**) und mit folgenden Ergebnissen auf ggf. Schadstoffe untersucht:

Mischprobe	Sedimentart	Zuordnungswert (LAGA)	relevante Parameter / Analysenswert
MP 1	Mutterboden, aufgeschüttet / gewachsen	Z2 Z2(Z1)	TOC (2,4 %) PAK (4,09 mg/kg TM)
MP 2	Aufschüttung, rollig, BS 12 – BS 17	Z2	PAK (20,3 mg/kg TM)
MP 3	Aufschüttung, rollig, BS 18 – BS 20	Z2 Z2(Z1)	TOC (2,3 %) PAK (5,0 mg/kg TM)
MP 4	Sand, gewachsen	Z0	---

Neben dem Parameter TOC (total organic carbon – Gesamtkohlenstoffgehalt) wurden vor allem polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) innerhalb der Aufschüttungen festgestellt. Hierbei handelt es sich gemäß Neumann (2019) bspw. um Verbrennungsrückstände oder die Reste ehemaliger Teerversiegelungen.

Vollversiegelungen sind bisher in Bereichen der Bestandsbebauungen der Gärtnerei einschließlich der Betriebsflächen und auch im Bereich des Wohnhauses auf Fl.st. 56/62 vorhanden. Auch der Bereich der Kieler Straße (Fl.st. 154/3) und das kleine Fl.st. 56/57 sind mit Ausnahme einiger begrünter Rand- und Trennstreifen versiegelt.



Für den zum Plangebiet gehörenden Teil des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 16 ist für die Teilfläche „WA 8“ eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass 40 % der Grundstücksfläche zzgl. 50 % für Nebenanlagen, Zufahrten etc. versiegelt werden dürften, also insgesamt maximal 60 % der Teilfläche.

Für den nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 gehörenden Flächenanteil der künftigen Bauflächen gelten bisher die allgemeinen Regeln des § 34 BauGB. Diese Flächen sind bisher bereits durch Betriebsgebäude, Wohnhäuser und befestigte Betriebsflächen in erheblichem Umfang vorbelastet.

Hinweise auf *Kampfmittel* liegen der Gemeinde Bönningstedt entsprechend der Anlage der Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung vom 07.05.2012 für das Plangebiet nicht vor, Munitionsfunde können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### **Bewertung und**

#### **Betroffenheit durch die Planung:**

Die Plangebietsflächen liegen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde Bönningstedt, so dass die flächenbezogene Betroffenheit nach der Änderung gegenüber der bisher vorhandenen bzw. der maximal zulässigen Versiegelung ergibt - diese wird ausgehend von einer künftig maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 90% innerhalb des Sondergebietes wie folgt berechnet:

- Die bisher zum B-Plan Nr. 16 gehörende Teilfläche misst ca. 1.650 m<sup>2</sup>. Davon dürfen maximal 60 % (⇒ GRZ 0,4 zzgl. Nebenanlagen) versiegelt werden, also maximal 990 m<sup>2</sup>.

Bei einer veranschlagten maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 90 % (⇒ Gesamt-GRZ 0,9) innerhalb des geplanten Sondergebietes sind künftig maximal 1.485 m<sup>2</sup> versiegelbar, also 495 m<sup>2</sup> mehr als bisher.

Für das Teilgebiet der bisher nicht verbindlich beplanten Innenbereichsflächen werden ebenso wie für den Bereich der Kieler Straße aufgrund der erheblichen Vorbelastungen / Bestandsbebauungen keine über das bisherige Maß hinausgehenden zusätzlichen Eingriffsflächen erwartet.

Es ist aber insgesamt mit Veränderungen des Geländeneiveaus im gesamten Plangebiet mit Bodenmengen von > 30 m<sup>3</sup> zu rechnen, so dass über den oben ermittelten Wert der zusätzlichen Versiegelung hinaus Eingriffe entstehen auf den verbleibenden 10 % der unversiegelten Flächen, also auf ca. 7.900 m<sup>2</sup> x 0,10 = 790 m<sup>2</sup>.

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Neumann (2019) stellen die Mutterböden und die Auffüllungen keinen geeigneten Baugrund dar und werden bis zur Lage der Sande auszutauschen sein. Die in Bohrung BS 11 erbohrten weichplastischen Mergel sind gering tragfähig, können aber ggf. aufgrund der geringen Mächtigkeit im Boden verbleiben. Sande und steifplastische Lehme und Mergel stellen einen gut tragfähigen Baugrund dar.

Die in den Bodenmischproben festgestellten Werte für TOC und PAK wurden überprüft und räumlich eingegrenzt, um so in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde ggf. geeignete Maßnahmen bzw. Regelungen treffen zu können.

Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg keine Bedenken gegen die geplante Umnutzung des Geländes für eine Sondergebietsentwicklung.



Der durch Erkundung bereits eingegrenzte Schadstoffhotspot kann beseitigt werden.

Insgesamt wird die Fläche als von „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bewertet, da hier infolge der bisherigen Nutzungen inkl. der Bebauungen zum einen Vorbelastungen bestehen und zum anderen keine herauszustellenden Potentiale zur Entstehung arten- und strukturreicher Feucht- oder Trockenbiotope erkennbar sind.

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 sind die künftig zusätzlich zulässigen Eingriffe durch Versiegelungen im Verhältnis von 1:0,5 und die darüber hinaus gehenden Aufschüttungen / Abgrabungen bzw. Höhenangleichungen im Verhältnis von 0,1 auszugleichen. Flächenanteile mit Aufschüttungen und für Höhenangleichungen werden mit dem Faktor 0,1 in die unten folgende Berechnung eingestellt, da sie wie in anderen Baugebieten auch gärtnerisch angelegt werden können.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden wahrscheinlich auf allen Teilen der Sonderbaufläche des Plangebietes erforderlich zur Herstellung geeigneter Nutzflächen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Die grundsätzliche Eignung als Baugrund bzw. die Darlegung von ggf. zu beachtenden Maßnahmen wird von der Gemeinde und vom Vorhabenträger entsprechend der Bestandsbebauungen als gegeben angenommen. Dabei sind gemäß Neumann (2019) die Mutterböden, Auffüllungen und ggf. die weichplastischen Mergel auszutauschen - allerdings bedarf es im Zuge der nachgeordneten Bauausführungsplanung konkreter und auf jedes einzelne Bauvorhaben abgestimmter Maßnahmen der qualifizierten Klärung, um zum einen die individuellen Gebäude beurteilen zu können und um zum anderen kleinflächige Wechsel im Bodenaufbau erkunden zu können. Es sind dann die konkreten Maßnahmen festzulegen.

Die Ergebnisse der konkretisierenden Untersuchungen zur Schadstoffbelastung des Bodens werden in die weitere Planung und in die Projektrealisierung eingestellt.

Gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde muss belastetes Material, das auf dem Gelände verbleibt, einen Mindestabstand von 1 m zum höchst möglichen Grundwasserspiegel einhalten. Oberhalb des belasteten Materials ist eine dauerhafte versickerungslose Versiegelung vorzusehen. Die „Versiegelung“ kann auch durch die Grundsohle eines Gebäudes erfolgen.

Durch und innerhalb von belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Auch sind „Leitungstrassen“ in belasteten Bereichen aus Arbeitsschutzgründen zu vermeiden. Wenn ein Bodenaustausch im gesamten Arbeitsraum des Leitungsgraben erfolgt, ist dieses jedoch möglich, setzt aber eine entsprechende Planung, gutachterliche Überwachung und Dokumentation voraus.

Derzeit sind Versiegelungen oberhalb der PAK-Belastungen vorhanden, so dass die Bodenschutzbehörde keine Sofortmaßnahmen fordert.

Wie in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch ...“ bereits dargelegt wurde, ist entsprechend der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg eine verbindliche, städtebauliche Regelung zur Frage, wie konkret der Nutzungskonflikt gelöst werden soll, im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages zu entwickeln.

Zufallsfunde von Munition sind durch den Träger des Vorhabens bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.



Der erforderliche Kompensationsflächenbedarf resultiert aufgrund einer zusätzlichen Eingriffsfläche von 495 m<sup>2</sup>, so dass aufgrund des Kompensationsfaktors von 0,5 ein Kompensationserfordernis von  $495 \text{ m}^2 \cdot 0,5 = 247,5 \text{ m}^2$ , aufgerundet 250 m<sup>2</sup>, verursacht wird.

Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenangleichungen über die Flächen der maximal zulässigen Versiegelungen hinaus entsteht ein zusätzliches Kompensationserfordernis von  $790 \text{ m}^2 \cdot \text{Faktor } 0,1 = 79 \text{ m}^2$ , aufgerundet 80 m<sup>2</sup>:

Insgesamt resultiert ein **Kompensationserfordernis** von  $250 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2 = 330 \text{ m}^2$ .

Der Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangeltungsbereichs im naturräumlichen Zusammenhang im bestehenden *Ökokonto 59-4 „Bilsbek 4“* der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein AöR durch die Zuordnung einer planungsrechtlich zugeordnet und durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag entsprechend eines zwischen der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bönningstedt geschlossenen Gestattungsvertrages gesichert.

### 18.3.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet besteht kein Oberflächengewässer.

Gemäß des Entwässerungskonzeptes (WVK 2019c) befinden sich im Straßenraum der Kieler Straße und der Ahornstraße öffentliche Kanäle für Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem)

Aus den Bodensondierungen (s. Schutzgut Boden) liegen Angaben über Grundwasser in Tiefen zwischen 2,05 m und 3,0 m unter Gelände vor, wobei diese Werte je nach anfallendem Niederschlag um mehrere Dezimeter schwanken können.

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsrahmenplans und des Regionalplans nicht in einem Wasserschutzgebiet und gemäß der zur Verfügung stehenden Informationen nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### **Bewertung und**

#### **Betroffenheit durch die Planung:**

Ein Oberflächengewässer wird nicht betroffen sein.

Gemäß WVK (2019c) ist auf Grundlage einer Stellungnahme der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) die Niederschlagswassereinleitung des Baugebiets in die öffentlichen Regenwasserkanäle auf eine maximal zulässige Einleitmenge von insgesamt 30 l/s zu begrenzen. Hierbei dürfen in das Regenwasser-Siel in der Kieler Straße maximal 10 l/s eingeleitet werden. Die verbleibenden 20 l/s sollen in den Regenwasser-Kanal in der Ahornstraße eingeleitet werden bzw. es darf dort auch die gesamte maximale Regenwasser-Menge von 30 l/s eingeleitet werden.

Darüber hinausgehende Zuflüsse sind durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und können nur verzögert in das Kanalsystem eingeleitet werden. Die Einhaltung der zulässigen Einleitmenge ist durch den Einbau einer entsprechenden Drosseleinrichtung (in einem separaten Schacht) zu gewährleisten.

Das auf den Sonderbauflächen anfallende Oberflächenwasser wird gebietsbezogen zu sammeln, zu reinigen und abzuleiten sein. Hierfür wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens geeignete Möglichkeiten geprüft und für die nachgeordnete Planrealisierung in



einem Entwässerungskonzept (Stand 22.04.2020) einschließlich eines vorherigen Entwässerungskonzeptes und einer dazugehörigen 1. Änderung / Ergänzung (vgl. auch als **Anlagen** zu dieser Begründung) dargelegt.

Die Gemeinde Bönningstedt und der Vorhabenträger gehen aufgrund der fachlichen Prüfung durch WVK (2019 und 2020) davon aus, dass das anfallende Oberflächenwasser in Retentionsanlagen (z. B. so genannte „Speicherboxen“) gesammelt, rückgehalten und erst dann mit den zulässigen Mengen abgeleitet werden kann.

Aufgrund der festgestellten Belastungen einiger Bodenproben (vergl. „Schutzgut Mensch ...“ und „Schutzgut Boden“) muss gemäß Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde vom 09.07.2019 belastetes Bodenmaterial, das auf dem Gelände verbleibt, einen Mindestabstand von 1 m zum höchstmöglichen Grundwasserspiegel einhalten. Oberhalb des belasteten Materials ist eine dauerhafte versickerungslose Versiegelung vorzusehen. Die „Versiegelung“ kann auch durch die Grundsohle eines Gebäudes erfolgen. Durch und innerhalb von belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen.

Niederschlagsabflüsse von Dachflächen ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) könnten auch im Untergrund zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung und des gemäß Auskunft des Bodengutachters anzusetzenden Bemessungsgrundwasserstands von ca. +11,5 m NHN wird eine Versickerung des übrigen Oberflächenwassers nicht umsetzbar sein.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Bezüglich der Oberflächengewässer besteht kein Kompensationsbedarf, da hier durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Betroffenheiten entstehen.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg und auch mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt wurde (WVK (2019 und 2020)). Es werden von Seiten der Gemeinde Bönningstedt und vom Vorhabenträger Retentionsanlagen (z. B. Speicherboxen, Staukanäle o. ä.) zur Aufnahme des von Oberflächen abfließenden Wassers vorgesehen, da für eine vollständige Versickerung nicht über den Boden-A-Horizont (z. B. über Versickerungsmulden) nicht genügend Grünflächen zur Verfügung stehen. Dabei werden die abzuleitenden und rückzuhaltenden Wassermengen durch ein zulässiges Gründach verringert. Die Herstellung eines Retentionsdaches wurde vorhabenträgerseitig geprüft, ist jedoch nach Angaben des Architekten u. a. aus statischen Gründen nicht umsetzbar. Nur das auf unversiegelten Grünflächen anfallende Oberflächenwasser kann zur Versickerung gebracht werden.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

### **18.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima**

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet an allen Seiten durch vorhandene Bebauungen der Ortslage gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist.



Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftammelbecken o. ä. sind nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Luftqualität sind weder der Gemeinde Bönningstedt noch dem Vorhabenträger planungsrelevante Hinweise auf ggf. darzustellende Belastungen bekannt bzw. im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren bekannt gemacht worden.

### **Bewertung und**

#### **Betroffenheit durch die Planung:**

Das Plangebiet hat unter Beachtung der Gegebenheit einer innerörtlichen Lage an der B 4 (Kieler Straße) eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Die Gehölze im Plangebiet erfüllen generelle Funktionen innerhalb des Siedlungsbereiches, denn sie wirken temperaturnausgleichend, wirken auf die Luftfeuchtigkeit, erzeugen Sauerstoff und filtern Schadstoffe und Staub. Windeinwirkungen werden gemindert.

Die Gemeinde Bönningstedt und der Vorhabenträger gehen davon aus, dass durch die Entwicklung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden, da alle Anlagen und der Betrieb die geltenden Emissionswerte einzuhalten haben werden. Hervorzuhebende Treibhausgasemissionen infolge des Baus und Betriebs der gewerblich genutzten Gebäude werden von der Gemeinde Bönningstedt und dem Vorhabenträger nicht erwartet.

Eine besondere Empfindlichkeit des Vorhabens gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

### **Maßnahmen zur**

#### **Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Dem Gehölzverlust (Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation) steht die zur Kompensation erforderliche Pflanzung von insgesamt 30 Bäumen gegenüber. Davon sollen insgesamt 15 Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs und 15 Bäume außerhalb des Plangeltungsbereichs, aber im Zusammenhang mit der Ortslage bzw. unmittelbar am Ortsrand gepflanzt werden.

Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass die ökologischen Funktionen einschließlich auf die Schutzgüter Luft und Klima durch den Verlust innerhalb des Plangebietes zwar beeinträchtigt werden, dass jedoch durch die in der Anzahl fast gleiche Neupflanzungen im Plangebiet und die darüber hinaus geplanten Pflanzungen am Ortsrand eine angemessene Kompensation erreicht wird. Es werden zusätzlich auch Fassadenbegrünungen, Strauchgruppen und Hecken herzustellen sein.

Die auf dem Dach zulässigen Photovoltaikanlagen können zur Energieerzeugung beitragen und einen Beitrag zur Reduzierung der im Allgemeinen noch stattfindenden Stromerzeugung aus fossilen Energieträgern leisten.

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Plan-Vorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf. Auch bedarf es keiner weiteren Maßnahme zur Minimierung und Vermeidung.





### 18.3.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen einen relativ kleinteilig strukturierten Bereich einer bisherigen Gärtnerei mit verschiedenen Gebäuden, Freiflächen und vor allem randlich wachsendem Baumbestand. Weitere bebaute Flächen liegen nördlich, östlich und südlich des Plangebiets. Im Westen verläuft die Kieler Straße.

Auf die bisherigen Nutzungen und die bestehenden Biotoptypen wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen - insofern sei hier auf das Kapitel 18.3.2 verwiesen.

Das Gelände ist insgesamt gering geneigt. Die Geländehöhen betragen an der Kieler Straße ca. +13,2 m NHN, im Norden ca. +12,5 m NHN, im Osten ca. +13,3 m NHN, im Süden ca. +13 m NHN, und in der Mitte ca. +12,6 bis +13 m NHN.

Größere Sichtweiten bestehen durch die angrenzenden Gebäude und Gehölzbestände nicht bzw. nur sehr eingeschränkt entlang der Kieler Straße.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind wie in Kapitel 18.3.1 „Schutzgut Mensch ...“ gesagt nicht vorhanden.

#### **Bewertung und**

#### **Betroffenheit durch die Planung:**

Es besteht insgesamt eine durch Bebauungen und Gehölze gegliederte und reich strukturierte Situation, die insbesondere durch die Vielzahl großer, teilweise auch prägender, Bäume in dem ebenen Gelände eine hohe Wertigkeit und ihren eigenen Charakter erlangt.

Großbäume sind im Landschafts- / Ortsbild von sehr hoher Bedeutung. In Kap. 18.3.2 sind bereits die im B-Plan Nr. 16 festgesetzten Großbäume und die weiteren Bäume markiert und behandelt worden, so dass hier auf das Kapitel verwiesen wird.

Die geplante Bebauung wird zu einem vollständigen Verlust der Großbäume führen.

Die neuen Gebäude werden mit maximalen Höhen von ca. 6,0 m (zzgl. der Höhe untergeordneter Bauteile wie Lüftungsanlagen etc. sowie ggf. zuzüglich bis 1 m hoher Photovoltaikanlagen auf den Dächern) über Gelände von relativ geringer Höhe sein (Höhenbezugspunkt: +13,8 m NHN).

Zudem wird das Gelände voraussichtlich um ca. 0,5 m bis 1,5 m erhöht im Norden und ca. 0,5 m im Süden, um für die umzusetzende Flächenentwässerung hier geeignete Gefällestrecken herstellen und an das vorhandene Leitungssystem anschließen zu können.

Die Bebauung wird insgesamt zu einer deutlichen Veränderung in der Ortslage führen, da der bisher gegliederte Charakter einer eher großteiligen Bebauung weichen wird.

#### **Maßnahmen zur**

#### **Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Die Höhe der neuen Gebäude wird mit max. 6 m zzgl. untergeordneter Bauteile und ggf. Photovoltaikanlagen unterhalb der typischer Einfamilienhäuser sein. Dies gilt auch trotz der Gegebenheit, dass das Vorhabengelände um ca. 0,5 m bis 1,5 m aufgefüllt wird. Die dadurch entstehenden Höhendifferenzen zu den angrenzenden Flurstücken sind innerhalb des Plangeltungsbereichs aufzufangen.

Zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen und zur Neugestaltung des Areals sind folgende Maßnahmen vorgesehen:



- Pflanzung von 2 Hochstammlaubbäumen parallel zur Kieler Straße in mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen entsprechend der Angaben in Kapitel 18.3.2 „Schutzgut Pflanzen“
- Pflanzung von je 1 Hochstammlaubbaum in zwei ca. 3-eckigen Grünflächen am nordwestlichen Rand des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Betriebsflächen einer Tankstelle und einer Kfz-Werkstatt entsprechend der Angaben in Kapitel 18.3.2 „Schutzgut Pflanzen“

Diese beiden Baumpflanzungen werden jeweils durch 2 hoch wachsende und frei stehende Sträucher ergänzt bepflanzt. Geeignete Arten für die Strauchpflanzungen, die in der Baumschulqualität Solitär, mind. 3 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm, auszuführen sind, sind *Weigela* (*Weigela* ‚Newport Red‘), *Blumen-Hartriegel* (*Cornus kousa*) und *Kuper-Felsenbirne* (*Amelanchier lamarckii*)

- Pflanzung von 4 Hochstammlaubbäumen im Bereich der Stellplatzanlage entsprechend der Angaben in Kapitel 18.3.2 „Schutzgut Pflanzen“
- Pflanzung von 7 Hochstammlaubbäumen entlang der östlichen zur Ahornstraße gewandten Seite des Vorhabens entsprechend der Angaben in Kapitel 18.3.2 „Schutzgut Pflanzen“
- Heckenpflanzung parallel zur Kieler Straße zur Schaffung einer räumlichen Kante zwischen dem straßenbegleitenden Gehweg und den Grünflächen des Plangebiets; empfohlen wird eine Laubgehölzhecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Heckenpflanzung entlang der nördlichen Seite des Plangebiets zur Schaffung einer räumlichen Kante des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Flächen der Tankstelle und des Kfz-Betriebs; empfohlen wird eine Laubgehölzhecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Die entlang der Stellplätze nördlich des Flurstücks 61/2 herzustellende Lärmschutzwand (LSW 1) von 3 m Höhe wird durch Kletterpflanzen und gruppenweise Strauchpflanzungen (3 Stück in einer Reihe parallel zur Lärmschutzwand) begrünt - s. unten stehende Angaben zur Fassadenbegrünung bei Anpassung an die räumlichen Verhältnisse an der Lärmschutzwand und unter Berücksichtigung der Erfordernisse zur Minimierung der Lichtmissionen (s. Schutzgut Mensch ...“).
- Entlang der südlichen / südöstlichen und der östlichen Seiten des Gebäudes werden im Wechsel Fassadenbegrünungen hergestellt sowie Bäume und Gehölzgruppen gepflanzt, so dass eine wechselnde Grünkulisse geschaffen wird.

Die Fassadenbegrünungen erfolgen durch die Montage von Rank- und Kletterhilfen vom Boden zur Höhe der Gebäudeattika von ca. 5 m über Gelände bzw. bis zur Höhe von Fenstern oder anderen Fassadenöffnungen / Lichtdurchlässen.

Fassadenbegrünungen und die zugeordneten Gehölzgruppen sind wie folgt unter Berücksichtigung von Fundamentbereichen, Fenstern und anderen Gebäudeöffnungen sowie technischen Anlagen herzustellen:

- o Pflanzung von Strauchgruppen je 3 bis 5 Gehölzen in der Baumschulqualität verpflanzte Sträuchern, Höhe mind. 100 cm bis 150 cm; *geeignete Arten sind:*  
*Weigela* (*Weigela* ‚Newport Red‘), *Bauern Jasmin* (*Philadelphus cononarius* ‚Schneesturm‘), *Blutpflaume* (*Prunus cerasifera* ‚nigra‘), *Kornelkirsche* (*Cornus mas*), *Hasel* (*Corylus avellana*), *Hundsrose* (*Rosa canina*) und *Kuper-Felsenbirne* (*Amelanchier lamarckii*)



- o Anordnung der vorgenannten Strauchgruppen in möglichst regelmäßigen Abständen und zugleich bei Anpassung an ggf. in Nähe der Sichtschutzwand bereits vorhandenen Gehölzen und die geplanten Baumpflanzungen
- o Zwischen den vorgenannten Strauchgruppen werden jeweils 5 oder 6 Kletterpflanzen in Gruppen gepflanzt, wobei jeweils 2 oder 3 Pflanzen der gleichen Art nebeneinander gesetzt werden; *geeignete Arten sind:*

*Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris), Italienische Waldrebe (Clematis viticella), Kletterrose ‚Sympathie‘, Gold-Waldrebe (Clematis tangutica), Wisterie (Wisteria sinensis) Heckenkirsche (Lonicera heckrottii ‚Goldflame‘, Lonicera periclymenum, Lonicera tellmannia)*

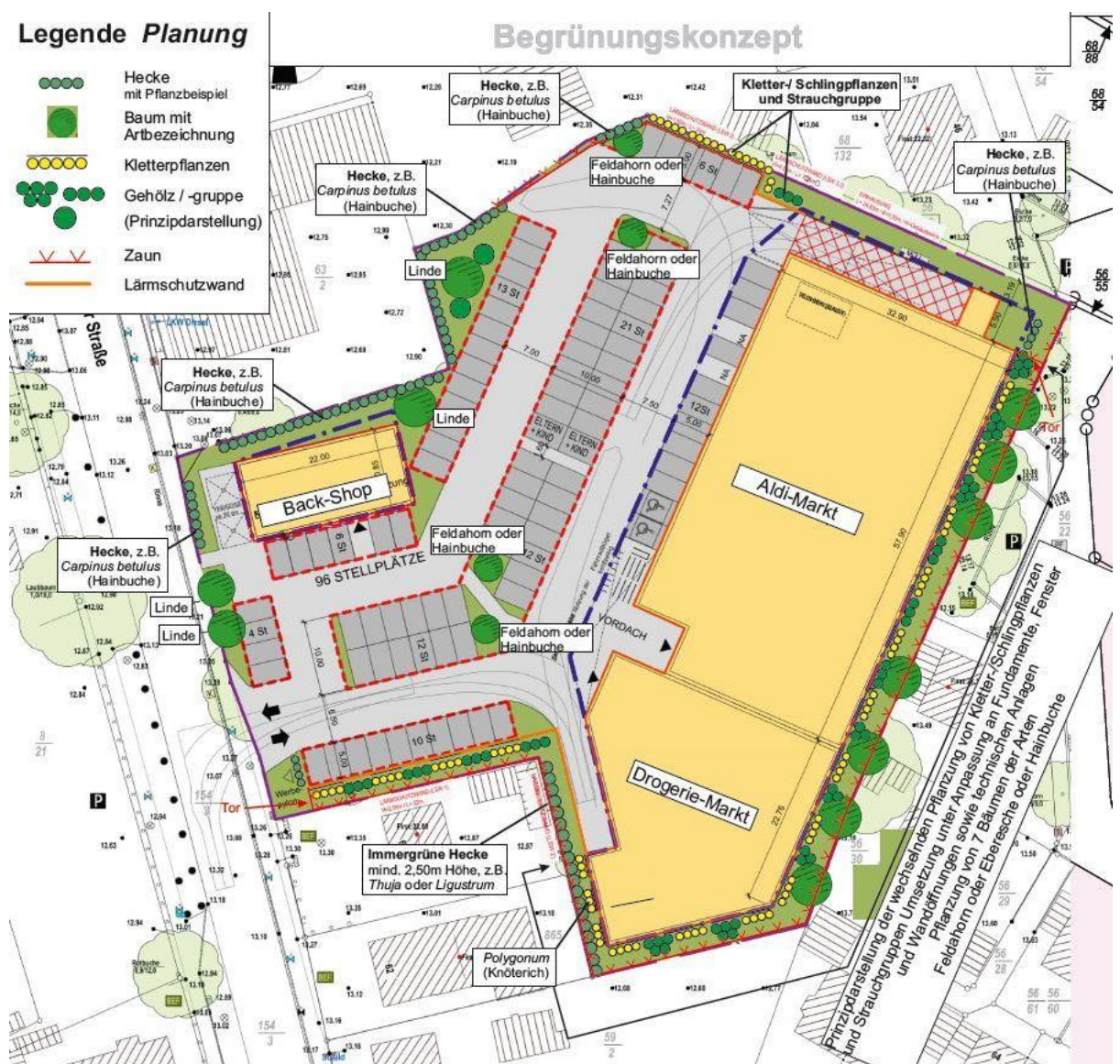


Abb. 43

Lagekennzeichnung der o. g. geplanten Baum- und Heckenpflanzungen und Wandbegrünungen (Plandarstellung aus:

Butt/Marquardt Architekten, 2020, mit ergänzenden Eintragungen durch Günther & Pollok Landschaftsplanung)



An folgenden Stellen bzw. entlang folgender Strecken sind zur Sicherstellung der technischen Ausstattung und zur Vermeidung von Schäden an Leitungen keine Gehölzpflanzungen geplant:

- Die entlang der Lieferzone im Südwesten geplante Lärmschutzwand (LSW 2) von 3 m Höhe und der anschließende Fassadenteil des Drogeriemarktes kann nicht direkt begrünt werden, da hier in dem Grünstreifen Entwässerungsleitungen verlaufen müssen, deren Funktion nicht durch ggf. einwachsende Gehölzwurzeln beeinträchtigt werden sollen.

Zur Einfassung des Plangebiets und Gliederung gegenüber den Gartenbereichen der Grundstücke Kieler Straße Nrn. 62 und 64 sollen jedoch entlang der Flurstückgrenze immergrüne Gehölze gepflanzt werden wie *Lebensbaum (Thuja occidentalis)* oder *Liguster (Ligustrum vulgare)*

- Entlang der nördlichen Fassadenseite des Discountmarktes, der nördlichen Seite der Anlieferzone und der daran anschließenden Lärmschutzwand (LSW 3) sind Begrünungen nicht möglich, da in diesem Grünstreifen künftige Haupt-Entwässerungsleitungen verlaufen müssen, deren Funktion nicht durch ggf. einwachsende Gehölzwurzeln beeinträchtigt werden sollen.

Die Umsetzung der Planung wird zu deutlichen Veränderungen innerhalb des Plangeltungsbereichs führen, jedoch wird es nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers durch die o. g. Baum- und Heckenpflanzungen sowie durch die Fassaden- bzw. Lärmschutzwandbegrünungen zu einer angemessenen Neugestaltung der innerörtlich gelegene Flächen kommen, so dass es keiner weiteren Maßnahmen bedarf.

### 18.3.8 Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches selbst und in einer planungsrelevanten Nähe sind entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale und keine archäologischen Fundstellen vorhanden bzw. der Gemeinde Bönningstedt oder dem Vorhabenträger bekannt.

Auf

- vorhandene Bebauungen im Plangebiet mit den Bestandsbebauungen der bisherigen Gärtnerei und einem Wohnhaus,
- die innerörtliche Lage des Plangebiets,
- die nördlich angrenzend vorhandene Tankstelle und die vorhandene Kfz-Werkstatt,
- die östlich gelegenen Wohnbebauungen an der Ahornstraße,
- die südlich angrenzenden gemischten Nutzungen sowie
- die Verkehrsanbindung über die Kieler Straße (B 4)

wurde bereits in Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Schutzgütern, insbesondere zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Landschaftsbild eingegangen.

Ferner wurde bereits auf die straßenbegleitenden Geh- und Radwege hingewiesen.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Planrealisierung durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung frühzeitig zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind ebenso frühzeitig in die der Bebauungsplanung nachgeordneten Genehmigungs- und Ausführungsplanungen



einzu beziehen. Dies gilt insbesondere für eine Schmutzwasserleitung parallel zur Kieler Straße und eine Regenwasserleitung entlang des Straßenrandes.

Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind der Gemeinde Bönningstedt und dem Vorhabenträger nicht bekannt.

### **Bewertung und**

#### **Betroffenheit durch die Planung:**

Das Plangebiet ist bezüglich etwaiger baulicher und archäologischer Kulturdenkmale nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ohne Bedeutung.

Für die Verkehrsanbindung soll weiterhin ausschließlich die B 4 genutzt werden. Im Zuge eines Verkehrsgutachtens (WVK 2019d) wurde die Frage geprüft, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Von WVK (2019d) wurde eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) von 13.800 KFZ/ 24h mit einem LKW-Anteil von 370 ermittelt. Als Prognose für das Jahr 2030 wird eine Zunahme des PKW-Verkehrs um 3,5 % benannt, für den Schwerverkehr um 11,1 % - als Gesamtbelastung wird eine Verkehrszunahme um 3,9 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert (⇒ 14.300 PKW und 410 LKW).

Für den gesamten Standort ergibt sich folgendes Verkehrsaufkommen unter Beachtung der Spitzenstundenanteile, das vollständig als Neuverkehr angesetzt wird:

- Tag: 2.792 Kfz/24h, davon 14 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- morgens: 29 Kfz/h, davon 0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- nachmittags: 251 Kfz/h, davon 2 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

WVK (2019d) erwartet für den Prognose-Planfall 2030 folgende (in der nachstehenden **Abb. 44** dargestellten) durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr über 3,5 t (DTVSV) in den relevanten Streckenabschnitten:

Gemäß der Berechnungsergebnisse von WVK (2019d) wird zum Gewährleisten einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Kieler Straße die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich.

Die Gemeinde Bönningstedt und der Vorhabenträger gehen davon aus, dass darüber hinaus keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Entwicklung des bisherigen Mischgebiets in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entstehen werden.



(Quelle:  
„Verkehrsgutachten“, WVK, Stand vom 26.03.2019)

Zu prüfen und ggf. zu beachten sind im Zuge der nachgeordneten Planrealisierung allerdings bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, noch zu prüfende Bodenbelastungen aus vorherigen Nutzungen, das im Plangebiet ggf. zeitweise oberflächennah anstehende Grundwasser / Stauwasser sowie Großbäume (vergl. „Schutzgut Wasser“, „Schutzgut Boden“ und „Schutzgut Pflanzen“).



**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Sofern im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung während der Bauausführung Auffälligkeiten z. B. im Boden festgestellt werden sollten, so sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren.

Das Plangebiet schließt an vorhandene Bebauungen an und wird hier zu deutlichen Veränderungen führen, allerdings ohne dass die benachbarten Nutzungen eingeschränkt oder geändert werden müssten.

Zur Sicherstellung einer angemessenen und ausreichenden Verkehrsanbindung an der Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt wird gemäß WVK (2019d) ein vorfahrtgeregelter Knotenpunkt mit Linksabbiegestreifen erforderlich und vorgesehen, der für den Prognose-Planfall 2030 eine ausreichende Qualitätsstufe „QSC D“ des Verkehrsablaufes aufweist mit einer mittleren Wartezeit von 36 sek. im schwächsten Verkehrsstrom auf. Die Aufstelllänge sollte dabei mindestens 10 m, die Verziehungslänge 20 m betragen. Eine langfristige Leistungsfähigkeit ist somit sichergestellt. Eine Überstauung der Grundstückszufahrt der Freiwilligen Feuerwehr ist nicht zu erwarten.

Der Fuß- und Radverkehr wird heute, wie auch zukünftig, gemeinsam im Seitenraum der Kieler Straße geführt. Die Zufahrt zu der Entwicklungsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes, des Drogeriemarktes sowie des Backshops wird als Grundstückszufahrt ausgebildet. Der Geh- und Radweg sollte dabei gepflastert über die Zufahrt geführt werden, so dass ein Vorrang für den Rad- und Fußverkehr sowie eine erhöhte Aufmerksamkeit für den Kfz-Verkehr erzeugt werden.

In der Grundstückszufahrt wird auf Empfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (s. Quellenverzeichnis) eine Trennung von Zu- und Ausfahrt durch eine Aufpflasterung verdeutlicht. Hierüber besteht weiterhin eine volle überfahrbare Breite für den Lkw-Anlieferungsverkehr. Gleichzeitig wird verdeutlicht, dass Kundenfahrzeuge in der Ausfahrt sich nicht nebeneinander aufstellen sollen und sich somit gegenseitig in der Sicht behindern.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf besteht.

### 18.3.9 Wechselwirkungen / kumulierende Vorhaben

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die innerörtlich gelegenen Bestandsbebauungen, einer ehemaligen Gärtnerei mit zugeordneten Betriebsflächen und Gewächshäusern und eines Wohnhauses mit gewerblichen Nutzungen im Norden, gemischten Nutzungen im Süden, Wohnnutzungen im Osten und die Kieler Straße im Westen geprägt ist.

Hinzu kommt ein im Plangebiet zumindest teilweise prägender Bestand an Großbäumen.

In den Kapiteln 18.3.1 bis 18.3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Landschaft und sonstigen Sachgüter zwar verändern können bzw. werden, dass die zu erwartenden erheblichen Eingriffe jedoch durch die Einfügung in die Ortsstruktur deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können.



Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt. Auch sind weder der Gemeinde Bönningstedt noch dem Vorhabenträger relevante Kenntnislücken bekannt. Die im Detail z. B. hinsichtlich einer vollständigen Erfassung vorkommender Tierarten oder der Ermittlung konkreter klimatischer Auswirkungen und Emissionen aus Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens fehlenden Kenntnisse werden als nicht entscheidungserheblich betrachtet, da die für die Bewertung und Planung relevanten Informationen vor dem Hintergrund der durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB und der daraufhin vorgenommenen Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen in einer hinreichenden Tiefe und einem hinreichendem Umfang erhoben und in die Planung eingestellt wurden.

Der Gemeinde und dem Vorhabenträger liegen in Kenntnis der Stellungnahmen aus den Durchgeführten Beteiligungsverfahren keine Informationen über Vorhaben mit vergleichbarem Charakter und mit einem entsprechend konkreten Zeitrahmen für die Realisierung vor, durch die kumulierende Wirkungen zu beachten wären.

#### 18.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

##### **Entwicklung bei Durchführung der Planung:**

Die Planung soll entsprechend den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Bönningstedt im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger zu einer planungsrechtlichen Absicherung und Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und Backshop innerhalb eines insgesamt großflächigen Einzelhandelsareals) führen. Hierdurch wird zum einen die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und zum anderen wird der bisherige Standort am Ortsrand für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel aufgehoben.

Aufgrund der durch eine Gärtnerei bisher bestehenden baulichen Vorprägung sind die Flächen des Plangebietes auf Antrag des Vorhabenträgers nach Beratung und Erörterung durch die Gemeindevertretung Bönningstedt für die geplante Bebauung sehr gut geeignet. Die vorhandenen Rahmenbedingungen durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen und durch die verkehrsgünstige Lage an der B 4 können dabei in einer angemessenen Weise in der Planung berücksichtigt werden. Die strukturelle Veränderung der Flächen wird nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Auswertung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowohl von der Gemeinde Bönningstedt als auch vom Vorhabenträger insgesamt als verträglich bewertet.

Die zu erwartenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die Zuordnung von Teilflächen eines externen Ökokontos, durch Baum- und Heckenpflanzungen sowie durch die Begrünung von Lärmschutzwänden und der östlichen Baukörperwand minimiert und kompensiert werden.

##### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:**

Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 36 auf Grundlage der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wäre eine flächenbeanspruchende Bebauung mit einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit der hiermit verbundenen Aufhebung des bisherigen Discounterstandorts nicht möglich.



Die für die Bebauung vorgesehenen westlichen und mittleren Flächenanteile könnten ggf. auf Grundlage des § 34 BauGB unter Beachtung des so genannten Einfügungsgebots als Mischgebiet bauliche Veränderungen erfahren. Im östlichen Teil des Plangebiets würden weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 anzuwenden sein.

Ohne diesen Entwicklungsschritt kann eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounterstandortes in die Ortslage nicht als gesichert gelten.

## 18.5 Zusätzliche Angaben

### Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ werden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet:

#### „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 ist zur Berechnung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs auf Grundlage des Erlasses 09.12.2013 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Die Bilanzierung wird schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

#### „Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG wird eine Potenzialabschätzung auf Basis der Biototypenerfassung und der Nutzungsstrukturen bezüglich möglicherweise betroffener nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten in den Umweltbericht in den Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert.

Ergänzend erfolgt eine Überprüfung auf ggf. Fledermausvorkommen durch eine fachgutachterliche Untersuchung des Bestandes.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

#### „Baugrunduntersuchung“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung des Baugrundes und zur Vorbereitung einer Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auch mit Blick auf die nachgeordnete Planrealisierung wurden Bodensondierungen durchgeführt (Neumann 2019) und es wurden Bodenmischproben durch das chemische Labor GBA analysiert.

Die Ergebnisse der Ausarbeitung und der ergänzenden Untersuchungen sowie die inhaltlichen Abstimmungen mit den Fachbehörden wurden in die Umweltprüfung und in die Erstellung des Durchführungsvertrages eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.





#### „Wasserwirtschaftliches Konzept“

Ausgehend von den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung werden deren Ergebnisse für die Ausarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes genutzt und in die Umweltprüfung und in die Erstellung des Durchführungsvertrages eingestellt (WVK 2019c).

Mit Hilfe des wasserwirtschaftlichen Konzeptes soll eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ebenso sichergestellt werden wie Klärung des Flächenbedarfs für Retentionsanlagen und Leitungen zur Abführung der aus dem Plangebiet gedrosselt abzuleitenden Wassermengen.

#### „Lärmtechnische Untersuchungen“

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und am Plangebiet wurden 2 Lärmtechnische Untersuchungen ausgearbeitet (WVK 2019a und 2019b) zur Prüfung der Auswirkungen des Gewerbelärm und des Verkehrslärms.

Die Ergebnisse der Ausarbeitung werden in die Umweltprüfung und in die Erstellung des Durchführungsvertrages eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

#### „Verkehrsgutachten“

Zur Sicherstellung einer geeigneten Verkehrsanbindung inkl. einer Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Kieler Straße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (WVK 2019d).

Die Ergebnisse der Ausarbeitung wurden in die Umweltprüfung und in die Erstellung des Durchführungsvertrages eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB jeweils durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Die frühzeitige „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch eine Beteiligung der betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträger und der Naturschutzverbände durchgeführt, ausgewertet und die Anregungen und umweltrelevanten Informationen entsprechend der Beratung (= Abwägungsentscheidung) und der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur „Entwurfsplanung“ in die Bauleitplanung eingestellt. Entsprechendes gilt hinsichtlich der anschließenden Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB – die Beschlussfassung zur Erstellung der endgültigen Planfassung für den Satzungsbeschluss.

Es wird davon ausgegangen, dass auf Basis der vorliegenden und dann im Umweltbericht zusammengestellten Informationen im Rahmen der Beratungen und Beschlussfassungen zu den abschließenden Beschlussfassungen seitens der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers festgestellt werden wird, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 sowie im Zuge der Vorhabenumsetzung dann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

#### Grenzüberschreitender Charakter

Das Vorhaben weist keinen grenzüberschreitenden Charakter auf.



**Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring):**

Im Rahmen der Bebauungsplanung und der hierzu durchgeführten Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen wurden zugeordnet:

- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.  
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen und an Bestandsgebäuden sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.  
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ können außerhalb des Plangeltungsbereiches innerhalb des Ökokontos „Bilsbek-Niederung 4“ (ÖK 059-04) in der Gemeinde Ellerhoop, im Naturraum Geest, in einer Flächengröße von 330 m<sup>2</sup> kompensiert werden.  
Die Gemeinde Bönningstedt überträgt die Kompensationsverpflichtung und die entstehenden Kosten vertraglich an den Vorhabenträger.
- Der Verlust von Großbäumen kann durch Kompensationspflanzungen teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs (15 Baumpflanzungen) und teilweise außerhalb des Plangeltungsbereichs am Ortsrand kompensiert auf den gemeindeeigenen Flächen von Flurstück 4/1, Flur 3, und von Flurstück 36/47, Flur 8, jeweils Gemarkung Bönningstedt.  
Die Gemeinde Bönningstedt überträgt die Kompensationsverpflichtung und die entstehenden Kosten vertraglich an den Vorhabenträger.
- Erhebliche Lichtimmissionen sind an der südlich angrenzenden Wohnbebauung Kieler Straße 64, Erdgeschoss, zu erwarten. Im Rahmen der Planumsetzung sind Maßnahmen wie geeignete Gehölzpflanzungen umzusetzen.  
Die Gemeinde Bönningstedt überträgt die Verpflichtung und die entstehenden Kosten vertraglich an den Vorhabenträger.
- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung bedarf es im Zuge der bauvorhabenbezogenen Realisierung einer fachtechnischen Prüfung neu herzustellender Rückhaltungs- und Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.  
Die Beachtung und Umsetzung dieser Maßnahme obliegt dem Ausführenden.
- Zur Sicherstellung der Plangebietserschließung und der Gewährleistung einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehrsabläufe ist die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich, die der Genehmigung der Fachbehörde bedarf.  
Die Beachtung und Umsetzung dieser Maßnahme obliegt dem Ausführenden.
- Zur Sicherstellung der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Altlasten bedarf die Durchführung von Arbeiten im / am Boden innerhalb des Vorhabengebiets der fachlichen Begleitung durch die Untere Bodenschutzbehörde und voraussichtlich der Durchführung weitergehender Untersuchungen. Insbesondere im Oberboden sind die TOC-Mengen zu beachten.  
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden auf Grundlage entsprechender vertraglicher Regelungen.



## 18.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt am 23.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Ferner wurden am 07.12.2017 zunächst der Einleitungsbeschluss und dann der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ gefasst. In der Sitzung am 23.05.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt zu diesem Aufstellungsbeschluss Anpassungen und Änderungen in Bezug auf die Erweiterung des Plangeltungsbereiches und demzufolge der Gebietsbeschreibung beschlossen.

Es wird für beide städtebaulichen Planungen parallel das „2-stufige Planaufstellungsverfahren eines so genannten „Regelbaugebietes“ vorhabenbezogen durchgeführt. Eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 16 wird in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 aufgenommen.

Die Gemeinde Bönningstedt verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 parallel zur Aufstellung einer 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ die planerischen (FNP-Planungsebene) und die planungsrechtlichen (B-Plan-Ebene) Voraussetzungen zu schaffen für eine Umsiedlung des am südlichen Rand der bebauten Ortslage vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt näher zur Ortsmitte hin.

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Bönningstedt. Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 eine 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet und somit der neue Einzelhandelsstandort wird ausschließlich im Westen eine Verkehrsanbindung zur „Kieler Straße“ (B 4) erhalten.

Beeinträchtigungen des **Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit** sind dann nicht zu erwarten, wenn die Emissionen des sich im Sonstigen Sondergebiet SO 2.1 ansiedelnden Betriebes durch Maßnahmen der Lärminderung soweit gemindert werden, dass die Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden können. Zur Sicherstellung dessen sind Einschränkungen der Nutzung des Kundenparkplatzes und der Anlieferungszeiten zwischen 22.00 und 06.00 Uhr, lärmindernde Oberflächengestaltung, Herstellung von Lärmschutzwänden, eine Einhausung einer Anlieferzone, der Einsatz lärmarmen Einkaufswagen und Begrenzungen der Schalleistungen von Außengeräten erforderlich.

Erhebliche Lichtimmissionen sind an der südlich angrenzenden Wohnbebauung Kieler Straße 64, Erdgeschoss, zu erwarten. Im Rahmen der Planumsetzung sind Maßnahmen wie geeignete Gehölzpflanzungen umzusetzen.

Bodenbelastungen sind an einer Stelle durch PAK sind vorhanden, bedürfen jedoch keiner Sofortmaßnahme. Arbeiten in dem relevanten Bereich erfordern eine fachgutachterliche und behördliche Begleitung.

Weitere erhebliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Der entstehende bzw. zu erwartende Verkehr kann nach der Umsetzung einer Linksabbiegespur über eine neue Zufahrt zum Plangebiet leistungsfähig abgewickelt werden.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Vorhandene Geh- und Radwege werden von der Planung vom Grundsatz her unberührt bleiben.



Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt** sind durch den Verlust 16 Großbäumen zu erwarten. Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden 15 Einzelbäume zu pflanzen sein. 15 weitere Bäume werden außerhalb des Plangeltungsbereichs auf den gemeindeeigenen Flurstücken 4/1, Flur 3, und 36/47, Flur 8, (beide in der Gemarkung Bönningstedt) zu pflanzen sein.

Artenschutzrechtlich bedeutende Pflanzenvorkommen werden nicht betroffen sein.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden gem. § 35 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit ausgeführt werden, d. h. zur Zeit nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt** könnten allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen. Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und dem letzten Tag des Februars außerhalb der Vogelbrutzeit. Auch an Gebäuden können Vogelbrutplätze bestehen

Bezgl. des Schutzes von Fledermausarten gilt eine Ausführungsfrist vom 01.11. bis zum letzten Tag des Februars, wenn einer der ermittelten potenziellen Quartierbäume betroffen sein sollt. Frostfreie Gebäudeteile sind vor der Durchführung von Bautätigkeiten auf ggf. Winterquartiere zu überprüfen.

Bei Beachtung der Bauzeitenregelungen sind keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht ermittelt worden, so dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht gegeben sein wird. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

**Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere:** Von der Bauleitplanung werden keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und der weitestgehenden Übernahme der bisher geltenden höchstzulässigen Bodenversiegelungen sind Kompensationserfordernisse bzgl. des **Schutzguts Boden und des Schutzguts Fläche** nur in einer Flächengröße von 330 m<sup>2</sup> zu erwarten, die außerhalb des Vorhabengebiets innerhalb des Ökokontos „Bilsbek-Niederung 4“ (ÖK 059-04) in der Gemeinde Ellerhoop, im Naturraum Geest, abgelöst werden.

Neben dem Parameter TOC (total organic carbon - Gesamtkohlenstoffgehalt) wurden vor allem polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) innerhalb der Aufschüttungen im Vorhabengebiet festgestellt. Die in den Bodenmischproben festgestellten Werte für TOC und PAK wurden durch weitere Erkunden überprüft und räumlich eingegrenzt, um so in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde ggf. geeignete Maßnahmen bzw. Regelungen treffen zu können.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das von den Oberflächen abfließende unbelastete Oberflächenwasser kann von den Grundstücksteilflächen nach einer Rückhaltung schadlos und ausschließlich gedrosselt abgeleitet werden. Die Maßgaben der Betreiber der bestehenden Leitungsnetze sind zwingend zu beachten. Im Bereich von Bodenbelastungen darf keine Oberflächenwasserversickerung stattfinden.



Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch das geplante Vorhaben zur Umsiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes in Verbindung mit einem Drogeriemarkt und Bäcker keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)** werden nicht entstehen, jedoch wird zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen und zur Neugestaltung des Areals ein sehr differenziertes Begrünungskonzept in Form von Bepflanzungen mit Einzelbäumen, Gehölzen, Sträuchern und Kletter- und Schlingpflanzen vorgesehen, das durch den Vorhabenträger umzusetzen sein wird.

Eingriffe in das **Schutzgut kulturelles Erbe** entstehen nicht. Sofern innerhalb des Plangebietes archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird bezüglich der im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Oberflächenentwässerung sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen / -einrichtungen betroffen sein. Die Maßgaben zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Plangebietszufahrt sind zu beachten.

Weitere planerisch bzw. bodenrechtlich relevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Gemeinde Bönningstedt und dem Vorhabenträger nicht bekannt und sind im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren auch nicht bekannt gemacht worden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 wird eine entsprechend den gemeindlichen und vorhabenbezogenen Planungszielen Umsiedlung des ortsansässigen Lebensmitteldiscountmarktes unter Hinzuziehung eines Drogeriemarktes und eines Bäckers mit gastronomischer Nutzung so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe im Zuge der Realisierung durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung so weit verringert oder so weit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

### 18.7 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es sind Kosten für die Pflanzung und Entwicklungspflege von 30 Hochstammlaubbäumen mit Stammumfang mind. 18 - 20 cm (innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets) und die Bereitstellung von ca. 330 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche zu berücksichtigen.

### 18.8 Quellen des Umweltberichts

- ⇒ bulwiengesa AG (2019): Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum in der Gemeinde Bönningstedt.- Präsentation vom 26.06.2019
- ⇒ Gemeinde Bönningstedt (1996): Bebauungsplan Nr. 16
- ⇒ Gemeinde Bönningstedt und Stadt-Raum-Plan (2018): Überlegungen zur weiteren langfristigen Ortsentwicklung.
- ⇒ Gemeinde Bönningstedt: Flächennutzungsplan
- ⇒ Gemeinde Bönningstedt: Landschaftsplan



- ⇒ Hartmann (2019): Aufnahme des Baumbestandes im Zuge des Bauvorhabens „Geplanter Neubau Aldi und Drogeriemarkt und Bäckerei, Kieler Straße 72-74, 25474 Bönningstedt“
- ⇒ Leupolt (2019): „Baum- sowie Gebäudekontrolle auf Fledermausnutzung sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme“ (Bearbeitungsstand 25.10.2019)
- ⇒ LLUR (2019): Datenauszug aus dem Artenkataster.- Email vom 17.06.2019
- ⇒ Neumann (2019): Neubau eines ALDI-Marktes, einer Drogerie und einer Bäckerei in Bönningstedt, Kieler Straße 66-68.- Baugrunduntersuchung-Gründungsbeurteilung-Angaben zur Altlastensituation.- 22.05.2019
- ⇒ Untere Bodenschutzbehörde (2019): Vermerk vom 09.07.2019 über ein Planungsgespräch in Zusammenhang mit den Ergebnissen der Baugrundvorerkundung
- ⇒ WVK (2019a): Gemeinde Bönningstedt, Aufstellung VEP Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel“, Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm.- Bearbeitungsstand: 20.05.2019
- ⇒ WVK (2019b): Gemeinde Bönningstedt, Aufstellung VEP Nr. 36 " Sondergebiet Einzelhandel" - Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm
- ⇒ WVK (2019c): Zündorf Projektentwicklungs GmbH- Neubau eines ALDI-Marktes, einer Drogerie und Bäckerei, Kieler Straße 66-68, 25474 Bönningstedt- Entwässerungskonzept - Bearbeitungsstand: 22.04.2020 auf Grundlage des vorherigen Standes vom 07.06.2019 einschließlich dessen 1. Änderung und Ergänzung - Bearbeitungsstand: 18.11.2019
- ⇒ WVK (2019d): Gemeinde Bönningstedt, Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Zuge der Kieler Straße (B 4) - Verkehrsgutachten.- Bearbeitungsstand: 26.03.2019
- ⇒ Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H per Mail vom 22.04.2020
- ⇒ Bezirksamt Eimsbüttel - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung / Übergeordnete Planung per Mail vom 24.04.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Naturschutzbund Deutschland Landesverband S-H e.V. mit Schreiben vom 30.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn mit Schreiben vom 29.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung mit Schreiben vom 29.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Hamburger Stadtentwässerung AöR und Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 21.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Bönningstedt mit Schreiben vom 19.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes SH mit Erlass vom 13.02.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Gewässer- und Landschaftsverband im Kreis Pinneberg für den Wasserverband Mühlenau per Mail vom 02.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB



- ⇒ BUND Kreisgruppe Pinneberg (2019): Stellungnahme vom 23.09.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB
- ⇒ MWVATT (2019): Stellungnahme vom 01.10.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 02.03.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 23.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ Kreis Pinneberg (2019): Stellungnahme Fachdienst Umwelt vom 08.10.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und vom 28.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ LLUR, Technischer Umweltschutz (2019): Stellungnahme vom 09.10.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB und mit Schreiben vom 21.01.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB
- ⇒ 25 Stellungnahmen von Privatpersonen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

---

Die Begründung mit Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ der Gemeinde Bönningstedt wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt.  
Bönningstedt,

-----  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

-----  
gez. Dipl.- Ing. <sup>(FH)</sup>  
Peter Scharlibbe