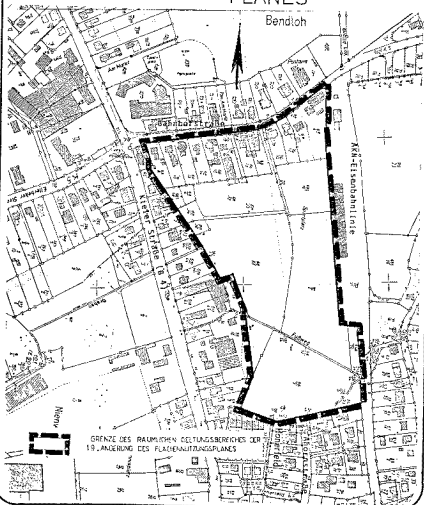




GEMEINDE  
**BÖNNINGSTEDT**  
KREIS PINNEBERG  
**19.ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGS-  
PLANES**



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bönningstedt für Baugebietsumwidmungen bzw. -ausweisungen sowie für die Ausweisung von Immissionsschutz- und Grünflächen im Bereich südlich Bahnhofstraße, westlich der AKN, nördlich des Baugebietes Hönerfeld/Ahornstraße und im Westen begrenzt durch die Bebauung Ostseite Kieler Straße (B 4)

## 1. Allgemeines und Anlaß der Bauleitplanung

Von der Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt sind in ihrer Sitzung am 04. Dezember 1991 Aufstellungsbeschlüsse für die Überplanung des "alten Sportplatzes" gefaßt worden.

Für das Gebiet südlich der Bahnhofstraße (einschließlich der bebauten Grundstücke Bahnhofstraße 4 bis 26) westlich der AKN, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 (Wohnbebauung Ahornstraße/Hönerfeld) und im Westen begrenzt durch die Bebauung entlang der Ostseite Kieler Straße (B 4) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 werden insbesondere folgende Planungsziele angestrebt: Um bei der derzeit angespannten Wohnraumsituation die planerischen Voraussetzungen für die Erstellung von zusätzlichen Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen) zu schaffen, soll der gesamte Plangebietsbereich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dementsprechend sollen auch die bisher in einem zu Zusammenhang bebauten Ortsteil liegenden unbebauten Grundstücksbereiche auf der Südseite der Bahnhofstraße für eine bauliche Nutzung aktiviert werden. Dabei ist dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem nur beschränkt zur Verfügung stehenden Grund und Boden durch Festsetzung angemessen hoher Baudichten Rechnung zu tragen.

Um den Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches Rechnung zu tragen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Mit ihr soll der derzeit unbebaute Teil des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Die vorhandene WA-Gebietsdarstellung auf der Südseite der Bahnhofstraße ist hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen und sach- und bedarfsgerecht auszuweisen.

Mit der Planbearbeitung ist der Architekt Dipl.-Ing. Siegfried Schaer, Linner Straße 9, 21660 Stade, beauftragt worden.

## 2. Lage, Umfang und Geltungsbereich der Bauleitplanung

Der für die Baugebietsausweisung bzw. -festsetzung in Aussicht genommene Bereich erstreckt sich auf in zentraler Lage im Bönningstedter Gemeindegebiet belegene Flächen zwischen der Bahnhofstraße, der Eisenbahnlinie AKN, der Baugebiets- und die Gemeindestraßen Hönerfeld und Ahornstraße sowie der Kieler Straße (B 4). Es handelt sich im wesentlichen um

1. die Flurstücke 655/7a, 7a/2, 7a/7 und

70/8 der Flur 4 in einer Größenordnung von	18.599 qm
2. die Flurstücke 68/32 und 68/33 der Flur 4 mit einer Gesamtfäche von	7.073 qm
3. das Flurstück 68/35 der Flur 4 in einer Größe von	13.415 qm
sowie	
4. das Flurstück 56/7 der Flur 4 in einer Größenordnung von	11.809 qm
	<hr/>
	50.896 qm

Daneben sollen auch die bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücks-teile der an der Bahnhofstraße belegenen und straßenseitig mit baulichen Anlagen bebauten Grundstücke, in denen eine Wohnnutzung sowie eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung erfolgt, in die Bauleitplanung einbezogen werden, um sie für eine bauliche Nutzung zu aktivieren. Ähnliches gilt für einzelne rückwärtige Grundstücksflächen entlang der Kieler Straße sowie für einzelne kleinere unbebaute Parzellen.

Die gesamte Größe der in zentraler Ortslage befindlichen Grundstücksbereiche, die derzeit als gemeindlicher Rasensportplatz sowie in landwirtschaftlicher Form (Ackerbau, Raumschule) genutzt werden, beträgt rd. 7,17 ha.

Die derzeitigen Darstellungen im gemeindlichen Flächennutzungsplan sehen so aus, daß die überwiegend bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Der übrige Planänderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das gilt auch für ein Sportplatzgelände, das im nordöstlichen Teil dieser Fläche für die Landwirtschaft liegt. Für die Bebauung westlich des Planänderungsbereiches entlang der Kieler Straße (B 4) ist eine gemischte Baufläche (MI-Gebiet) dargestellt. Südlich an den Planänderungsbereich grenzen WA-Gebietsausweisungen (Behauungsplan Nr. 7 - Schwarzer Weg/Ahornstraße/Hönerfeld). Die Trasse der AKN-Eisenbahn verläuft entlang der Ostseite des Planänderungsbereiches und ist als Verkehrsfläche mit der näheren Zweckbestimmung Bahnanlagen ausgewiesen. Nördlich der Bahnhofstraße befinden sich MI- und WA-Gebietsausweisungen sowie Gemeinbedarfsflächenausweisungen für die Deutsche Bundespost Telekom.

Die genaue Lage und der Plangeltungsbereich ergeben sich aus dem abgedruckten Übersichtsplan.

### 3. Rechtsgrundlagen

Die von der Gemeinde Bönningstedt beabsichtigte Bauleitplanung wird auf der Grundlage des am 01. Juli 1987 in Kraft getretenen Gesetzes über das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), der Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) vom 23. Januar 1970 (BBBl. I S. 132) jeweils zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von

Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) von 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planreihenverordnung 1990- (PlanZV 90) in der Fassung vom 16. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 54) erstellt.

Nach § 6 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses sog. Entwicklungsgebot bedeutet, daß der Bebauungsplan zur Zeit seiner Inkraftsetzung sich als inhaltliche Konkretisierung des zu dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplanes darstellen muß und von dessen Grundkonzeption nicht abweichen darf. Da die beabsichtigten Bodennutzungen mit dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan nicht in Einklang stehen, erfordert die Bebauungsplanaufstellung eine 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bönningstedt. Das insofern notwendige Änderungsverfahren des gemeindlichen Flächennutzungsplanes erfolgt in Parallelverfahren nach § 6 Absatz 3 Baugesetzbuch gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.

#### 4. Gegenstand der Bauleitplanung

In der Gemeinde Bönningstedt besteht aufgrund der angespannten Wohnraumsituation ein erhöhter Nachfragebedarf nach zusätzlichem Wohnraum. Um den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen primär der Bönningstedter Bevölkerung gerecht werden zu können, ist es dringend geboten, sowohl das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau zu verbessern sowie den Bau von Hausgruppen (Reihenhäusern) zu ermöglichen als auch Baugrundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern bereitzustellen. Um einerseits diesen vorhandenen Wohnraumbedarf decken zu können, andererseits aber keiner Zersiedelung der Landschaft Vorschub zu leisten, wird eine der örtlichen Struktur angepaßte und verträgliche flächensparende, verdichtete Bauweise angestrebt. Insbesondere die Landesplanungsbehörde, das Kreisplanungsamt und die Träger des öffentlichen Personennahverkehrs (AKN, HVV) haben aufgrund der besonderen Lagepunkt des Bebauungsplangebietes angesichts ihrer Zentralität zu Verkehrsinfrastrukturellen Einrichtungen (Bahnhof der AKN) und im Hinblick auf die nach wie vor hohe Wohnflächennachfrage eine Überprüfung des Baukonzeptes auf eine höhere bauliche Ausnutzung und damit hinsichtlich einer stärkeren Verdichtung der Bebauung angeregt bzw. gefordert. Das nunmehr vorgelegte Bau- und Erschließungskonzept sieht unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und -flächen zur Berücksichtigung ökologischer Belange und erheblicher höheren Grünflächenanteil und damit einer verringerten Baufläche eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung vor.

Der nördliche Planbereich sollte ursprünglich über eine Ringstraße erschlossen werden. Um die bauliche Ausnutzung erhöhen zu können, sind jetzt zwei Stichstraßen vorgesehen, die in Wendeanlagen enden, die wegen der dreifachsignierten Müllfahrzeuge relativ große Wendekreise aufweisen müssen. Von hier aus übernehmen befahrbare Wohnwege notwendige Erschließungsfunktionen. Die im nördlichen Planbereich ursprünglich vorgesehene maximal zweigeschossige Bauweise mit kleinen überschaubaren Blockeinheiten (& Wohneinheiten) und Doppelhäusern soll deutlich verdichtet werden. Von Ost nach West abfallend ist eine drei- bzw. zweigeschossige Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung in größeren Einheiten vorgesehen. Trotz der beabsichtigten Verdich-

tung der Bebauung in Geschöftwohnungsbau ist das Beuehen unverkennbar, durch gegliederte Baukörper, die auf 70 m Länge begrenzt sind, und durch die unterschiedliche Anordnung, Stellung und Ausgestaltung der Hausgruppen den Eindruck einer aufgelockerten Bauweise zu vermitteln. Das Baugebiet wird jetzt aufgrund der Vorgaben der Grünordnungsplanung etwa mittig in Ost-West-Richtung durch Grünflächen (Kinderspielfplatz, Parkanlage, Obstwiese) strukturiert. Der südliche Baubereich, in dem die Nachfrage für Raumgrundlage zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern befriedigt werden soll, ist jetzt zugunsten einer zweigeschossigen Reihenhauseszeile reduziert worden. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 beigelegten Gestaltungsplan.

Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung in Verbindung mit der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und bei veränderter Bauweise (Geschöftwohnungsbau in abweichender anstelle offener Bauweise, Zulässigkeit von Hausgruppen) verringert sich die mögliche Zahl der Wohneinheiten bei einer angenehmen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm in Einzel- und Doppelhäusern von bisher 60 Einheiten auf 17 Einheiten auf nunmehr 43 Einheiten (./. 28 v.H.). Gleichzeitig erhöht sich aber die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Reihenhäusern und Hausgruppen von bisher 25 auf 20 (+ 50 v.H.) auf nunmehr 45 Einheiten und die Anzahl der Wohneinheiten im Geschöftwohnungsbau von ursprünglich 56 ETW (Etagenwohnungen) auf 24 ETW (+ 43 v.H.) auf zukünftig 60 ETW. Bei insgesamt gleichbleibender Wohnungsanzahl (166/171 = ./. 3) auf verringerter Baufläche und bei verringerter überbaubarer Grundstücksfläche bei unverändert gebliebener Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) von 21.078 qm gegenüber zunächst 22.550 qm (Verringerung um 1.472 qm oder um 6,5 v.H.) wird jetzt den Planungsleitern des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden besser Rechnung getragen und der Anteil der eingeschossigen offenen Einzelhausbauweise deutlich reduziert und gleichzeitig der flächensparende Anteil an Bauflächen mit höherem Verdichtungsgrad im Geschöftwohnungsbau spürbar angehoben. Neue Baugebiete müssen neben den immer wichtigeren ökologischen Ansprüchen auch erfolgreiche soziale Integration ermöglichen. Sie müssen Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche bieten und sollen gleichzeitig durch ihre Gestaltung Reibungsflächen zwischen Generationen und zwischen Einwohnern unterschiedlicher Herkunft und unterschiedlicher Bevölkerungsschichten verhindern. Diese soziale Komponente wird über den abgeschlossenen Erschließungsvertrag und seine Modifizierungen sachgerecht berücksichtigt. Das neue Bebauungskonzept verringert zwar die mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern durch Böttningstedter Bürgerinnen und Bürger, erhöht aber dafür das Angebot an Eigentums- und Mietwohnungen im Geschöftwohnungsbau. Neben alten- und behindertengerechten Wohnungen sind im öffentlichen Wohnungsbau geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Wohnflächengrößen und -standards vorgesehen. Die zur Umsetzung dieses Bau- und Gestaltungskonzeptes, das auf den Neubau von insgesamt 166 Wohneinheiten ausgerichtet ist, erfordern sowohl eine vorbereitende als auch eine verbindliche Baufeldplanung.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die beachtlichste Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Insofern können im Flächennutzungsplan insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen gem. § 1 Abs. 1

BauNVO), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Ziff. 1 BauStB). Da durch die Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung klargestellt werden soll, ob die bisherige Art der Bodennutzung beibehalten oder durch eine andere Bodennutzungsart ersetzt werden soll, erfordern die städtebaulichen Zielsetzungen eine weitere Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes (19. Änderung), die folgende Änderungen/Flächenausweisungen zum Gegenstand haben:

#### 4.1 Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in einer Größenordnung von rd. 5,2 ha

Ziel der 19. Änderung zum Flächennutzungsplan ist es, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in ihren Geltungsbereich zu schaffen. Aus der Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Bönnigstedt entwickelt werden, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Angesichts der derzeit angespannten Wohnraumsituation sollen damit die planerischen Voraussetzungen für die Erstellung von dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum in Bönnigstedt geschaffen werden. Die Gemeinde strebt dabei die Schaffung sowohl von Mietwohnungen als auch den Neubau von Eigentumswohnungen sowie Wohngebäuden als Hausgruppen und Einzel- sowie Doppelhäusern an. Dabei soll auch dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem nur beschränkt zur Verfügung stehenden Grund und Boden durch eine der innerörtlichen Lage angemessenen hohen Baudichte Rechnung getragen werden. Deshalb wird der derzeit noch unbebaute Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauStB können im Flächennutzungsplan die Flächen für am überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege dargestellt werden. Da es sich bei den im Planänderungsbereich vorgesehenen Straßen und Wegen nicht um derart bedeutsame Flächen handelt, sind keine Darstellungen erforderlich. Das Straßen- und Wegenetz ist vielmehr in der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Verkehrsflächen festzusetzen. Die dafür erforderlichen Flächen sind in der Flächennutzungsplanänderung vielmehr entsprechend ihren Hauptnutzungsarten dargestellt worden.

#### 4.2 Uswidmung einer rd. 1,05 ha großen Baugebietsfläche auf der Südseite der Bahnhofstraße von Allgemeines Wohngebiet (WA) in eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Für die Grundstücke an der Bahnhofstraße entspricht die Darstellung als allgemeines Wohngebiet im geltenden Flächennutzungsplan heute nicht mehr der tatsächlichen Nutzungsstruktur, da vielfach Betriebe und Einrichtungen vorhanden sind (Einzelhandel, Dienstleistungen), die eher wischgebietstypisch sind. Um den tatsächlichen Gegebenheiten (Wohnnutzung und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) Rechnung zu tragen, soll die rd. 1,05 ha große auf der Südseite der Bahnhofstraße belegene, für die Bebauung vorgesehene Fläche nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Baufläche) von allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauStB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO in eine gemischte Baufläche (M) umgewidmet werden. Für die bisher weitgehend unbebauten rückwärtigen Grundstü-

stelle wird die bisherige Darstellung als allgemeines Wohngebiet in eine Wohnbauflächenausweisung umgewandelt. Damit soll für diese Grundstücksteile eine zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht werden, wobei die Erschließung im Rahmen des bereits erwähnten Bebauungsplanes Nr. 16 mitgeregelt wird.

#### 4.3 Ausweisung einer Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB (0,25 ha)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dieser Planungsgrundsatz ist auch in § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes enthalten. Danach sind Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Rahrteile soweit wie möglich vermieden werden. Dabei kommt dem vorbeugenden Immissionschutz im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung besondere Bedeutung zu. § 5 Abs. 2 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht, im Flächennutzungsplan die Darstellung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. Mai 1970 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz über die Umwelthaftung vom 10. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2834). Diese Vorschrift dient dem Zweck, die Gemeinde in die Lage zu versetzen, im Rahmen der Bauleitplanung stärker als bisher den Umweltschutz Rechnung tragen zu können. Aufgrund der besonderen Lageituation des Planänderungsbereichs ist die Darstellung von besonderen Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen geboten. Das ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

Der Planänderungsbereich liegt im Einzugsbereich der Eisenbahnstrecke der Eisenbahn Altona-Kaltenkirchen-Neumünster, dessen Schienenverkehr Schallimmissionen auf diesen Flächenbereich einwirken läßt. Der hohe Rang, der dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zukommt, setzt bereits bei der vorbereitenden Bauleitplanung voraus, daß im einzelnen ermittelt und erkannt wird, ob und ggfls. welche schädlichen Umwelteinwirkungen planungsrechtlich relevant sind und Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Aufgrund der besonderen Lageituationen im Lärmeinzugsbereich der AKN-Bahnlinie war es geboten, festzustellen, ob und ggfls. welche Umwelbelastungen von dem Betrieb der Eisenbahn auf die u.a. auch für das Wohnen vorgesehenen Baugebiete ausgehen. Erste Stufe einer sachgerechten Schallschutzplanung ist die schalltechnische Bestandsaufnahme bzw. Prognose. Bei der städtebaulichen Planung ist nach Maßgabe des Runderlasses des Innenministers vom 23. September 1987 - IV 88a-511.572.1 - (Amtsbl. Schl.-H. 1987 S. 412) die DIN 18005 - Teil 1 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" vom Mai 1987 sowie das Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Teil 1 - "Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" anzuwenden.

Das vom Innenminister in seinem Runderlaß vom 23. September 1987 zur Anwendung empfohlene vereinfachte Ermittlungsverfahren ist zur Anwendung im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet, in

denen die Daten zur Verfügung stehen, die als Eingangsparameter für die bekanntgegebenen Kompaktdiagramme zur Abschätzung der Lärmbelastung unerlässlich sind. Für den im maßgeblichen eingleisigen Abschnitt der AKN ergibt sich derzeit folgende Streckenbelastung:

	6.00 - 22.00 Uhr	22.00 - 6.00 Uhr
<b>Triebwagenzüge (Anzahl)</b>		
werktags	79	14
saestags	47	19
sonntags	47	11
<b>Durchschnittsgeschwindigkeit</b>		60 km/h
<b>mittlere Zuglänge</b>		45 m
<b>Güterzüge (Anzahl)</b>		
montags - donnerstag	1	3
freitags	2	1
saestags	-	1
sonntags	-	1
<b>Durchschnittsgeschwindigkeit</b>		60 km/h
<b>mittlere Zuglänge</b>		150 m

**Trassenart:** Alle Züge sind durchgehend luftgetreibt.

Für die Emittentengruppe "Schienenverkehr" gibt es ein Diagramm zur Ermittlung der Immissionen von Güter-, D-, Eil- und Nahverkehrszügen. Insofern können die unterschiedlichen Zugkategorien Triebwagenzüge und Güterzüge zusammengefaßt werden, wobei jeweils von der höchsten Anzahl der Züge während der Nachtzeit ausgegangen wurde. Demgemäß 1988 ist die maßgebliche Zugkategorie wie folgt errechnet worden:

Tag (6 - 22 Uhr)

$$Z_I = \frac{\text{mittlere Zuglänge} \times \text{Anzahl der Züge in beiden Richtungen}}{r} = \frac{(45 \text{ m} \times 17) + (150 \text{ m} \times 2)}{16} = 3.555 \text{ m} + 300 \text{ m} = 3.855 \text{ m} = 241 \text{ m/h}$$

Nacht (22 - 6 Uhr)

$$Z_I = \frac{\text{mittlere Zuglänge} \times \text{Anzahl der Züge in beiden Richtungen}}{r} = \frac{(45 \text{ m} \times 14) + (150 \text{ m} \times 3)}{8} = 630 \text{ m} + 450 \text{ m} = 1.080 \text{ m} = 135 \text{ m/h}$$

Zum Anwendungsprinzip für das Schätzverfahren durch Diagramme gilt, daß über die auf der Abszisse abgetragenen Größen der Emittenten (Zuglänge) und die durch unterschiedliche Graphen dargestellten



Entfernungen (s) der Immissionsort von den Schallquellen auf den für unterschiedliche Einflüsse (Geschwindigkeit) maßgeblichen Ordinaten der entsprechende Mittelungspegel abgelesen werden kann. Bei einer maßgeblichen Zuggattungslänge von 250 m/h läßt sich auf der Ordinate für die unterschiedlichen Geschwindigkeiten (hier: v = 80 km/h) ein Mittelungspegel für Güter- und Nahverkehrszüge ablesen für einen Abstand vom Immissionsort bis zur Mitte des ihm nächstgelegenen Gleises

von 10 m = 67 dB (A)
30 m = 62 dB (A)
70 m = 56 dB (A)
100 m = 54 dB (A)
150 m = 51 dB (A)

Bei einer maßgeblichen Zuggattungslänge von 135 m/h läßt sich auf der Ordinate für die unterschiedlichen Geschwindigkeiten (hier: v = 80 km/h) ein Mittelungspegel für Güter- und Nahverkehrszüge ablesen für einen Abstand vom Immissionsort bis zur Mitte des ihm nächstgelegenen Gleises

von 10 m = 64 dB (A)
30 m = 59 dB (A)
70 m = 53 dB (A)
100 m = 50 dB (A)
150 m = 48 dB (A)

Nach dem Schätzverfahren ergeben sich somit nach Entfernungen abgestufte Dauerschallpegel zwischen 67 und 51 dB (A) während des Tages und von 64 dB (A) und 48 dB (A) während der Nachtzeit. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 betragen bei Mischgebieten tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) und in allgemeinen Wohngebieten tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Somit zeigt sich, daß der Schallpegel bei ungehinderter Schallausbreitung mit zunehmender Entfernung von der Schallquelle zwar erheblich abnimmt, daß aber selbst bei Berücksichtigung einer verminderten Störwirkung der AKN-Bahnlinie gemäß DIN 18005 und damit um 5 dB(A) niedrigere Lärspiegel ausreichende Lärmschutzmaßnahmen unvermeidbar sind. Deswegen ist es geboten, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung entlang der Westseite der AKN eine rd. 0,25 ha Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 6 BauGB auszuweisen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu konkretisieren sein, welche Vorkehrungen und baulichen Maßnahmen im einzelnen erforderlich sind.

#### 4.4 Grünflächen und Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und in § 35 Abs. 5 BauGB neu aufgenommenen "Bodenschutzklausel" wird die Gemeinde dazu angehalten, jede Bauleitplanung, die Teile des Außenbereichs in Anspruch nimmt, auf ihre Notwendigkeit, Ausmaße und Intensität sorgfältig zu prüfen. In Rahmen der gebotenen Standortüberlegungen für die Baugebieteausweisung hat die Gemeinde sich davon leiten lassen, daß es bei der derzeit nach wie vor angespannten Wohnraumsituation und der anhaltenden Wohnraum- und Wohnflächennachfrage vorrangig darum gehen muß, Bauflächen nicht nur auf geeigneten sondern auch auf kurzfri-

stig verfügbaren Flächen auszuweisen und in verbindlichen Bauleitplanverfahren festzusetzen. Die Grundstücksfläche, auf die sich die Bauleitplanung erstreckt, erfüllt diese Voraussetzungen. Sie schließt sich nicht nur an einen zusammenhängend bebauten Wohnbaubereich an und ist ohne außergewöhnliche Erschließungsaufwendungen gut erschließungsfähig sondern ist insbesondere auch kurzfristig für die angestrebte Wohnbebauung verfügbar, da sie sich bereits in Eigentum der Gemeinde befindet. Der bestehende Pachtvertrag über die landwirtschaftliche Nutzfläche ist gekündigt, so daß die Fläche jederzeit für Erschließungs- und Bebauungszwecke in Anspruch genommen werden kann.

Die Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB auch dazu beizutragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dadurch wird die Umweltvorsorge als Teilaufgabe der Bauleitplanung betont. Insofern waren bei der Prüfung der Standortfrage auch die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen und dem nachfolgenden Planungsvollzug Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren im Rahmen der gebotenen Abwägung zu entscheiden (§ 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Änderung durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz von 22. April 1993 - BGBl. I S. 466). Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können (§ 7 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz - LNatschG - vom 16. Juni 1992 - SVOBl. Schl.-H. S. 215 -). Mit Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der Bauleitplanung ist zu rechnen, wenn durch ihren Planungsvollzug erstmals bauliche Anlagen zugelassen werden können oder vergleichbare bodenversiegelnde Maßnahmen, wie z. B. Straßen, Wege und Plätze, vorgenommen werden. Im Rahmen der gebotenen Abwägung ist die Gemeinde verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes erforderlich ist. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Maßnahmen, die einen Eingriff ausgleichen (Ausgleichsmaßnahmen) und Maßnahmen, die einen Eingriff ersetzen oder zumindestens mindern (Ersatzmaßnahmen). Mit Ausgleichsmaßnahmen wird versucht, die Folgen eines Eingriffs landschaftsgerecht zu beseitigen. Da das auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst nur begrenzt und in der Regel überhaupt nicht möglich ist, verbleibt in diesen Fällen nur die Möglichkeit, über Ersatzmaßnahmen, den Eingriff zu kompensieren. Die Gemeinde mußte daher prüfen, wie sie Eingriffe, die aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind, durch geeignete Darstellungen nach § 5 Baugesetzbuch in der Flächennutzungsplanänderung und Festsetzungen nach § 9 BauGB im Bebauungsplan ausgleichen, ersetzen oder mindern wird. Eine wichtige Hilfe bei der gebotenen Abwägung bildete der Landschaftsplan. Der aufgrund des § 6 des Landschaftspflegegesetzes vom 16. April 1973 nach Beschlußfassung durch den Ausschuß der Ates Bönningstedt vom 20. Dezember 1979 vom Büro für Landschafts- und Ortsplanung Henning von Winterfeld, Dorfstraße 2, 2000 Schenefeld, aufgestellte Landschaftsplan des Ates Bönningstedt (bestehend aus der Planzeichnung mit dem Erläuterungsbericht und

seinen Anlagen) in der zuvor für das Bönningstedter Gemeindegebiet von der Gemeindevertretung Bönningstedt am 01. Oktober 1979 beschlossenen Fassung, der unter dem 03. März 1980 gez. 3 6 des Landschaftspflegegesetzes des Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Abstimmung vorgelegt und dem mit Erlaß des MELF vom 16. November 1981 - Az. VIII 750 a/6.19.0204- im Grundsatz zugestimmt wurde, erfaßt und bewertet die natürlichen Begebenheiten im Planbereich und bezeichnet die Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. für den hier interessierenden Planbereich enthält der Landschaftsplan folgende bedeutsamen Aussagen.

"Besonderes Augenmerk ist auf die Bereiche zu richten, in denen Bauflächen auf die freie Landschaft treffen. Da die Bebauung zur freien Landschaft hin klar abzugrenzen und zu begrünen ist, ist in diesen Grenzbereichen in Rahmen der Bauleitplanung von den gesetzlich eröffneten Möglichkeiten der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern verstärkt Gebrauch zu machen. Erforderlichenfalls sind für größere Flächen den Bebauungsplänen als Bestandteil landschaftspflegerische Begleitpläne (Grünordnungspläne) beizufügen."

Ergänzend wird unter Ziffer 4 der landschaftspflegerischen Forderung ausgeführt, daß im Landschaftsplan mit einer die Baugebiete umfahrenden Linie dargestellt worden ist, wo nach Meinung des Landschaftsplaners eine bauliche Entwicklung möglich erscheint und jenseits dieser aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bautätigkeit mehr erfolgen sollte. Die Baugebietsausweisungen, die mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt werden, liegen vollständig innerhalb dieser Abgrenzungslinie.

Die Gemeinde hält die mit dem Planungsvollzug der Bauleitplanung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft aus den in Rahmen der Standortauswahl herausgestellten Erwägungen für unvermeidbar.

Da die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zunehmend als Voraussetzung für die Gewährleistung des Abwägungsgebotes in Rahmen der Bauleitplanung angesehen wird, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht berücksichtigen zu können, hat die Gemeinde zur Umsetzung der sowohl vom Landrat des Kreises Plönneberg als auch vom Minister für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein erhobenen Forderung zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes Rechnung getragen und einen Grünordnungsplan erstellen lassen. Der Erschließungsträger hat damit das Planungsbüro EGL-Entwicklung und Bestaltung von Landschaft, Unterstraße 1-3, 22767 Hasburg, beauftragt.

Der Grünordnungsplan erfaßt und bewertet das vom geplanten Eingriff betroffene Bebauungsplangebiet hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften - Boden - Wasser (Grundwasser) - Klima/ Luft sowie das Landschaftsbild und setzt sie in Beziehung zu den mit der Erschließungs- und Bautätigkeit verbundenen Eingriffe in das natürliche Gleichgewicht von Natur und Landschaft. Die ökologische Zustandserfassung des Eingriffsgebietes erfolgte ergänzend in einer Biotopkartierung. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden den einzelnen Biotoptypen nach den Kriterien Arten- und Strukturvielfalt, Ersetzbarkeit/Alter und Nutzungsintensität/Naturnähe

sog. Wertstufen zugeordnet. Das Bewertungsergebnis wird mit der Feststellung abgeschlossen, daß im Plangebiet keine hochwertigen Biotoptypen vorkommen und daß der Planbereich als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz einzustufen ist. Lediglich dem Gehölzstreifen, der den Sportplatz einfaßt und aus Hainbuchen und Pyramidenpappeln sowie beigemischten Vogelkirschen, Weiden, Grauerlen, Roteichen und Ulmen besteht, sowie der relativ artenreichen Brachfläche auf einer ehemaligen Baumschulfläche, die seit 1992 aus der Nutzung genommen ist, kann eine besondere Bedeutung für den Naturschutz beigemessen werden. In einer tabellarischen Übersicht werden die Eingriffe und die von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen zusammengefaßt und den Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Daraus sind ferner die verbindlichen Regelungen zur Entwicklung der Freiflächen- und Grünstrukturen sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen auf den Erschließungs- und Bauflächen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren durch bauliche und sonstige Eingriffe zu entnehmen. Zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft können nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bestimmte Flächen oder Maßnahmen festgesetzt werden. Der Grünordnungsplan enthält naturschutzfachlich begründete und städtebaulich erforderliche Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a sowie Nr. 25 a und b BauGB

- Pflanzverpflichtung von großkronigen Laubbäumen für jeweils vier Stellplätze
- Ersatzpflanzungen bei Abgang von der Erhaltungspflicht unterliegenden Bäumen
- Bepflanzungspflicht der straßenseitigen Hausgarten
- Straßen- und ungesellige Grundstückseinfriedigungen sind mit lebenden Hecken vorzunehmen
- 15 v.H. der Straßenverkehrsfläche sind mit Pflanzstreifen zu versehen
- Für anzupflanzende Bäume und Gehölzgruppen sind nur heimische Gehölze zu verwenden, deren Arten und Sortierungen vorgegeben werden
- Freihaltung von unterschiedlichen Vegetationsflächen in Kronenbereich klein- und großkroniger Bäume

für den Schutz, die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- Die Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung ist als extensive naturnahe Wiese mit mindestens 10 Obstbäumen zu entwickeln
- naturnahe Ufergestaltung des Regenrückhaltebeckens

und zur Sicherung des Boden- und Wasserhaushaltes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 2a BauGB

- Unveränderbarkeit des Wurzel- und Lebensraumes zu erhaltender Bäume und Sträuchern gemäß DIN 18920
- Versickerung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken
- Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Garagen und Carport
- Fassadenbegrünung von Garagen und FassadeWänden im Geschößwohnungsbau

Darüber hinaus eröffnet § 8 a Abs. 1 Satz 1 und 2 RNatSchG den Gemeinden über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus die Möglichkeiten, Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch im sonstigen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, d. h. außerhalb der Eingriffsgrundstücke, diesen Flächen zuzuordnen. Mit diesen größeren zusammenhängenden "Saasel-Ausgleichs- oder Saasel-Ersatzmaßnahmen" kann mitunter sinnvoller ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt werden. Dabei erfolgt die Zuordnung in der Regel durch textliche Festsetzungen, aus denen erkennbar bleibt, welche Flächen (oder Maßnahmen) als Ausgleich (oder Ersatz) von welchen zu erwartenden Eingriffen auf welchen z. B. für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen dienen sollen.

Die Grünordnungsplanung hat ein Grün- und Freiraumkonzept entwickelt, das so aussieht, daß die geplante Bebauung etwa in der Mitte durch einen west- ost-gerichteten Grünzug strukturiert wird. Der östliche Teil dieser Grünflächen soll als öffentliche Parkanlage mit gegliederten Freiflächen und einem öffentlichen Kinderspielplatz angelegt werden. In diese Grünfläche soll die südlich des gegenwärtig noch als Sportplatz genutzten Fläche vorhandene Baumreihe aus Hainbuchen und Pyramidenpappeln eingebunden werden. Der westliche Teil der Grünflächen soll zu einer extensiven Wiese mit Obstbäumen entwickelt werden, in die, sofern dafür eine wasserwirtschaftliche Notwendigkeit bestehen sollte, ein naturnah auszugestaltendes Regenrückhaltebecken eingebettet werden kann. Entsprechend dieser grünordnerischen Empfehlung ist

1. eine ca. 0,45 ha große Teilfläche aus den Flurstücken 70/2 und 68/38 der Flur 4 der Gemeinde Sönnigstedt als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Parkanlage gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt und
2. eine ca. 0,22 ha große Teilfläche, bestehend aus Teilen der Flurstücke 68/37, 68/38 und 68/36 der Flur 4 der Gemarkung Sönnigstedt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen worden.

Nach § 5 Abs. 3 Ziffer 3 BauBB sollen im Flächennutzungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sog. Altlasten), besonders gekennzeichnet werden. Anhaltspunkte für eine relevante Belastung der Bodenflächen im Geltungsbereich des Plangebietes sind der Gemeinde Sönnigstedt nicht bekannt. Auch die vom Amt für Umweltschutz des Kreises Pinneberg vorgenommene Altlastenerfassung und -bewertung läßt für den Bebauungsplanbereich und seine Umgebung keine derartigen Rückschlüsse zu. Pessen ungeachtet hat der Erschließungsträger als Grundstückseigentümerin eine bodenhygienische Untersuchung des Bodens vornehmen lassen. Nach dem Prüfungsbefund Nr. 673-79 IV/94 des Nordlabors Pinneberg von 28. Juni 1994, der zur Verfahrensakte genommen wird, geht von dem untersuchten Grundstücksbereich keine Umweltgefährdung aus.

Sollten bei der Verwirklichung der geplanten Bauvorhaben Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung oder Kontamination mit Schadstoffen hindeuten, so ist das Amt für Umweltschutz -Abt. Wasserwirtschaft- umgehend zu informieren. In

einen solchen Fall muß der verunreinigte/belastete Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung separat zur Abfuhr bereitgehalten werden.

## 5. Schlußbetrachtung

Die Darstellung der zukünftig vorgesehenen Bodennutzungsart dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet, daß aus dem Flächennutzungsplan ein Bebauungsplan entwickelt werden kann, der mit seinen verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und für den Vollzug der weiteren nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahmen bildet.

Mit der gemeindlichen Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden, um möglichst bald in zentraler Ortslage das Angebot an Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Baugrundstücken für primär Bönningstedter Bürger verbessern zu können. Mit der Verwirklichung der von der Gemeinde verfolgten planerischen Zielvorstellungen kann alsbald nach Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch private Bauherren und Bauträger gerechnet werden.

Bei allen städtebaulichen Planungen und der damit verbundenen Vergabe neuer Nutzungsrechte darf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht außerachtgelassen werden. Dabei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Durch die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist sachgerechtes Abwägungsmaterial gewonnen worden, um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen zu können. Soweit der Grünordnungsplan Vorschläge zur flächennahen Grünflächenausweisung unterbreitet, sind diese in die Flächennutzungsplanänderung übernommen worden.

Bönningstedt, den 04. April 1995

Gemeinde Bönningstedt  
Der Bürgermeister



*Jornholt*  
(Jornholt)