



Gemeinde Bönningstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 und 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „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

Teil I und Teil II Vorentwurf

im Rahmen
der Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB
der frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB und

Planverfasser
für die Gemeinde Bönningstedt:

B I S S
BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLITBE

in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger:

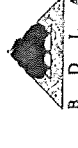


Wedeler Landstraße 93
22559 Hamburg

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



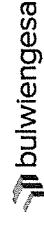
Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH
Ingenieurwissen für das Bauwesen
Havelstraße 33 24539 Neumünster



Öffentlich bestellter Verm.-Ingenieur
Quickborner Straße 137
22844 Norderstedt



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



Moortwiete 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

Teil I Begründung zu „Erläuterungen der städtebaulichen Planung“

Planverfasser:
BIS-S
Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlisse
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246 // Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlisse@web.de

Bearbeiter:
Dipl.- Ing. Peter Scharlisse (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)
Bearbeitungsstand vom 19.08.2019
Planungsstand vom 26.06.2019 (Plan 1.0)

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



Teil I - Begründung

„Vorentwurf“

Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes
in Form von „*Erläuterungen zur städtebaulichen Planung*“

1.1	Planungserfordernis	8
1.2	Vorhabenbeschreibung	17
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	20
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	20
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Vorhabengebiets	21
4.	Planungsvorgaben	22
4.1	Entwicklungsgebot	22
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	23
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	26
4.4	Fachplanungen	26
4.5	Fachgesetze	30
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	32
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	34
7.	Regelungen aus dem Durchführungsvertrag	39
8.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	39
9.	Immissionsschutz	43
10.	Verkehr	47
11.	Ver- und Entsorgung	51
12.	Brandschutz	56
13.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36	57
14.	Bodenschutz	57
15.	Archäologische Denkmale	61
16.	Belange der Bundeswehr	61
17.	Rechtsfolgen	61



Zusammenfassende Erklärung

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

Anlagen:

- o „Lärmetechnische 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)
- o „Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm“ im Rahmen des Plan-aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 08.07.2019)
- o „Begrünungskonzept“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, 03.07.2019)
- o „Entwässerungskonzept“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 28.06.2019)
- o „Planungskonzept - Lageplan“ zum Neubau ALD(-)Markt, Drogerie und Bäcker“ (Entwurfplanung) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Architekten Butt - Marquardt Partnerschaftsgesellschaft mbH, Moorrege, 20.06.2019)
- o „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)
- o „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)
- o „Markt- und Standortanalyse“ - Aldi Discounter und dm Drogeriemarkt im Rahmen des Plan-aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (bulwiengesa AG, Hamburg, 10.04.2019)
- o „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:

- o 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
- o 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
- o Mitteilung der Landesplanungsbehörde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 per Mail vom 24.04.2019
- o 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
- o 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
- o „Nehrsorgungsgutachten für die Gemeinde Bönningstedt“ (bulwiengesa AG, Hamburg, 23.08.2016)
- o „Überlegungen zur weiteren langfristigen Ortsentwicklung“ (Stadt Raum • Plan, November 2016)
- o Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Bönningstedt (Rechtskraft 12.03.1996)
- o Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt
- o Festgestellter „Landschaftsplan“ der Gemeinde Bönningstedt
- o „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 Scharlitbe vom 11.04.2019, Reinhard Pollok vom 18.07.2017



„Vorentwurf“

„Vorentwurf“



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 / Abschließender Beschluss bzw. Satzungsbeschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB bzw. 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 „Flächenrecyclings“ 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 22). 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 Vorhabengebietes
(lt. Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2019)



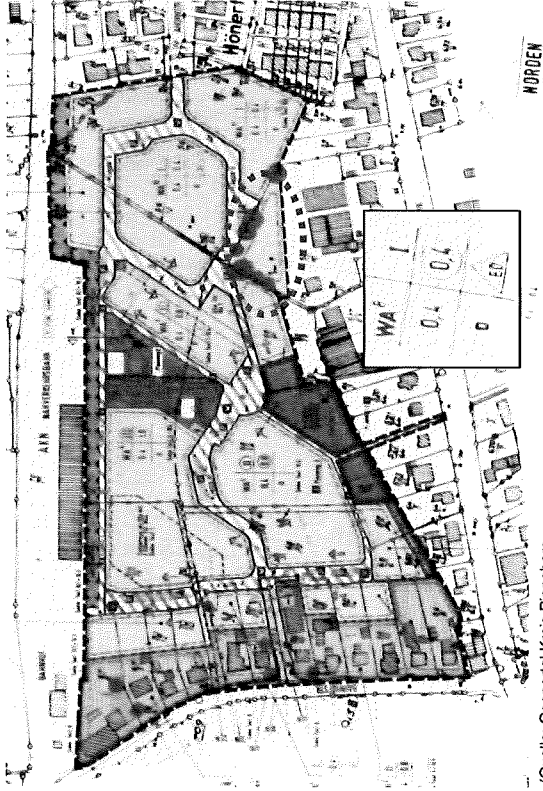
Die Gemeinde möchte entsprechend des Aufstellungsbeschlusses und der hierzu geführten politischen Diskussion, die im Zuge des Planaufstellungsverfahrens sicherlich zu dem einen oder anderen Einzelthema weiter geführt werden wird, in der Planung folgende Ziele entwickelt sehen bzw. berücksichtigen wissen:

- o Umnutzung der Betriebsflächen der ehemaligen Gärtnerei im Sinne eines „Flächenrecyclings“ als Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb der bebauten Ortslage
 - o Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit einem Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkt Ergänzt durch einen Backshop mit gastronomischer Nutzung
 - o Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes gegenüber Verkehrs- und der benachbart gelegenen schützenswerten Bebauung in Bezug auf den vom Vorhabengebiet verursachten Gewerbelärm
 - o Sicherstellung einer verkehrstechnisch ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Erschließung des Plangebiets über die „Kieler Straße“
 - o Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung
 - o Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche entsprechend der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, sofern naturschutzrechtliche Eingriffe durch diese Innenentwicklungsmaßnahme ausgelöst werden
 - o Entwicklung eines Konzeptes zur Neugestaltung des Ortsbildes z. B. durch Maßnahmen der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und Begrünung baulicher Anlagen
- Auf vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Leitungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist und wird mit dem städtebaulichen Konzept / 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 Planvorhabens (vgl. auch Abb. 16 auf Seite 33 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.



(Quelle: Geoportaal 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 zur Entwurfsplanung erarbeitet und dann auch ins Beteiligungsverfahren gegeben.

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 führt die Gemeinde Bönningstedt nunmehr 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 durch. Zugleich wird die Landesplanungsbehörde erneut von der modifizierten Planung und der „Vorentwurfsplanung“ zu den o.g. Bauleitplänen nach § 11 Abs. 2 LaplaG unterrichtet.



Dies erfolgt für beide Bauleitpläne in schriftlicher Form mit einer gemeinsamen Unterlage als „Erörterungen zur städtebaulichen Planung“ (Begründung Teil I) und (Umweltbericht Teil II).

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt entsprechend der o. g. Aufstellungsbeschlüsse auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB. Zugleich wird das Planvorhaben vorgestellt sowie die vorgesehenen Auswirkungen und die Maßnahmen der Vermeidung, Minimierung und der möglichen Kompensation beschrieben.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 werden zudem die Planungsinhalte, soweit sie zu dem derzeitigen Planungsstand eindeutig bestimmbar sind, in einem Vorentwurf mit Planzeichnung (Teil A) und de textlichen Festsetzungen (Teil B) planungsrechtlich festgesetzt und in die o.g. Beteiligungsverfahren gegeben.

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 Plangebietes kann gemäß § 1 NatSchG 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 Teil II - Umweltbericht) beachtet und durch Kartierungen zu Fledermausen ergänzt.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes 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 ersten, jedoch 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 als gesonderter Bestandteil (Teil II) der Begründung (Teil I) insgesamt und die Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie Sondergutachten zum Immissionsschutz, zum Verkehr, zum Baugrund und die Vermessung in Auftrag gegeben, die mit dem Planungsschritt ggf. auch weitergehend bearbeitet 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 Vorhaben- und seine Umgebung betreffenden Belange berücksichtigen werden wird.



Bestandssituation „Kieler Straße“ (B 4)

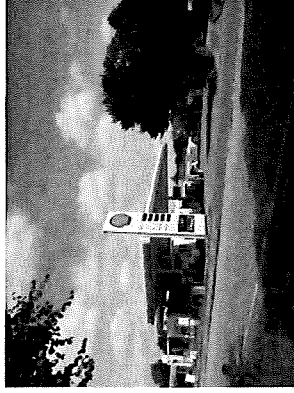


Abb. 5a östliche Straßenseite Kieler Straße
Nr.70 mit der Tankstelle

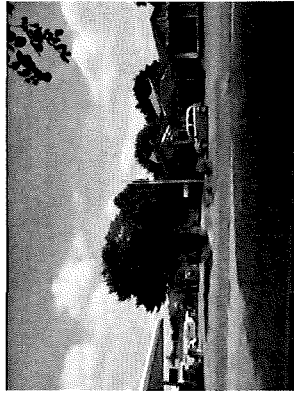


Abb. 5b östliche Straßenseite Kieler Straße
Nr.68 mit der ehem. Gärtnerei



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

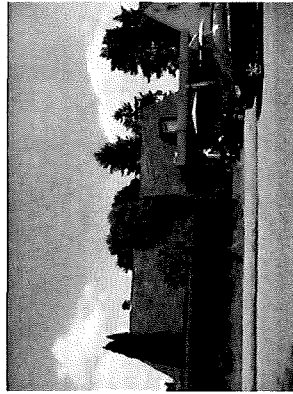


Abb. 5d Blick auf die Nachbarbebauung
Kieler Straße Nr. 62 - 64



Abb. 5e Blick vom zukünftigen Zufahrtbereich
nach Süden

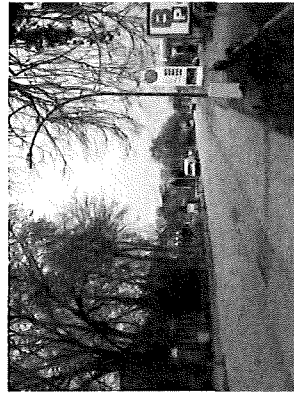


Abb. 5f Blick vom zukünftigen Zufahrtbereich
nach Norden



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



Abb. 5g

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

Abb. 5h

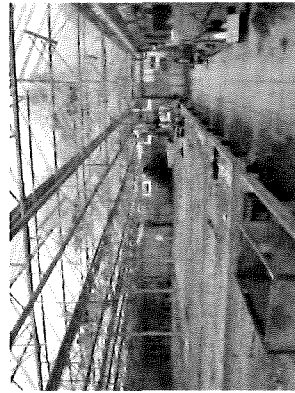


Abb. 5i

Blick in die alten Gewächshäuser

Abb. 5j



Abb. 5k

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



Abb. 5l

Abb. 5m



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



Abb. 5n

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

Abb. 5o



Abb. 5p

Blick auf die Parkplatzanlage an der „Ahornstraße“ und nach Norden

Abb. 5q

Parkplatzanlage an der „Ahornstraße“ mit dem Vorhabensgebiet im Hintergrund



Abb. 5r

Blick von der nordöstlichen Vorhabensgebietsecke nach Südwesten

Abb. 5s

Blick von der nordöstlichen Vorhabensgebietsecke 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.

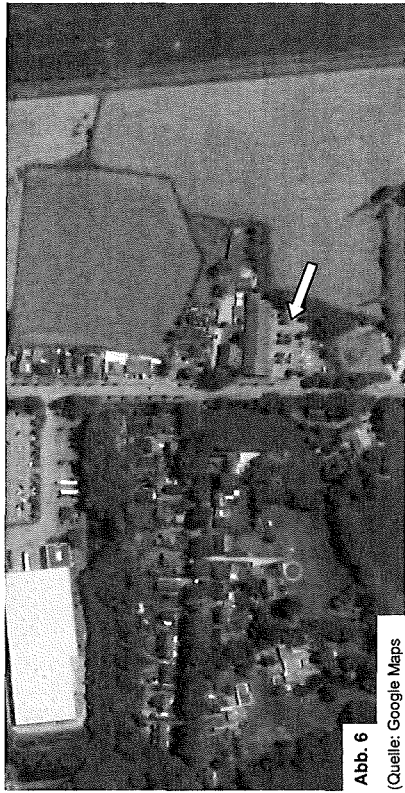


Abb. 6
(Quelle: Google Maps)

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.

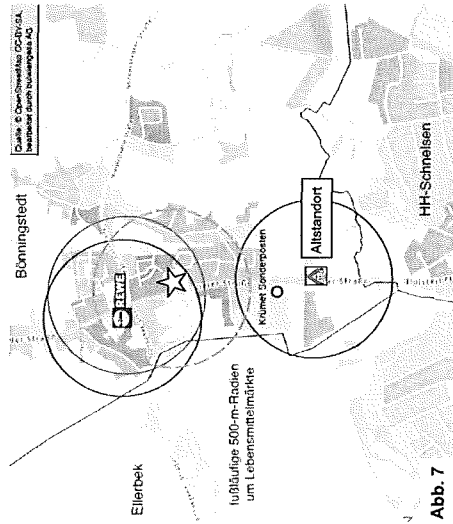


Abb. 7



Die Kieler Straße (Flurstück 154/3) wird zur Sicherstellung einer verkehrsgerechten Anbindung des Einzelhandelsstandortes im Bereich des erforderlichen wendenden Linksabbiegestreifen in den Plangaltungsbereich einbezogen.

Die Planung umfasst im Rahmen der bisherigen Planung und der Erörterung mit den Bürger sowie einzelner Behörden im Rahmen der „Vorentwurfsplanung“ 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 m²,
 - o einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 650 m²
 - o und einem Backshop mit gastronomischer Nutzung (Café) mit einer Nutzfläche (NF) von max. 210 m²
- Zuordnung von rund. 100 Kfz-Einstellplätze zur gemeinsamen Nutzung durch die beiden Märkte und durch den Bäcker,
- Herstellung einer Zufahrt im südlichen Bereich des Vorhabenbereichs, abgesetzt zu der nördlich des Vorhabenbereichs angrenzenden Tankstelle und Kfz-Betriebs, als Verkehrsanbindung an die „Kieler Straße“ (B 4)
- o zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der „Kieler Straße“ wird ein Linksabbiegestreifen erforderlich

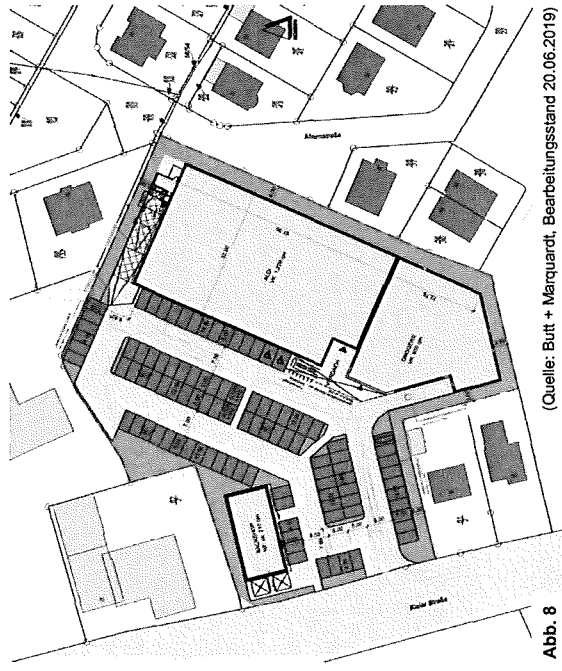


Abb. 8
(Quelle: Butt + Marquardt, Bearbeitungsstand 20.06.2019)

geplante Nutzungsanordnung innerhalb des Plangebietes



„Vorentwurf“

Teil I - Begründung

- Abwicklung des An- und Ablieferverkehrs über die o. g. Straßenanbindung über die Stellplatzanlage und über eine eingehaute Be- und Entladerampe für den Lebensmitteldiscountmarkt an der nordöstlichen Seite des Vorhabensgebietes 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
- Nach Nutzungsaufnahme wird der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt am südlichen Ortsausgang in seiner heutigen Funktion „geschlossen“.
 - o Eine Einzelhandelsnutzung kann an diesem Standort vom Grundsatz her verbleiben, jedoch ist die Umsetzung eines rechtssicheren Ausschlusses des Baurechts an diesem Altstandort (mindestens für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel) eine landsplanerische Maßgabe (=> Regelung erfolgt in dem zu schließenden D.-vertrag).
- 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 Gebäudedekanten durch eine differenzierte Begrünung (vgl. auch **Abb. 19** auf Seite 41) optisch gegliedert werden.
- Entlang der südwestlichen, östlichen und nordwestlichen Plangebieteiten 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.



SYSTEMSCHNITT ALDI-MARKT

(Quelle: Butt + Marquardt, 01.07.2019)



„Vorentwurf“

Teil I - Begründung

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 sozial-gerechte 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. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entscheidenden 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 Einzelhandelsbetriebs“ 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 Bebauungs- 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)

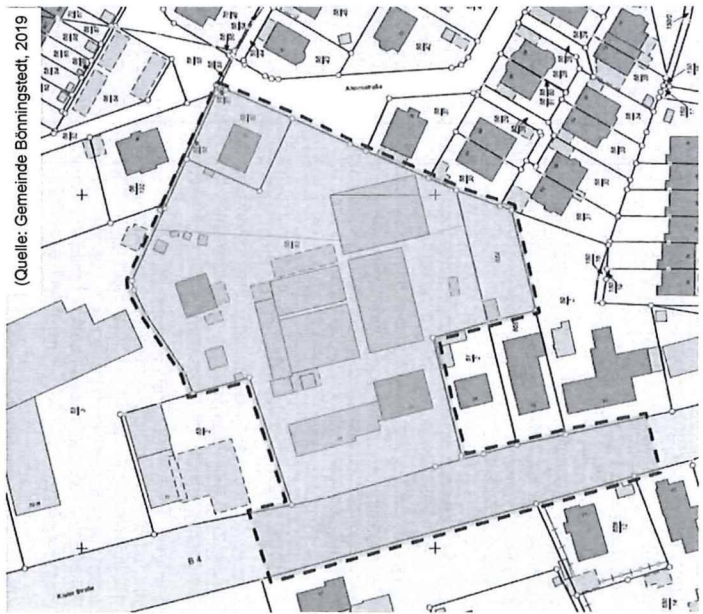
Der räumliche Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 (vgl. nachfolgende Abb. 10) und auch der Änderungsbereich der 36. Änderung der Flächennutzungsplanes, mit Ausnahme der Verkehrsfläche der B 4, werden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses begrenzt

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)



(Quelle: Gemeinde Bönningstedt, 2019)

Abb. 10
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 und der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (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. 1,0 ha, davon

- ca. 7.915 m² Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO)
- ca. 2.000 m² 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 auf Seite 11) 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.

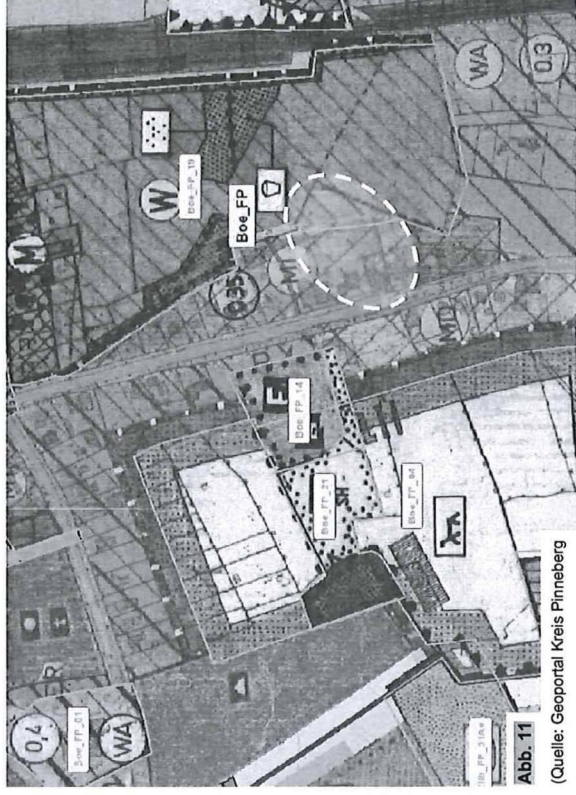


Abb. 11
(Quelle: Geoportail Kreis Pinneberg)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt einschließlich der rechtswirksamen Änderungen (vgl. voranstehende Abb. 11) stellt die Flächen des Vorhabensgebietes parallel zur „Kieler Straße“ (B 4) als Mischgebiet (MI) und im Randbereich im Osten 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 Planungszielen 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) Lebensmittelrischemarkt erhalten werden soll, oder ob an diesem Standort der Lebensmittelrischemarkt 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 stellt grundsätzlich Planungsvarianten positiv gegenüber, die sicherstellen, dass nur ein Lebensmittelvollsortimenter/frischemarkt 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 m² VK.
- Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi an den Planstandort Kieler Straße und Erweiterung der Verkaufsflächen auf maximal 1.000 m²; keine Nachnutzung des Altstandortes Aldi durch Einzelhandel.
- Errichtung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m² 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 m² VK **oder**
- Verlagerung des bestehenden Frischemarktes im Ortszentrum am Marktplatz an den Planstandort Kieler Straße mit maximal 1.400 m² VK;
- jeweils keine Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelrischemarkt Einzelhandel (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 m²; keine Nachnutzung des Altstandortes Aldi durch Einzelhandel.
- Errichtung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m² 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 18).

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 m² VK;
- ⇒ Errichtung eines Drogeriemarktes mit maximal 700 m² VK.
- ⇒ Rechtlicher 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 m² bzw. 1.270 m²) 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 Drogeriemarktes
(=> aktuell 650 m² statt maximal 700 m² Verkaufsfläche).
- ⇨ Umsetzung eines rechtlicheren 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).

Mit Erfüllung der vorgenannten Maßgaben der Landesplanungsbehörde geht die Gemeinde Bönningstedt und der Vorhabenträger davon aus, dass mit dem vorgelegten „Städtebaulichen Konzept“ und dem darauf aufbauenden B-Plan „Vorentwurf“, dass nunmehr landesplanerische Bedenken dem Plan-Vorhaben nicht mehr entgegenstehen.



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.

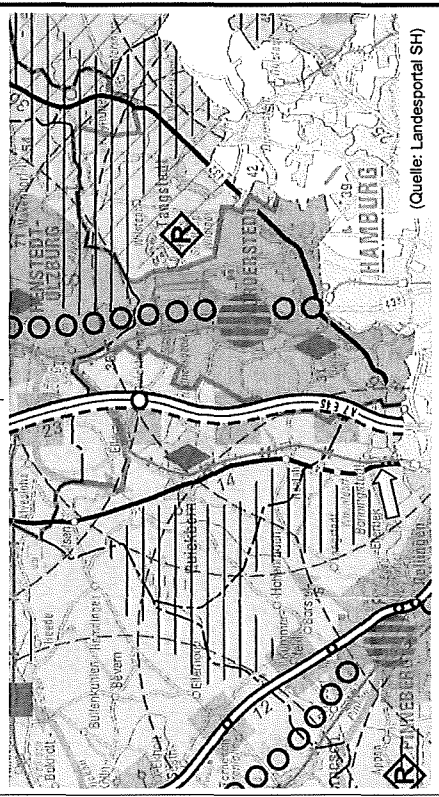
Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

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



(Quelle: Landesportal SH)



Regionalplan (Planungsraum I, alt; Fortschreibung 2002):

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

(Quelle: Landesportal SH)

Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Program.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> o Karten 1, 3 und 4: keine Darstellungen o Karte 2: Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> o Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor o 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



Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I, Stand 2005):

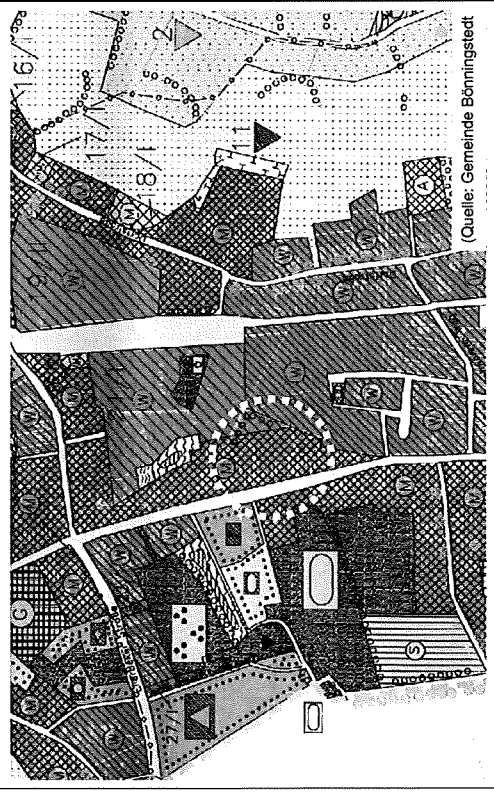
Thema (LRP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> o Karte: keine Darstellung für das Plangebiet außer eines Hinweises auf eine Baum-schutzsatzung Ein Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer Erholungsseignung liegen östlich der Ortslage (vgl. nachstehende Abb.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

(Quelle: Landesportal SH)



Landschaftsplan (2006):

Thema (LP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<p>Karte „Entwicklungsplan“</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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.



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"> o BauGB/17 	<ul style="list-style-type: none"> o Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 und der 36. Änderung des FNP sowie für die zu treffenden Festsetzungen und Darstellungen ggf. in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung o 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
<ul style="list-style-type: none"> o BauNVO/17 	<ul style="list-style-type: none"> o Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der allgemeinen bzw. der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> o LBO 	<ul style="list-style-type: none"> o Grundlage für örtliche Bauvorschriften auf der Planungsebene der Bebauungsplanung nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
<ul style="list-style-type: none"> o BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> o Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) o § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege o §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung o § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht o § 30 listet gesetzlich geschützte Biotop auf o § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen o § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> o LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> o §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung o § 21 listet gesetzlich geschützte Biotop auf



Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013) 	<ul style="list-style-type: none"> Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
<ul style="list-style-type: none"> Hinweise und Empfehlungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation; Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange (Erlass vom 30.03.2011) 	<ul style="list-style-type: none"> Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplanes insbesondere mit Blick auf die Erschließung und an andere Versiegelungen
<ul style="list-style-type: none"> Biotopeverordnung vom 22.01.2009 einschließlich der Landesverordnung zur Änderung der Biotopeverordnung vom 27.05.2016 	<ul style="list-style-type: none"> Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotopekartierung
<ul style="list-style-type: none"> BBodSchG und BBodSchV 	<ul style="list-style-type: none"> Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorsorgewerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch
<ul style="list-style-type: none"> LWG 	<ul style="list-style-type: none"> Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
<ul style="list-style-type: none"> Denkmalschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
<ul style="list-style-type: none"> LWaldG 	<ul style="list-style-type: none"> Klärung der Frage, ob Wald vorhanden bzw. betroffen sein wird
<ul style="list-style-type: none"> DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV 	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
<ul style="list-style-type: none"> RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ 	<ul style="list-style-type: none"> Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen



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 Detailierungsphasen mit den erforderlich werdenden hochbaulichen, ortstrukturellen, erschließungstechnischen und grünordnerischen Maßnahmen einen „Städtebaulichen Entwurf“ (vgl. nachfolgende **Abb. 16**) fachplanungsübergreifend erarbeitet, der zunächst für die „Vorentwurfsplanung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 als Planungsgrundlage dienen und sich mit den angestrebten Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lassen wird:

- 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 Ortsstruktur 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 ausschließlich 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 unter Anwendung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Bönningstedt
- Bereicherung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes und seiner baulichen Anlagen durch neue Vegetationsstrukturen (Fassadenbegrünung, Gehölzpflanzungen) unter gründergestalterischen Gesichtspunkten
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung durch Maßnahmen der Regenrückhaltung innerhalb des Vorhabengebiets und durch eine gedrosselte Ableitung in das vorhandene Kanalsystem
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel)



- 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

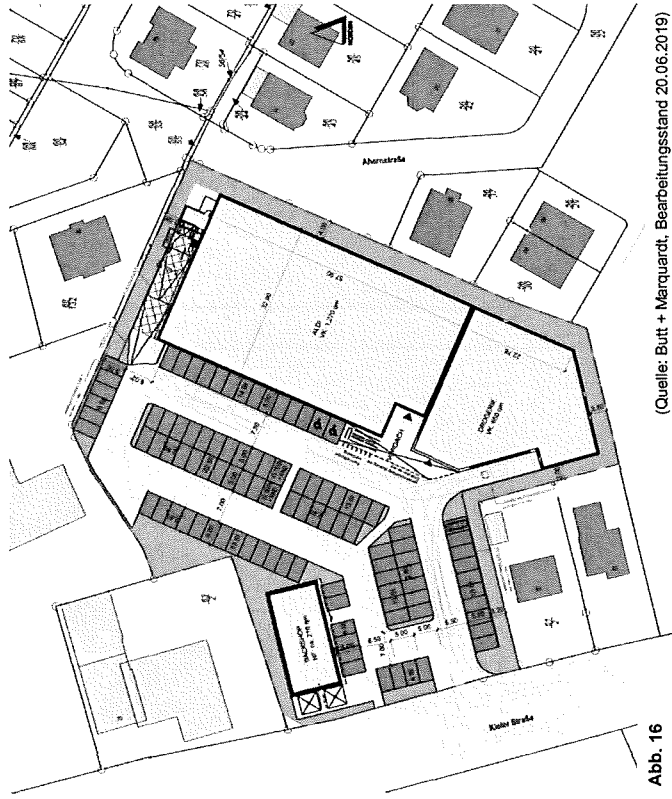


Abb. 16

(Quelle: Butt + Marquardt, Bearbeitungsstand 20.06.2019)

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 „Vorentwurfsplanung“ verbindet nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers bereits zu diesem Planungsstand grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen mit den gründerischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, 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 m². Randsortimente sind auf maximal 20 % dieser Gesamtverkaufsfläche beschränkt,
- ⇨ ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m² und
- ⇨ innerhalb des Vorhabengebiets ein Backshop mit einer gastronomischen Nutzung mit einer maximalen Nutzfläche von 210 m² zulässig ist.

Es ist beabsichtigt, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 drei Festsetzungen dahingehend aufzunehmen, wonach

- o die Aufstellung mobiler Verkaufsstände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den planzechnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ ausnahmsweise zulässig ist. Die von diesen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf 25 m² nicht überschreiten.
- o an dem in der Planzeichnung (Teil A) mit (Δ) gekennzeichneten Standorten die Errichtung eines Fundaments für einen Werbeflyon mit einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig ist. Hierbei sind das Leitungsrecht für die nahe der Kieler Straße verlaufenden SW-Leitung ebenso wie die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Plangebietszufahrt in die Kieler Straße in der weiteren Projektentwicklung zu berücksichtigen sind.
- o 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 m² nicht überschreiten dürfen.

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

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 15 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.

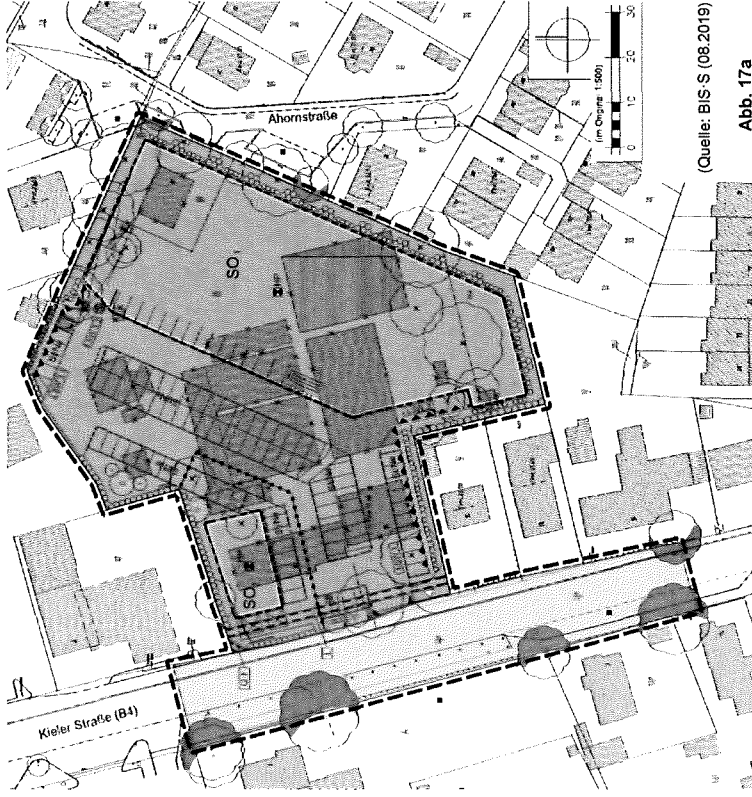


Abb. 17a

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.

Es ist beabsichtigt, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 eine Ausnahme dahingehend aufzunehmen, wonach im



- 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 (Vorhangengebiet) nicht erweitert werden können.

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

- o die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungs- oder sonstigen Bewegungszonen sowie durch vertikale, Gebäude gliedernde Elemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden dürfen und
- o 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 Umfanges.

Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Es wird nach dem derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand beabsichtigt, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 folgende Festsetzungen, teilweise auch lediglich klarstellend, aufzunehmen, wonach

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



- o die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen oder Fahrräder als bauliche Nebenanlagen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche „St/Ne“ grundsätzlich zulässig ist.
- Somit wird mit der Vorentwurfsplanung 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 13,70 m über Normal Null, wobei dieser sich auf die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) bezieht.

Es muss im Rahmen des „Vorentwurfs“ darauf hingewiesen werden, dass sich die Bezugs-höhe des o.g. Höhenbezugspunktes sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung noch verändern kann. Dies insbesondere aufgrund der noch offenen Fragen zur Entwässerung in Verbindung mit dem Umgang im Plangebiet vorgetundenen PAK-Werte.

Unabhängig von den noch offenen Fragestellungen ist es beabsichtigt, dass in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 zwei Festsetzungen dahingehend aufgenommen werden sollen, wonach

- o 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
- o 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 > 0 < Bauweise festgesetzt.

Für den Gebäudekomplex des Lebensmittel- 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 (=> Begrünungskonzept) und auch zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Teil II) verwiesen.



Art und Umfang gründerischer 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 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 vorliegenden und begrenzenden Verkehrswegen und der angrenzenden Bebauung ein Rahmen vorgegeben, in dem sich der „Einzelhandelsstandort“ einfügen wird.

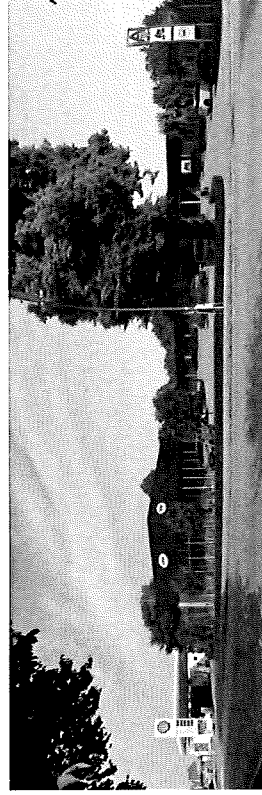


Abb. 17b

(Quelle: Visuell®, Kiel, (11.2018)

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung möchte die Gemeinde Bönningstedt den Vornahenträger 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 demzeitigem Planungsstand insbesondere

- ⇨ Art und Umfang des Vorhabens als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“
- ⇨ Art und Umfang der Erschließungsleistungen durch den Vorhabenträger
- ⇨ Durchführungsverpflichtungen
- ⇨ Übergabe aller (arten- und) naturschutzrechtlicher Kompensationsverpflichtungen an den Vorhabenträger und Regelungen zum (arten- und) naturschutzrechtlichen Ausgleich
- ⇨ Sonstige Maßnahmen des Vorhabenträgers, die keine planungsrechtliche Rechtsgrundlage nach dem BauGB bzw. nach der LBO besitzen
- ⇨ 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 (siehe Teil II - Umweltbericht) vom Grundsatz her nicht verbunden sein.

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Vorhabensgebiets 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).

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 Optimierungsgleichungen, 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 Schutzgutbezogenen zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Teil II - Umweltbericht) die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages im Rahmen einer landschaftsplanerischen Begleitung als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird im Umweltbericht als integrierter, gesonderter 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 (Teil II) dargelegt und beschrieben. Weiterführend können auch Regelungen in den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvorvertrag aufgenommen werden.

Zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen der baulichen Anlagen des geplanten Einzelhandelsbetriebes und zur Neugestaltung des Ortsbildes in diesem Planbereich wurde ein Begrünnungskonzept 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 den „Vorentwurf“ zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung aufgenommen worden ist.

Mit Realisierung des vorangestellten Vorhabens ist auch ein Verlust an Einzelbäumen innerhalb des Vorhabensgebiets 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.



Schutz 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 14)).

Legende Planung

- Hecke mit Pflichtenheft
- Baum
- Kletterpflanzen
- Gehölzgruppe (Prinzipdarstellung)
- Zaun
- Lüftungswand

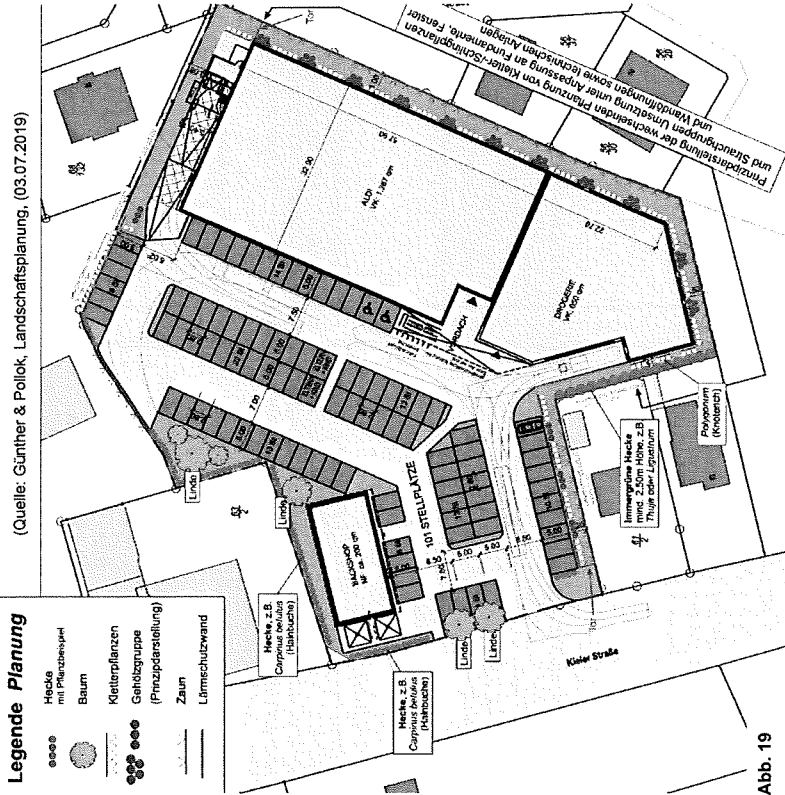


Abb. 19

Darüber hinaus entfallen 7 Bäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind und ein weiterer Baum, so dass sich ein Kompensationserfordernis von insgesamt 9 zu pflanzenden Bäumen ergibt.

- Vier Baumpflanzungen sind innerhalb des Plangebietsbereichs planzechnerisch (Teil des Begrünungskonzeptes)
 - Fünf weitere Bäume sind außerhalb des Plangebietsbereichs an geeigneten Standorte, vorzugsweise innerhalb des Gemeindegebietes zu pflanzen.
- Die Absicherung der Verpflichtung zur Ersatzpflanzung wird in den Durchführungsvertrag zu Lasten des Vorhabenträgers aufgenommen.



Die Pflanzungen sind unter Verwendung von Hochstammlaubbäumen in der Baumschulqualität mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang und mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, auszuführen.

Der zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird ausschließlich außerhalb des Plangebietes auf hierfür geeigneten Flächen nachzuweisen sein. Denn eine besondere Eignung zur Platzierung flächenhafter Kompensationsmaßnahmen, auch wenn sie mit 330 m² eher gering ausfallen, in direktem Anschluss an die geplanten Bauflächen besteht entsprechend dem bestehenden und dem angrenzenden Nutzungsfüge innerhalb der bebauten Ortslage nicht.

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

Die Kompensation erfolgt auf Basis einer Vorabstimmung mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH, Eschenbrook 4, 24113 Molfsee innerhalb des Ökokontos „Blisbek - Niederlande 4“ (ÖK 059-04) (vgl. nebenstehende Abb. 20) und befindet sich im Naturraum Geest, Gemeinde Ellenhoop ca. 6 km von der Gemeinde Bönningstedt entfernt.

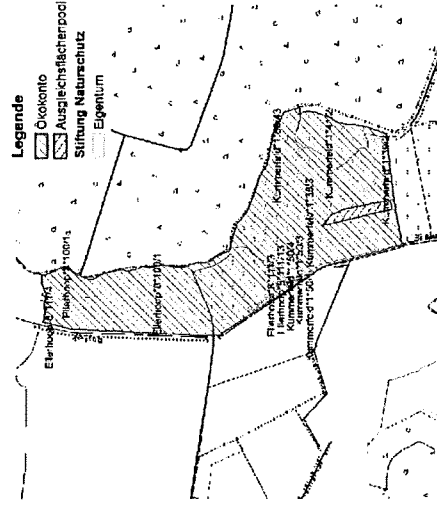


Abb. 20 (Quelle: Ausgleichsagentur S-H GmbH (08.2019))

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 Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 vorbehalten sein (siehe auch Kapitel 7).

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den gründerischen 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 Geräuschemissionen (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 Einzelhandels-einrichtungen 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 ermitteln.

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

Verkehrslärm:

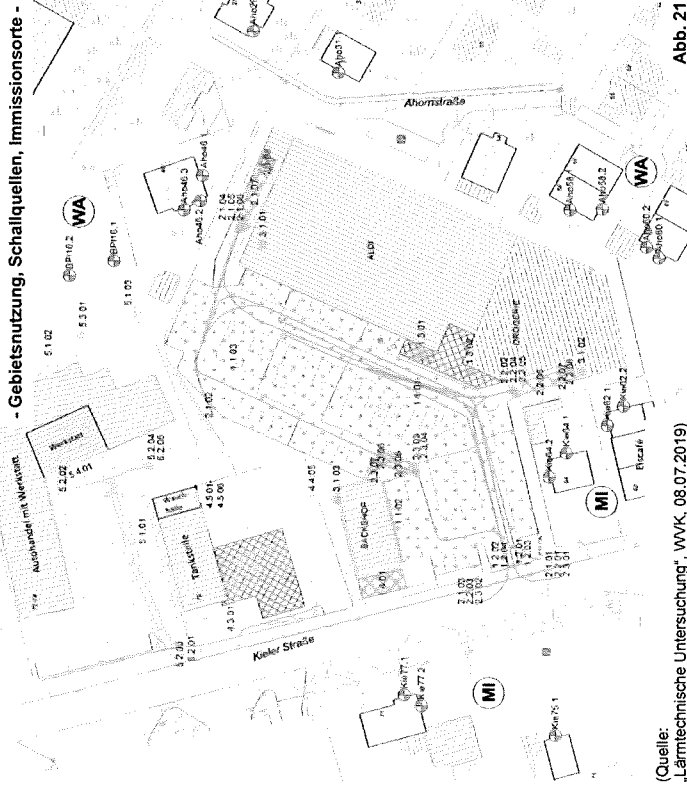
Im Zuge einer gutachterlichen „Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm“ wurde der von den Verkehrswegen ausgehende Lärmbelastung geprüft. Danach sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 die Büroräume und ggfs. die Pausen-Aufenthaltsräume als schutzbedürftig 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 Eisenbahnarms als schalltechnisch irrelevant zu bewerten.



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

Abb. 21

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 Luftschadstoffmissionen wird daher abgesehen.

Lichtmissionen:

Weiterhin ist der Schutz der Nachbarschaft vor *Lichtmissionen* aus dem Vorhabengebiet sicherzustellen. Belästigungen können durch die Beleuchtung der Grundstücke, der Parkplätze und Werbeanlagen sowie durch die Scheinwerfer bei Pkw-Fahrten entstehen.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI). Danach sind die Raumaufhellung, die Blendung (in Industriegebieten nur nachts) und die ggf. Einwirkungen auf Tiere zu prüfen.

Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und dem Verkehr zuzuordnende Signalleuchten gehören nicht zu den Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG, so dass sie nicht in den Geltungsbereich der Licht-Richtlinie fallen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung ist aufgrund der Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtmissionen durch Lärmschutzwände, die die zur Nachbarbebauung ausgerichteten Stellplatzflächen abschirmen, geschützt, so dass keine erhebliche zusätzliche Lichteinwirkung erwartet wird. Die Ausleuchtung von Zufahrtbereichen und Betriebs- sowie Stellplatzflächen erfolgt durch LED-Leuchten; wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgt, die künstlich beleuchtet werden müssen. Eine gesonderte Untersuchung ist daher nicht vorgesehen.

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

Diese wurden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsenssequenz als planzei-nerische (Teil A) und ergänzend als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB im Vorentwurf

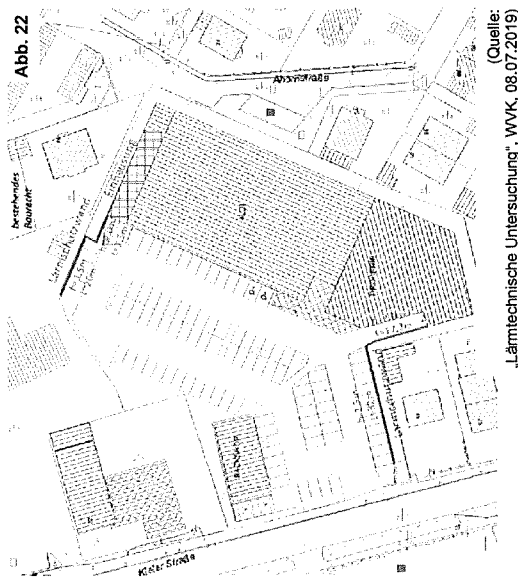


Abb. 22

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



zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 wie folgt aufgenommen:

⇨ 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. Ein lückenloser Anschluss an die Einhausung ist erforderlich.

⇨ Zur Abschirmung der Anlieferungsvorgänge des Lebensmittel-Discountmarktes ist eine Einhausung der Anlieferzone entsprechend den planzei-nerischen Eintragungen (Teil A) zu errichten.

Darüber hinaus sind organisatorische und gestalterische Maßnahmen umzusetzen:

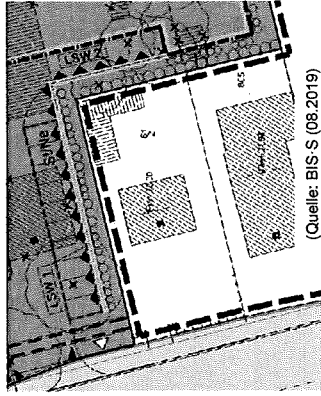
Für den Kundenparkplatz bedeutet dies:

⇨ 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.

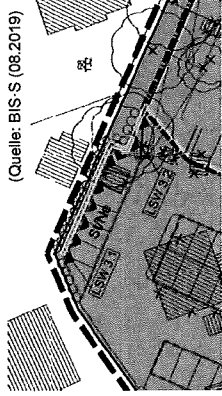
⇨ Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind lärmar- me Einkaufswagen (d.h. mit schwingungsge- dämpften Rollen) mit Kunststoffkorb und die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes ist in mindestens ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm oder Asphalt vorzusehen.

Für die Anlieferung bedeutet dies:

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



(Quelle: BIS S (08.2019)



(Quelle: BIS S (08.2019)



Für die **Haustechnik** bedeutet dies:

⇨ Im Beurteilungszeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferzonen 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 Schaligutachter hinzu-zuziehen.

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

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 Leistungs-fähigkeiten und die Ver-kehrstragfähigkeiten der Verkehrsanlagen zu unter-suchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Ver-kehrsrten auszusprechen.

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

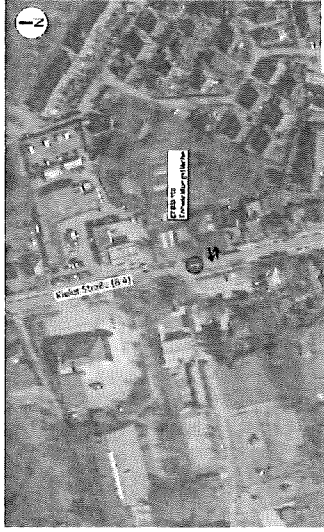


Abb. 23

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

Die Untersuchungsannahmen und die gutachterlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zu-sammenfassen:

Planungsmaßnahmen

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 videomatrische Verkehrserhebung des Straßenquerschnittes über 24 Stunden im Zuge der Kieler Straße (B 4) (siehe **Abb. 23** oben) durchgeführt.



Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeit oder Feiertage vorla-gen. Die maßgebenden Bemessungsverkehrsstärken entsprechen der morgendlichen Spit-zenstunde 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 Lebensmitteldis-countmarkt, einem Drogeriemarkt und einem Backshop, berechnet sich gemäß der Hinweisse zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen sowie den Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung auf Grundlage der Verkaufsauf- und Geschossflächen.

Prognose-Planfall 2030

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Pro-gnosejahr 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 Linksabbiege-streifens erforderlich.

Der geplante vorfahrtseregelte 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 Ver-kehrsstrom auf. Eine langfristige Leistungsfähigkeit ist somit sichergestellt.

Betreuchungsdahl	Bezeichnung	maßgebender Verkehrsstrom	mittl. Wartezeit (s)	Auslastung		OSV (1)	Angegnm.
				Paq	Stauslänge (Pkw-E)		
Zusammenfassung der Leistungsfähigkeiten							
Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt							
PPF 2030 - morgens -	L-Streifen, vorfahrtseregel	Linksabbieger aus Grundstückszufahrt	15	1	1	B	3.1
PPF 2030 - nachmittags -	L-Streifen, vorfahrtseregel	Linksabbieger 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 Plangebieterschließung möglich wären, „bisher“ geplant.

Bei einer **Verschiebung des Zufahrtsbereichs nach Norden** (s. nachfolgende **Abb. 24**) würde dieser direkt neben der Grundstückszufahrt der bestehenden Tankstelle liegen. Da-durch wäre der geplante Linksabbiegestreifen dann nicht eindeutig dem Einzelhandelsstand-ort zuzuordnen, sodass es hier zu konfliktträchtigen Situationen mit den Abiegern im Be-reich der Tankstelle kommen könnte.



bisher geplante Lage



nördliche Verschiebung

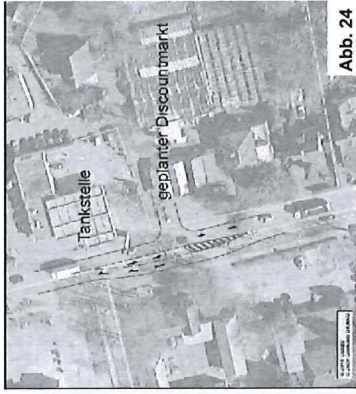


Abb. 24

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

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Iizehoe, 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 Linksabgestreifens gemäß nachfolgender Abb. 25 (als Konzeptskizze) empfohlen. Die Aufstelllänge L_A sollte dabei mindestens 10 m, die Verziehungslänge L_z 20 m betragen.

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.



Abb. 25

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



Bestand

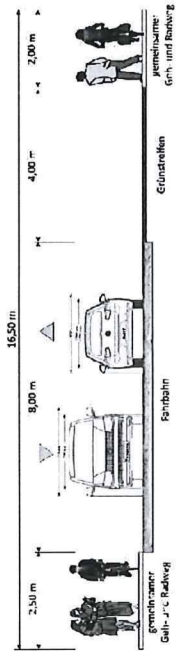


Abb. 25a vor dem Umbau der B 4 im Bestand

Maßnahme

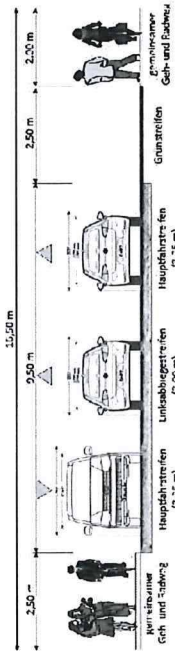


Abb. 25b nach dem Umbau der B 4

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ist ein Geh-, Fahr- und auch Leitungsrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Bereichs angrenzender Gewerbetriebe, Tankstelle, Kieler Straße Nr. 70 im B-Plan-Entwurf festzusetzen.

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

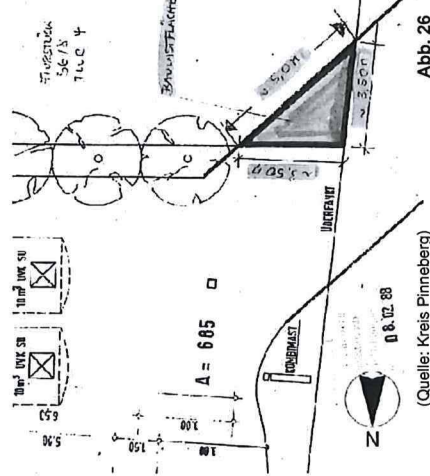


Abb. 26

(Quelle: Kreis Pinneberg)

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.



„Vorentwurf“

Teil I - Begründung

Gleiches gilt für die Stellplätze für Fahrräder und für die Einrichtung / Positionierung Behinderter gerechter Stellplätze sowie von Stellplätzen für Mutter + Kind.
Nach den derzeitigen Planbefragungen (=> Städtebauliches Konzept, vgl. **Abb. 16** auf Seite 33) im Rahmen des „Vorentwurfs“ kann der Vorhabensträger insgesamt rund 100 Einstellplätze innerhalb des Vorhabengebietes nachweisen.

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

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

11.1 Schmutzwasserbeseitigung

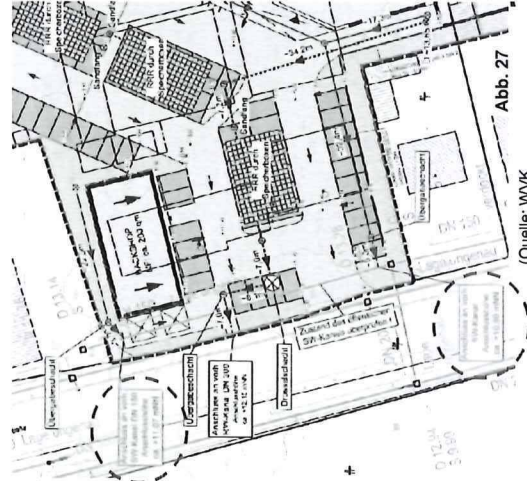
Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch Anschluss an das Trennsystem der gemeindlichen Kanalisation mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zum Klarwerk des Abwasserzweckverbandes Süchholstein (AZV) in Hettlingen. Das Vorhabengebiet ist mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Teilgebiet SO.1:

Gemäß den Angaben des Vorhabensträgers 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 Vorentwurfsplanung geplant, das anfallende Schmutzwasser über eine Schmutzwasserleitung entlang der westlichen Gebäudefront und im Bereich der Anlieferungs- und im Bereich 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: WVVK Entwässerungskonzept, (Juni 2019))



„Vorentwurf“

Teil I - Begründung

Teilgebiet SO.2:

Es ist zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung 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 „Vorentwurf“ 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 Vorhabensträger / zukünftigen Grundstückseigentümer übernehmen wird (=> Regelung im D.-vertrag).

Die genaue Lage 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 da:

=> 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 Niederschlagswasserreinleitung des Vorhabensgebiets in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf eine maximal zulässige Einleitmenge von insgesamt 30 l/s zu begrenzen. In das RW-Stiel 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 Vorhabenrundsstück 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 Vorhabensgebiets zur Verfügung.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Vorhabensgebiet 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.

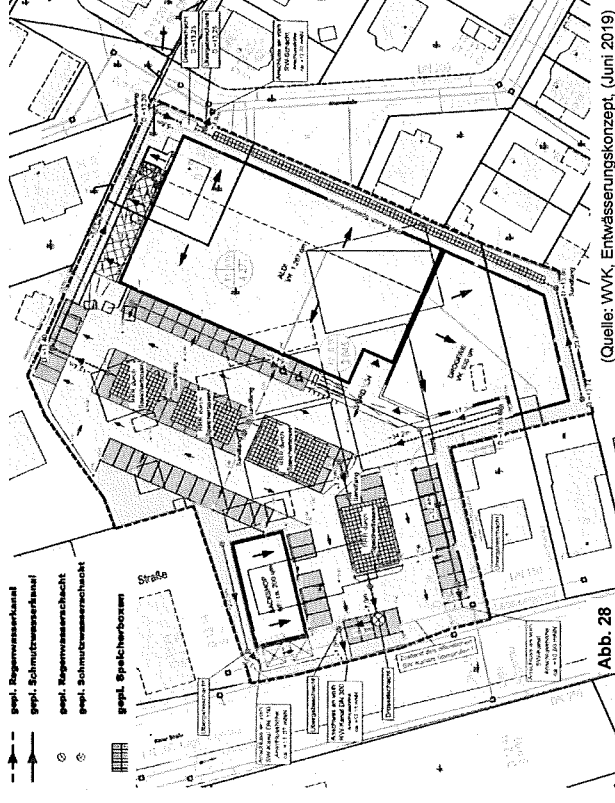
Zur Einhaltung der Drosselabflussmenge sind Regenrückhaltungen mit einem Speichervolumen von insgesamt etwa 160 m³ erforderlich.

Entsprechend dem „Entwässerungskonzept“ (s. Anlage zu dieser Begründung) ist es zum Zeitpunkt der „Vorentwurfsplanung“ geplant, die Regenrückhaltung durch die Anordnung von Speicherboxen im Bereich der mittleren Stellplatzflächen und im östlichen Grünstreifen zu realisieren (vgl. auch nachstehende Abb. 28).

Zunächst wurde mit Speicherboxen mit geringer Bauhöhe von etwa 40 cm geplant, um aufgrund der vorhandenen Höhenlage 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 ALDI-Marktes und der Drogeriemarkt werden gesammelt, in Speicherboxen zurückgehalten und über einen Kontrollschacht (Übergabeschacht) in das öffentliche Regenwasserkanalnetz der „Ahornstraße“ eingeleitet.



Die Speicherboxen werden im Bereich der mittleren Stellplatzflächen und im östlichen Randstreifen angeordnet. Es ist ein Speichervolumen von etwa 80 m³ zu realisieren.

In dem etwa 4,0 m breiten Streifen östlich der Gebäudekomplexes des Teilgebietes SO 1 sind die Platzverhältnisse zur Anordnung der Speicherboxen begünstigt. Zudem soll die östliche Gebädefront in diesem Bereich begrünt werden (vgl. Begrünnungskonzept als Anlage zu dieser Begründung). Dementsprechend sind die Speicherboxen durch entsprechende Vorkehrungen gegen Wurzeleinwuchs zu schützen.

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

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 m³ zu realisieren.

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

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 Rückstauebene.

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 „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ wird seitens des Kommunikationsunternehmens zu prüfen sein, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes die Verlegung von Fernmeldeeinrichtungen für den geplanten 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 Fahrzeugen 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 Trafostandort 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 Leitungs-trassen 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 der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nachgeordneten Hochbau- und Erschließungsplanung zu gegebener Zeit (=> Vorhabenrealisierung) mit Einweisung in die Leitungsstrassen 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 Vorhabengebiet in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit innerhalb des Vorhabengebiets 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 Feuerwehrzufahrt 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 innerhalb des 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 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 Gärtnereigrundstücke einschließlich angrenzender Randflächen und die Um- und Anstiedlung 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 Neuversteigerungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, d. h. es stehen keine besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen an. Es handelt sich um Böden

- o ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- o mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- o mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- o ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- o 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 Vorhabengebiets 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).

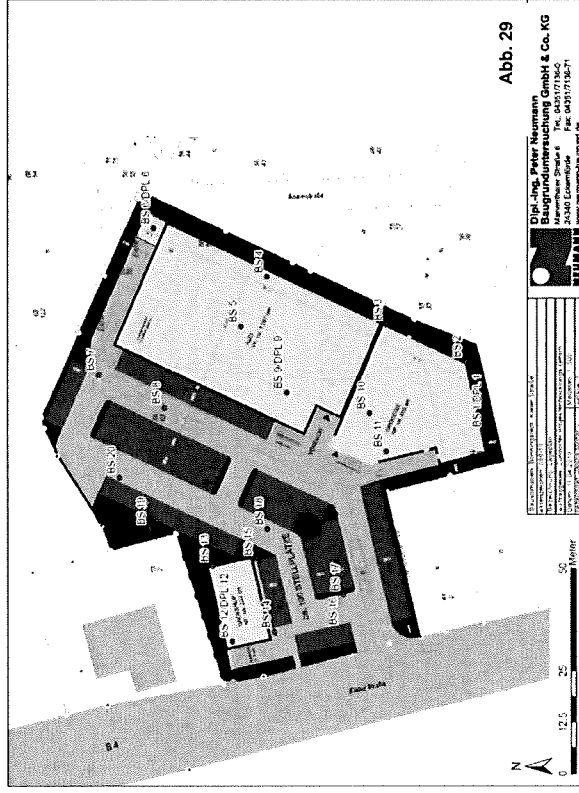


Abb. 29

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 einem 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-Gesamtheit 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	0,98
BS 16	0,221	<0,005
BS 17	58,7	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 m³ 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 der o.g. Bauleitplanverfahren dem dargestellten Vorhaben noch einem Bauantrag zustimmen.

⇒ Das Vorhangengebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Vorhangengebiets 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 Verfüugung. 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 „Leitungsstrassen“ in belasteten Bereichen aus Arbeitsschutzgründen zu vermeiden. Wenn ein Bodenaustausch im gesamten Arbeitsraum des Leitungsgrabens 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. 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. Die bedeutet seiner Meldepflicht gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde beim An treffen von „Auffälligkeiten“ unverzüglich nachzukommen.

Abfallrechtliche Regelungen des Kreises Pinneberg sind auch in Eigenverantwortung durch den Abfallzeuger 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.

Gemeinde Bönningstedt

36. Änderung des Flächennutzungsplans und Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

Teil I - Begründung



„Vorentwurf“

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.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmitteibar 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 gesehen 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 werden voraussichtlich betroffen sein. Die Gemeinde Bönningstedt geht jedoch davon aus, dass aufgrund des Vorhabencharakters eines Großflächigen Einzelhandelsbetriebs“ und einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhe von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht berührt sein werden.

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 planungswichtigen 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.

Gemeinde Bönningstedt

36. Änderung des Flächennutzungsplans und Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

Teil I - Begründung



„Vorentwurf“

Die „Erläuterungen zur städtebaulichen Planung“ als Grundlage für die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 und der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ der Gemeinde Bönningstedt wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am

gebilligt.

Bönningstedt,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS

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

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlisse



Gemeinde Bönningstedt

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplans und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“
Teil II - Umweltbericht



„Vorentwurf“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 und 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „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

Teil II Vorentwurf „Bearbeitungskonzept für die zu erstellenden Umweltberichte“

im Rahmen
der frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB und
der Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Bönningstedt: Günther & Pollok
Landschaftsplanung

„Scoping-Unterlage“ / Umweltbericht

o Fotos: Reinhard Pollok

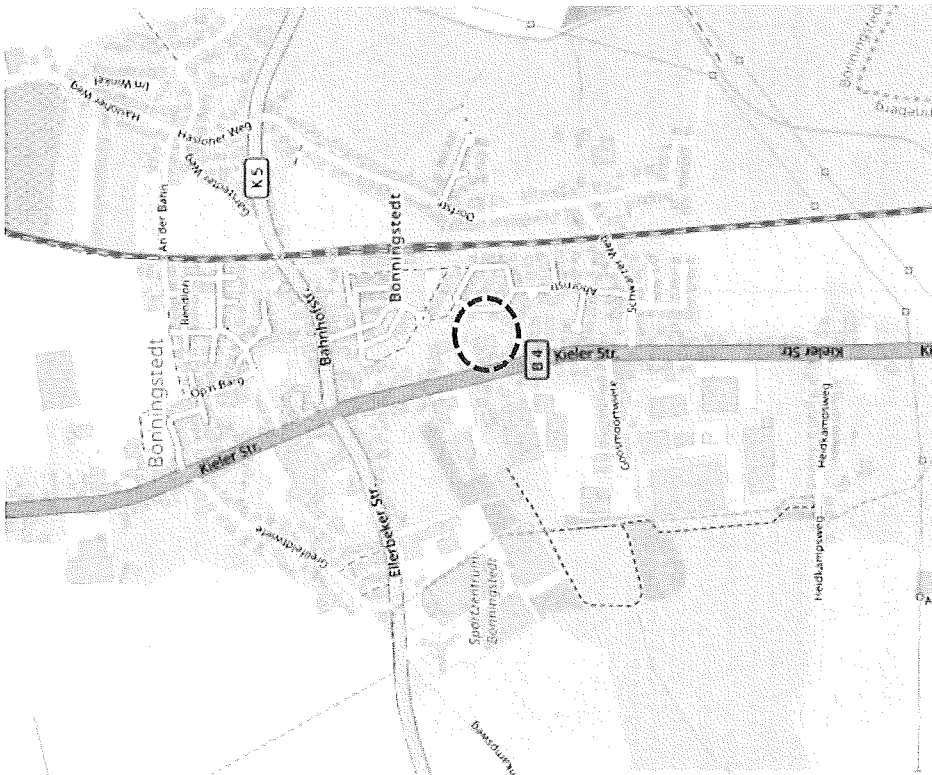


Abb.: Räumliche Lage des Plangebietes (gestrichelte Umgrenzung) innerhalb des Orteslage Bönningstedt

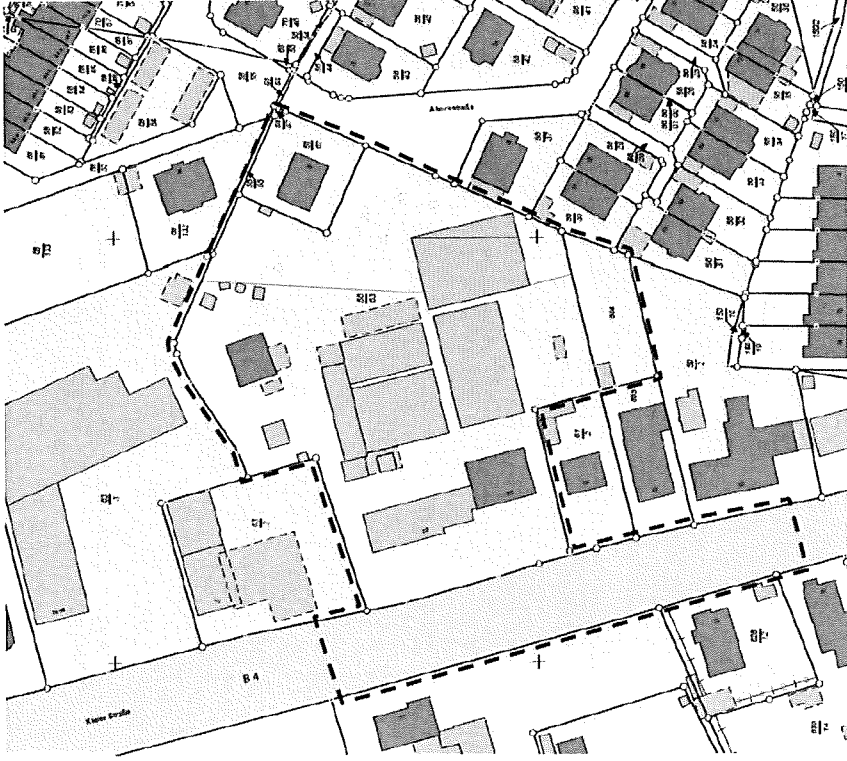


Abb.: Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes (blau gestrichelt umgrenzte Fläche) und zugleich mit Ausnahme der Kieler Straße (B4) Gebiet der 36. Änderung des Flächennutzungsplans zur Verdeutlichung der Lage mit den Bestandsgebäuden im Anschluss an Bestandsbebauungen und der im Westen angrenzenden Kieler Straße



Bearbeitungskonzept für die Umweltberichte

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 jetzigen Standort nicht realisiert werden kann. Ergänzend soll auch ein Drogerie-Markt in eine gemeinsame Standortnutzung einbezogen werden. Ein Backshop soll das Einzelhandelsangebot vervollständigen.

Die Standortentwicklung erfolgt so, dass der neue ALDI-Markt deutlich in die Ortsmitte gezogen wird, wobei bei durch die Lage an der Kieler Straße (Hausnummern 64 bis 68) eine gute Verkehrs-anbindung 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 Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.270 m²,
 - o einem Drogerie-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 650 m²
 - o und einem Backshop mit einer maximalen Nutzfläche von 210 m²
- Mobile Verkaufsstände sollen auf max. 25 m² zulässig sein und zusätzlich sollen Dienstleister wie DHL o. ä. auf 25 m² Grundfläche entstehen können
- Fundamente eine Werbeflyons sollen auf max. 15 m² zulässig sein.
- Zuordnung von gemeinsam für die Märkte genutzten KFZ-Stellplätzen, voraussichtlich rund 101 Stück
- Herstellung einer Zufahrt ca. 40 m südlich der im Norden benachbarten Tankstelle als Verkehrs-anbindung an die Kieler Straße (= B 4) zur Sicherstellung der Leichtigkeit des 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 Discountmarkt 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 entlang



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 Discountmarktes
- Nach Nutzungsaufnahme wird die Discount-Filiale am südlichen Ortsausgang geschlossen.

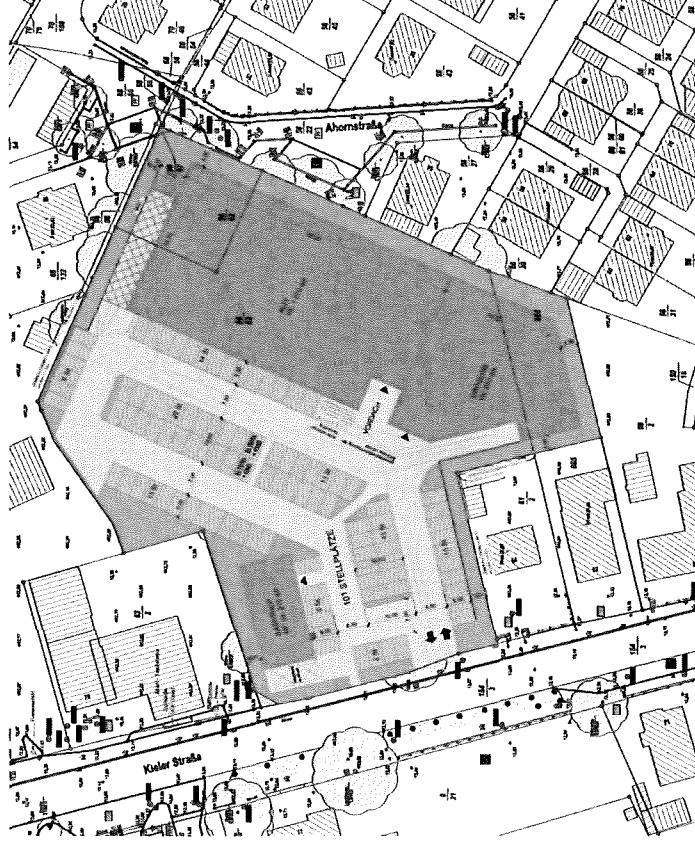


Abb.: geplante Nutzungsanordnung innerhalb des Plangebietes

(Darstellung erstellt durch: Butt Marquardt Architekten PartGmbH, Moorrege,
Stand 17.07.2019)

- Durch die zusammenhängende Gebäudeanordnung an der östlichen Gebäudesseite soll eine möglichst wirksame Abschirmung von ggf. Schallemissionen gegenüber der Wohnbebauung am Ahornweg erreicht werden
- Entlang der südwestlichen, östlichen und nordwestlichen Plangebietsseiten sollen Grünstreifen angelegt werden, in denen verschiedene Gehölze gepflanzt werden sollen zur Be-



„Vorentwurf“

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

Teil II - Umweltbericht

grünung der Lärmschutzwände und der Gebäudeaußenseiten zur ortsgerechten Neugestaltung des Areals

- Die Gebäudehöhe wird auf max. 6 m und entlang der östlichen / südöstlichen Seite des Teilgebiets SO1 (Bereich für Lebensmittel-Discountmarkt und Drogeriemarkt) auf 5 m begrenzt zzgl. ggf. installierter max. 1 m hoher Photovoltaikanlagen. Der Höhenbezugspunkt wird auf +13,70 m NHN festgelegt. Die Gebäudehöhen werden somit unterhalb der benachbarten Einfamilienhäuser liegen.

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

Die Gemeinde Bönningstedt beabsichtigt, auf der derzeit 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 Bebauungsplans Nr. 36 und somit städtebaulich neu geordnet. Neu geordnet werden ebenfalls die mittleren und westlichen Teilflächen, die bisher als nicht verbindlich beplanter 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 hinausgehen.

1.1 Standortwahl und Planungsvarianten

Die Lage des Lebensmittel-Discountmarktes 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 entspricht dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bönningstedt (2018), das eine „weitere Entwicklung der ‚Hauptschlagader‘ Kieler Straße“ beinhaltet - das Konzept benennt für das B-Plan-Gebiet 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 Gewerbeerweiterungsflächen 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

Gemeinde Bönningstedt

36. Änderung des Flächennutzungsplans und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 36
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

Teil II - Umweltbericht

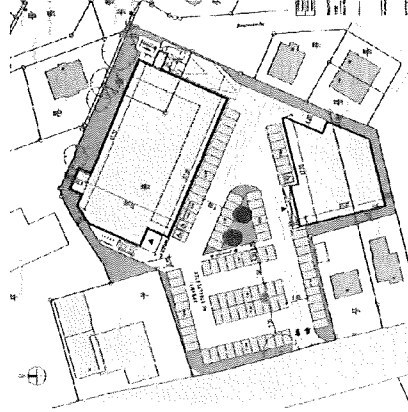
heutigen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht und zum anderen keine besondere Eignung für die Entwicklung in zu einem „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“, da ein solcher Standort weiter im Ortskernbereich gesehen wird und von der Gemeinde gewünscht wird.

In der Standortwahl sieht die Gemeinde ferner eine gute Möglichkeit zur Stärkung der Ortsmitte unter Ausnutzung der infolge der Betriebsabgabe 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 kürzeren 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. Die sind insbesondere:

Die Herstellung von 2 voneinander getrennten größeren Baukörpern:



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 zu erreichen.

Verlegung der Verkehrsanbindung an die Kieler Straße soweit wie möglich in nördliche Richtung

Es wurde durch das mit der Verkehrsplanung beauftragte Büro WVK zusammen mit dem Straßenbausträger der B 4 die Frage einer in nördlicher Richtung verschobenen Zufahrt geprüft. Es wurde festgestellt, dass zur Vermeidung erheblicher Zu- und Abfahrtsstörungen an der bestehenden Tankstelle der Abstand zur Tankstellenzufahrt mindestens 40 m betragen muss, um eine Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.



Es wurde geprüft, ob eine Erhaltung der vor allem randlich auf Flurstück 56/63 und auf Flurstück 56/62 stehenden Bäume möglich ist.

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.

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 „Knickerlaasses“) 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

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 so wohl aufgrund der zu kleinen Flächen (s. oben) als auch aufgrund der dann nicht gesicherten Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nicht möglich wäre.

In einem Fachgutachten zur „Aufnahme des Baumbestandes“ (Hartmann 2019) 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.

Insgesamt ist der Standort mit dem vorliegenden Konzept 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 Situation angepasst werden.
- Die Fläche liegt in Nähe zur Ortsmitte und kann so den Ortskern stärken.



- Die Fläche steht zur Verfügung.
- Mithilfe der Gebäudeanordnung können Schallbelastungen im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen unter Ergänzung von weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches 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.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 36. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt bisher für den westlichen und mittleren Bereich als Mischgebiet dargestellt und mit der unverbindlichen Geschossflächenzahl von 0,35 verzeichnet. Für den östlichen Teilbereich wurde entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 16 im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans ein Wohngebiet dargestellt.

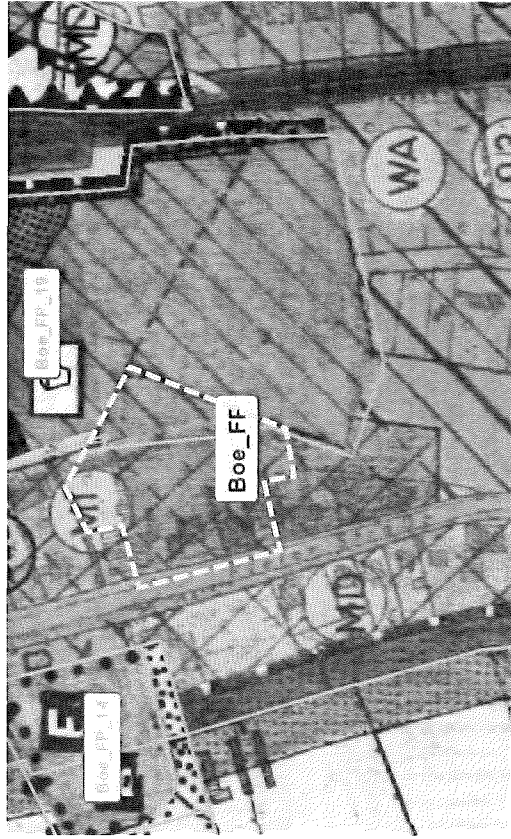


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt (aus: Geoportal Kreis Pinneberg) für den hier zur Rede stehenden und gelb gestrichelt umgrenzten Bereich der 36. Änderung

Es wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten.



Unter Berücksichtigung der in Kap. 1.1 genannten Ziele wird eine Darstellung der Fläche als „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen.

1.3 Bisheriges Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönnigstedt am 16.07.2015 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.

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

Es wird nunmehr für beide Bauleitpläne das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemeinsam durchgeführt.

Die Beteiligten werden insbesondere gebeten, sich auch zu den möglicherweise betroffenen Umweltbelangen zu äußern und Angaben bezgl. Bestand und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie zum geplanten Untersuchungsumfang zu machen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönnigstedt wird sich anschließend im Rahmen der Vorbereitungen zur Erarbeitung der dann künftig getrennten – aber in so genannten Parallelverfahren aufstellung befindlichen - Entwurfsplanungen ausführlich mit den Anregungen, fachtechnischen Hinweisen und Informationen befassen und entsprechend den Beratungen und Erörterungen die Bauleitplanungen einstellen. Somit werden die geeigneten Anregungen und Inhalte in die Umweltprüfungen / die Umweltberichte der jeweiligen „Entwurfsplanung“ eingehen zur Durchführung der dann individualisierten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB („öffentliche Auslegung“) und nach § 4 Abs. 2 BauGB („Behörden- und Trägerbeteiligung“).

1.4 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 Plangebietes 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 Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen 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 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 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 Ausgleichsbedarfes wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Runderlass vom 09.12.2013 angewendet.

Das Vorhaben entspricht voraussichtlich folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

- o § 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. [...]“

- o § 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 ihrer Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, ...“

2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

2.1 Fachplanungen

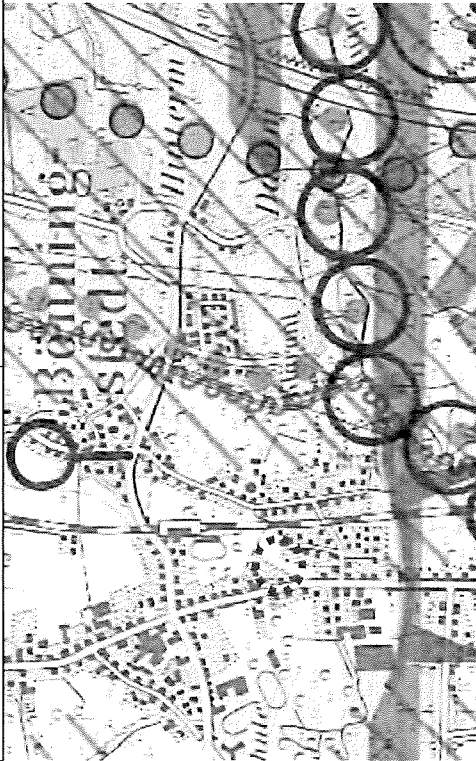
Landchaftsprogramm (1999):

Thema (L- Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> o Karten 1, 3 und 4: keine Darstellungen o Karte 2: Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> o Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor o 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



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

Thema (LRP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> o Karte: keine Darstellung für das Plangebiet außer eines Hinweises auf eine Baumschutzsatzung o ein Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegen östlich der Ortslage <p>⇒ s. <i>nachfolgenden Kartenausschnitt</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> o Beachtung der Baumschutzsatzung; das Landschaftsschutzgebiet wird nicht betroffen sein o Die Darstellung des Gebiets mit besonderer Erholungseignung konkretisiert die großmaßstäbliche Darstellung des Landschaftsprogramms - auch hier wird eine Betroffenheit nicht gegeben sein



Der in Aufstellung befindliche Entwurf (Planungsraum II „neu“, Stand 2018) des Landschaftsrahmenplans beinhaltet darüber hinaus die Lagedarstellung 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 sein werden.

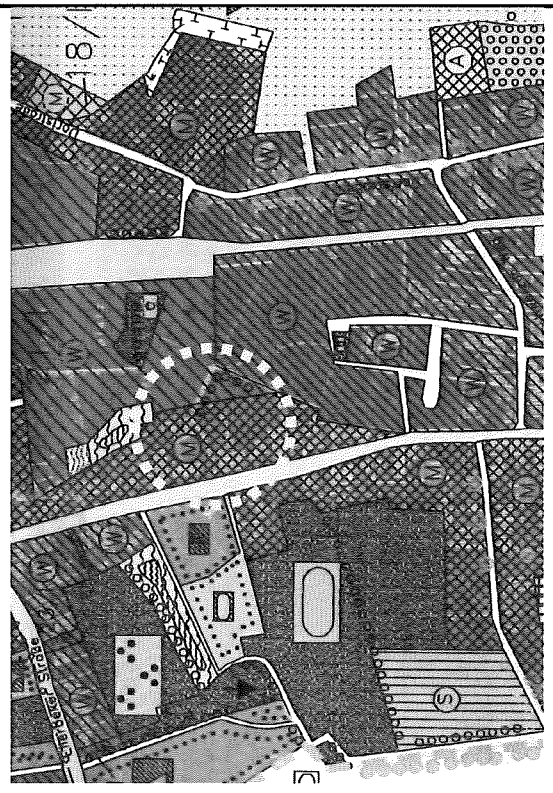
Landschaftsplan (2006):

Thema (LP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<p>Karte „Entwicklungsplan“</p> <ul style="list-style-type: none"> o Darstellung der Kieler Straße mit östlich davon liegenden Mischgebietsflächen „M“ und Wohnbauflächen „W“ im Bereich 	<ul style="list-style-type: none"> o Beachtung / positiv o Die Planung erfolgt in einem Bereich, in dem bereits Bebauungen vorhanden sind und auch fortbestehen sollen.



Ahornstraße bzw. entsprechend des Bebauungsplan Nr. 16

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 Bebauungsplans Nr. 36 berücksichtigt.





Regionalplan Planungsraum I „alt“ (1998):

Thema	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> Bönningstedt ist als Gemeinde innerhalb des besonderen Siedlungsraums um die Metropole Hamburg dargestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.

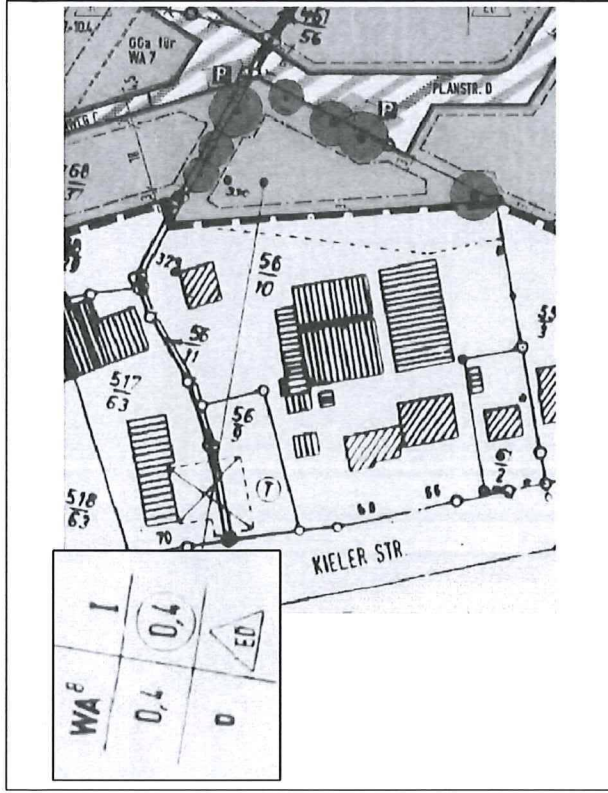
Die in Vorbereitung befindliche Fortschreibung des Regionalplans, (Planungsraum III „neu“, Stand 2. Entwurf vom Juli 2016) zum Sachthema Windenergie beinhaltet für das Plangebiet und nah gelegenen Flächen keine Darstellung eines ggf. künftigen Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie.

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

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

Bebauungsplan Nr. 16 (1996):

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



2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> Grundlage für die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> BauNVO 	<ul style="list-style-type: none"> Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> LBO 	<ul style="list-style-type: none"> Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren und zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
<ul style="list-style-type: none"> BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug



	<p>genommen (s. u.)</p> <ul style="list-style-type: none"> o § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege o §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung o § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht o § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf o § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen o § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten o §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung o § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
o LNatSchG	o Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
o Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)	o Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
o Biotopverordnung vom 13.05.2019	o Findet Anwendung, sofern 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
o BBodSchG	o Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
o LWG	o Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
o Denkmalschutzgesetz	o 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
o DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
o RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV	o Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Betrachtung der Umgebungsbedingungen und Bewertung umgebungsbedingter Gefahrenquellen mit Blick auf die nah gelegene Biogasanlage als Störfallbetrieb
o BImSchG	o Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen
o RAST 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ i. V. m. HBS 2015 „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“	

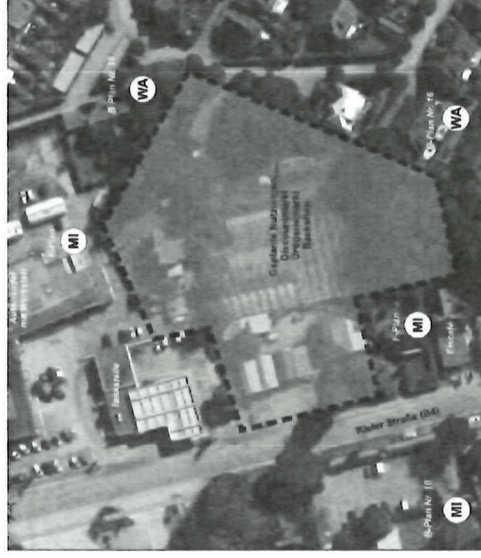
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im Plangebiet besteht bisher eine Gärtnerei mit zugeordneten Gewächshäusern, Betriebsflächen, einem Wohngebäudeanteil und einem separaten 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 gemischten Bauflächen und östlich grenzen Wohngebäudebebauungen an (vergl. B-Plan Nr. 16).

Zur Betrachtung und anschließenden Bewertung der räumlich-funktionalen Beziehungen wurde durch WVK (2019a) eine Lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms nach TA Lärm gutachterlich erstellt. Darin werden die Lageverhältnisse wie folgt dargestellt:



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



Objekt	IO-Name	Gebietsnutzung	Bemerkung
Ahornstraße 29	Aho29.1	WA	
Ahornstraße 46	Aho46.1	WA	Einstufung nach B-Plan Nr. 15
	Aho46.2		
	Aho46.3		
Ahornstraße	BPl16.1	WA	Einstufung nach B-Plan Nr. 16, unbebaut
	BPl16.2		
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
	Kie77.1		
Kieler Straße 77	Kie77.2	MI	

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

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.

Die Lage einer Störfallanlage bzw. einer schutzbedürftigen Anlage auf Grundlage von § 50 BImSchG innerhalb einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet ist der Gemeinde Bönningstedt nicht bekannt.

Im Zuge einer Baugrunduntersuchung (Neumann 2019, vergl. „Schutzgut Boden“) wurden 4 Bodenmischproben entnommen und dem chemischen Labor GBA, Pinneberg zur Analyse übergeben. 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 Teerverseilungen handeln, so das Gutachterbüro. Die Werte sind in der nachfolgenden Tabelle von Neumann (2019) wie folgt angegeben worden:

Mischprobe	Sedimentart	Zuordnungswert (LAGA)	relevante Parameter / Analysenswert
MP 1	Mutterboden, aufgeschüttet / gewachsen	Z3	TOC (2,4 %)
MP 2	Aufschüttung, rollig, BS 12 – BS 17	Z3(Z1)	PAK (4,09 mg/kg TM)
		Z2	PAK (20,3 mg/kg TM)
MP 3	Aufschüttung, rollig, BS 18 – BS 20	Z2	TOC (2,3 %)
MP 4	Sand, gewachsen	Z3(Z1)	PAK (5,0 mg/kg TM)
		Z0	---



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

Bewertung:

Lärmemissionen / -immissionen durch Gewerbe/Ärm:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und insbesondere für die zu treffenden Festsetzungen ist eine „Lärmtechnische Untersuchung“ durch WVK (2019a) erstellt worden, deren Bewertung auf der Einhaltung folgender Orientierungswerte der TA Lärm beruht:

Nr.	Nutzungsort	Immissionsrichtwert		kurzzeitige Geräuschspitzen	
		Beurteilungsspegel Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Kurgebiete, bei Krankenhausern und Pflegeeinrichtungen	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), Kleinstedlungsgebiete (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)	65 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
- Einkaufswagenammelboxen
- 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 für die maßgebenden Geschosse der o. g. maßgeblichen Immissionsorte enthalten:

ID-Nr.	Nutzung	Eingangsdaten		Beurteilungspegel						Maximalpegel				
		IRW		Lr		Lr, max		Lr, max		Überschreitung				
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)			
Aho29.1	WA	1.0G	55	40	54	28	-	85	60	69	-	-	-	-
Aho46.1	WA	1.0G	55	40	66	34	11	-	85	60	81	-	-	-
Aho46.2	WA	EG	55	40	66	34	11	-	85	60	80	-	-	-
Aho46.3	WA	1.0G	55	40	63	34	8	-	85	60	77	-	-	-
BPl16.1	WA	1.0G	55	40	62	30	7	-	85	60	74	-	-	-
BPl16.2	WA	1.0G	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	1.0G	60	45	57	24	-	-	90	65	67	-	-	-
Kie77.2	Mi	1.0G	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 BPl16.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 Lärmschutzmaßnahmen 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 überschritten werden.



onsichtswerte 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 Discountmarktes 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 Drogeriemarktes 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 impulsartige 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.

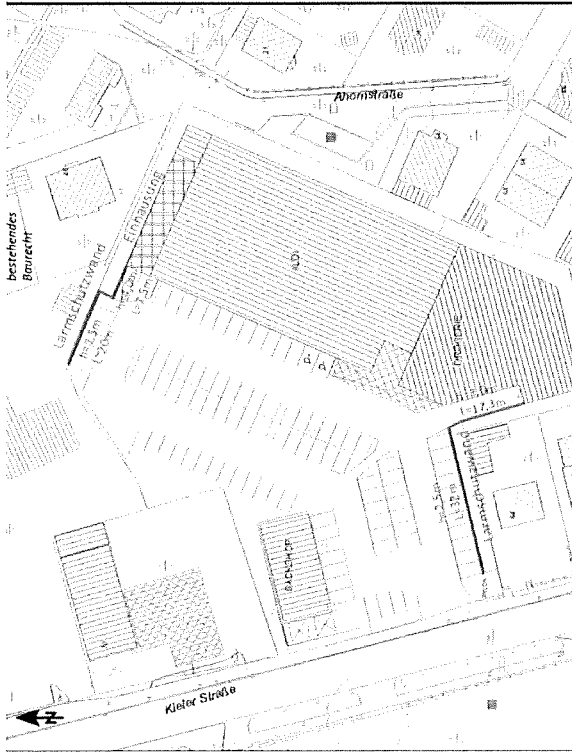


Abb.: Lagedarstellung der erforderlichen abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen (aus: WVK 2019a)

Verkehrslärm

Entsprechend der zur Verfügung gestellten Grundrisse für den Discountmarkt und den Drogerie- markt weisen gemäß WVK (2019a) die dort schutzbedürftigen Räume wesentlich größere Entfer- nungen zur Straße auf, als das in erster Bebauungsreihe liegende Gebäude *Kieler Straße 64*. Wei- terhin 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 Ab- fahrtverkehrs 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 Verkehrsgeräusche 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 *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 Beurtei- lungspegel 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).

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 Eisen- bahnlarms als schalltechnisch irrelevant zu bewerten.

Auswirkungen aufgrund von Bodenbelastungen:

Die bisher festgestellten Bodenbelastungen wurden am 09.07.2019 mit der Unteren Bodenschutz- behörde des Kreises Pinneberg (UBB) erörtert. Es wurde von der UBB mitgeteilt, dass das Materi- al auf dem Gelände verbleiben kann, wenn durch einen vom Antragsteller (bzw. vom ihm beauf- tragten Fachkundigen/ Sachverständigen) ein Sanierungsplan nach § 13 Abs. 5 BBodSchG vorge- legt und von der unteren Bodenschutzbehörde für verbindlich erklärt wird. Eine vorgeschaltete wei- tergehende Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wird für den Sanierungsplan emp- fohlen.

Im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens wird auch die Frage, ob der Wirkungspfad Bo- den-Mensch durch bisher festgelegte PAK-Werte in einer relevanten Weise betroffen sein könnte, geprüft.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z. B. Stäube, Gerüche oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Bönnigstedt und des Vorhabenträgers nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet.

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

Erholungsnutzungen:

Das Gebiet weist keine hervorzuhebende Bedeutung für die landschaftsgebundene oder anlagen- bezogene 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 vereinzelt Störungen der Geh- und Radwegnutzung entlang der Kieler Straße oder nah gelegener privater Gartenbereiche auftreten können.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Berechnungen von WVK (2019a) zeigen, dass unter der Berücksichtigung der nachfolgend genannten Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte TAG der *TA Lärm* an allen Immissi- onsorten 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 zw- ischen 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.

2. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in mindestens ebener Pflaster mit Fuge < 3 mm oder Asphalt vorzusehen.
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.
4. Zur Abschirmung der Ladevorgänge an der Anlieferzone des Discountmarktes 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.
- 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 tugendicht auszuführen.
- 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.
5. Zur Abschirmung der Emissionen der Anlieferzone des Drogeriemarktes 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.
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.
- 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^2 betragen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption < 4 dB) ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens 15 bis 24 dB entsprechen.
7. Zum Schutz der südlich der Zufahrt liegenden Bebauung Kieler Straße ist der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkorb erforderlich.
8. Im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die Schalleistung der Bereich der Anlieferzone 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.



Maßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen:

Die bisher festgestellten Bodenbelastungen werden im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens geprüft auch zur Klärung der Frage, ob der Wirkungspfad Boden-Mensch die durch bisher festgestellten PAK-Belastungen und ggf. TOC-Werte in einer relevanten Weise betroffen sein könnte und ggf. welche Maßnahme umzusetzen sein werden.

Derzeit sind Versiegelungen oberhalb der 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 Leitungsgrabens erfolgt, ist dieses jedoch möglich, setzt aber eine entsprechende Planung, gutachterliche Überwachung und Dokumentation voraus (Bestandteil des Sanierungsplanes).

Erholungsnutzung:

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

3.2 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangebietbereich 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 festgelegt:

Gärtnerei mit zugeordneten 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 Säulme wie Brennnessel, Ackerwinde, Klettenlabkraut etc. dominieren.



Großbäume

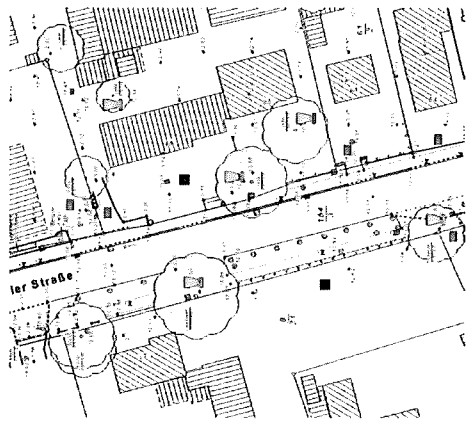
(Darstellung in Ausschnitten der örtlichen Vermessung mit Stand vom 23.05.2019, ergänzt durch Günther & Pollok Landschaftsplanung)

In den nachfolgenden Kartenausschnitten sind Bäume markiert und mit Artbezeichnungen sowie ca. Stammdurchmesser in Meter versehen.

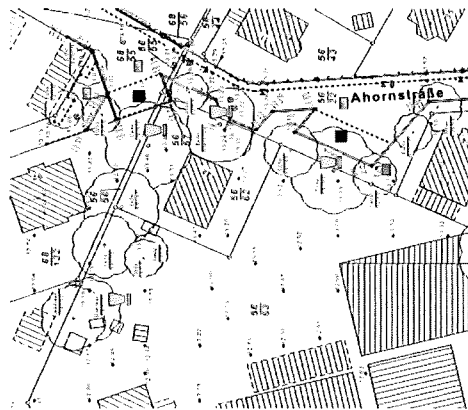
Gelbe Ausnußeichen markieren landschaftsprägende Einzelbäume (Stammdurchmesser ab 0,6 m)



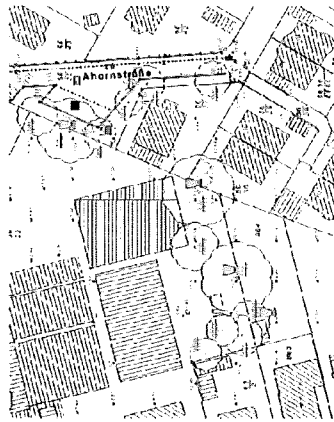
**Bäume im westlichen Teil
des Plangeilungsbereichs:**



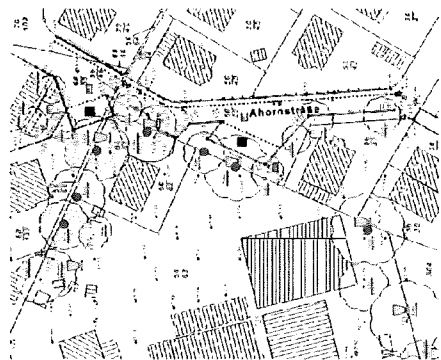
Bäume im östlichen Teil des Plangeilungsbereichs



**Bäume im Südosten
des Plangeilungsbereichs**



Der Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Bönningstedt beinhaltet folgende Baumstellungen, die mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt wurden (rote Punkte):



Sonstige Gehölze

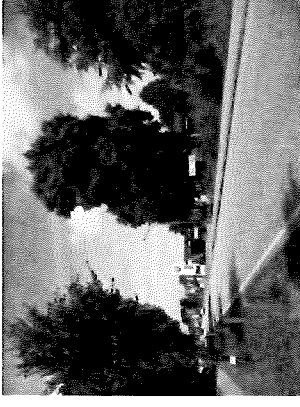


Lage:

an den Rändern des Plangeilungsbereichs 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 Plangeilungsrand
Fl.st. 56/57 mit Randbereich von Steiplätzen und Grünstreifen an der Ahornstraße

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

Vorkommen weiterer Biotypen sind im Plangebiet nicht bekannt.

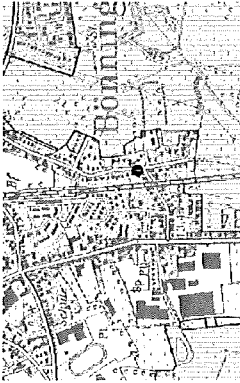
Waldflächen sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet 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 Plangebiet.



Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG ist im und am Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Düpenau und Mühlennau“ (→ LSG 07 des Kreises Pinneberg) liegt außerhalb des Ortsbereichs (s. nebenstehende Abbildung).

Auch liegen weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet innerhalb einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet – das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2325-301 „Ohnmoor“ liegt mind. ca. 3 km östlich / südöstlich 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"> 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 einem Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume Es handelt sich um landschafts- bzw. ortsbildprägende Großbäume
Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Sonstiger Baum (StammØ < 0,6 m) / Gehölzgruppe sofern nicht höher bewertet; alle Bäume ab Stammdurchmesser von 20 cm Die Gehölze sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet.
Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Gartenbereiche, gestaltete Außenanlagen, Gehölzpflanzungen an Straßen, Schmithecken Brachflächen / -ecken im Bereich der Gärtnerei Saumstreifen, auch an der Straße Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der Nutzung ausgesetzt

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Da in dem Gebiet nicht zu erwarten ist, dass prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, wird voraussichtlich eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es werden im Wesentlichen innerorts gelegene Flächen einer 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 gütlicheren Stellungnahme von Michael Hartmann (2019) ebenso wenig möglich sein wie die Erhaltung der anderen Großbäume. 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 Verkehrs nicht erheblich zu beeinträchtigen.

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 geschützten Baums ein Ersatzbaum zu pflanzen. Ausgleichspflichtige Baumverluste treten voraussichtlich ein für die nachfolgend benannten Bäume:

- 7 entfallende Bäume, die im Bebauungsplan Nr. 16 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt wurden,
- 1 entfallende Eiche am Südrand von Flurstück 56/63
- 1 entfallende Linde an der Kieler Straße, die zu den in der Anlage zur Baumschutzsatzung genannten Bäumen gehört.

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 9 zu pflanzenden Bäumen. Es sind gemäß der Baumschutzsatzung Bäume in der Baumschulqualität mit Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen. Vier der neun erforderlichen Baumpflanzungen sind innerhalb des Plangebungsbereichs an folgenden Stellen geplant:

- 2 Linden (Tilia europaea) in einem Pflanzstreifen parallel zur Kieler Straße
- 2 Bäume (geeignet ist insbesondere: Linde Tilia europaea)

Fünf weitere Bäume sind außerhalb des Plangebungsbereichs zu pflanzen; geeignete Standorte werden in Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bönningstedt während des weiteren Planaufstellungsverfahrens gesucht, abgestimmt und dann in die Planung eingestellt.

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 werden.

Aufgrund der Vorentwurfsplanung 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.

3.3 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 werden in den Umweltbericht integriert. Die Erstellung weiterer gesonderter Fachbeiträge zum Artenschutz ist nicht vorgesehen.

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

- Im Bereich der Bestandsgebäude sowie in den Gehözen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitattstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Elster (*Pica pica*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).
- Grobäbäume 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 können z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Haussperling (*Passer domesticus*) sein.
- 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, freilebender Vogelarten im Plangebiet nicht zu erwarten.
- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in den Gebäuden und Großbäumen bestehen. In frostfreien Altbauten können Winterquartiere bisher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse einer gutachterlichen Überprüfung im Sommer 2019 liegen noch vor.
- 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.
- 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 atypischen 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 Kammolch) 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 Plangebietsbereich 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	Nein	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. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.



Amphibien	Nein	Aufgrund des Fehlens offener Gewässer, kann es nur sein, dass einzelne Individuen sich ggf. während der Landlebensphasen innerhalb des Plangebietes 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. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Vögel	Ja / Nein	Gehölze und bestehende Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt. 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.
Säugetiere - Fledermäuse	Ja / Nein	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 Großbäumen mit Höhlen oder mit z. B. abgelösten Rindenpartien sowie in Bestandsgebäuden (aber nicht in Gewächshäusern) bestehen. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird voraussichtlich vorbehaltlich anderslautender Ergebnisse einer gutachterlichen Überprüfung bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen und Altgebäuden aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.
Säugetiere - sonstige	Nein	Es sind keine Vorkommen festgelegt worden (bezgl. Haselmaus), keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezüglich Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächen-gewässer vorhanden oder betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Libellen	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG



Weichtiere	Nein	vorliegen wird. Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden oder betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Käfer	Nein	In dem Plangebiet sind keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heidbock und Breitflügeltauchkäfer vorhanden oder betroffen und es sind in den Großbäumen keine ausreichend großen Höhlungen mit Mulmbildungen erkennbar. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.

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 gestalterten 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 Winterhalbjahrs 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 gilt die Schonfrist aus § 39 Abs. 5 BNatSchG entsprechend, sofern nicht während des weiteren Planaufstellungsverfahrens anderslautende Ergebnisse einer gutachterlichen Überprüfung zu berücksichtigen sind. Altgebäude(teile), die im Winter als frostfrei gelten können, werden hinsichtlich ggf. Winterquartiere überprüft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Alle Arbeiten an Gehözen 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 oder Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden.

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfrist 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 weiteren Planaufstellungsverfahren 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.

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

3.4 Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Ergebnisse einer Baugrundsondierung (Dipl.-Ing. Peter Neumann) liegen mit Datum vom 22.05.2019 vor. Es wurden 20 Sondierbohrungen bis in Tiefen von 4 bis 6 m unter Gelände niedergebracht. 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 Geschiebelehne eingelagert und in BS 16 wurden ab ca. 2,3 m weich- bis steifplastische Schluffe erbohrt.

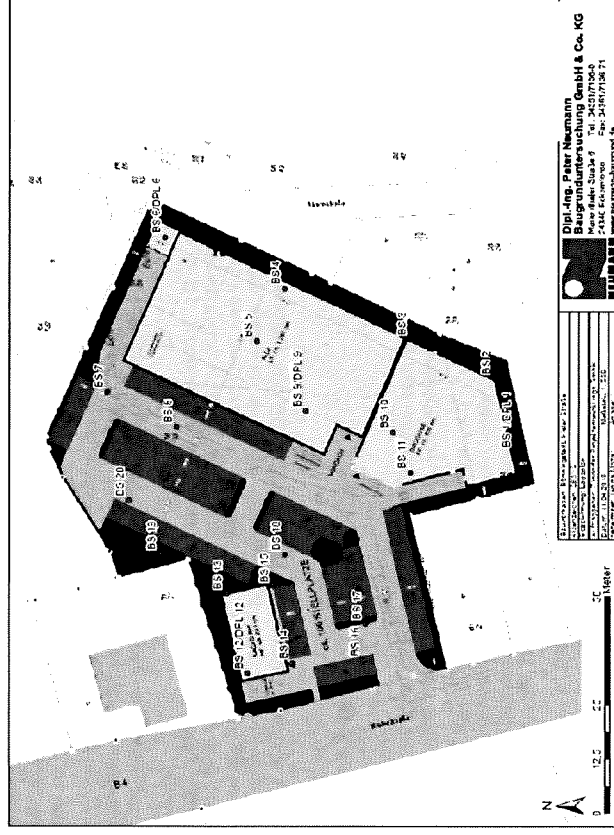


Abb.: Lage der Sondierbohrungen im Plangebiet (aus: Neumann 2019)

Farbliche oder geruchliche Hinweise auf mögliche Altlagerungen wurden nicht angetroffen. Aus den Sondierbohrungen wurden 4 Mischproben erstellt (Neumann 2019) und mit folgenden Ergebnissen auf ggf. Schadstoffe untersucht:

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

Abb.: Tabelle aus Neumann (2019)

Neben dem Parameter TOC (total organic carbon – Gesamtkohlenstoffgehalt) wurden vor allem polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) innerhalb der Ausschüttungen festgestellt. Hierbei handelt es sich gemäß Neumann (2019) bspw. um Verbrennungsrückstände oder die Reste ehemaliger Teerverseelungen. Genauere Untersuchungsergebnisse stehen derzeit noch aus.



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

Teil II - Umweltbericht

„Vorentwurf“

Weder aus der kommunalen Landschaftsplanung noch aus dem Flächennutzungsplan oder aus anderen Quellen sind Hinweise auf ggf. Altablagerungen, Bodenbelastungen oder Kontaminationen bekannt.

Vollversiegelungen sind bisher in Bereichen der Bestandsbebauungen der Gärtnerei einschließlich der Betriebsflächen und auch im Bereich des Wohnhauses auf Flst. 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 dürfen, 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, also das so genannte Einfügungsgebot. 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 Plangebietflächen 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:

- o Die bisher zum B-Plan Nr. 16 gehörende Teilfläche misst ca. 1.650 m². Davon dürfen maximal 60 % (⇒ GRZ 0,4 zzgl. Nebenanlagen) versiegelt werden, also maximal 990 m². Bei einer veranschlagten maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 90 % (⇒ Gesamt-GRZ 0,9) innerhalb des geplanten Sondergebietes sind künftig maximal 1.485 m² versiegelbar, also 495 m² 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 Gelände-niveaus im gesamten Plangebiet mit Bodenmengen von > 30 m³ 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 m² x 0,10 = 790 m³.

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 ausgetauscht 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.



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

Teil II - Umweltbericht

„Vorentwurf“

Die in den Bodenmischproben festgestellten Werte für TOC und PAK werden während des weiteren Planverfahrens überprüft und sofern möglich räumlich eingegrenzt, um dann in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde ggf. geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Wie in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch ...“ bereits dargelegt wurde, ist entsprechend einer Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg vom 09.07.2019 ein Sanierungsplan für die belasteten Böden zu erstellen.

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 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 nach deren Vorliegen in die Planung 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 „Leitungsstrassen“ in belasteten Bereichen aus Arbeitsschutzgründen zu vermeiden. Wenn ein Bodenaustausch im gesamten Arbeitsraum des Leitungsgrabens erfolgt, ist dieses jedoch möglich, setzt aber eine entsprechende Planung, gutachterliche Überwachung und Dokumentation voraus (Bestandteil des Sanierungsplanes).

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



„Vorentwurf“

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

Teil II - Umweltbericht

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

Der erforderliche Kompensationsflächenbedarf wird im Zuge der Entwurfsbearbeitung überprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand resultiert eine zusätzliche Eingriffsfläche von 495 m², 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 m² 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 m².

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

Der Kompensationsbedarf soll außerhalb des Plangeltungsbereichs im naturräumlichen Zusammenhang in einem bestehenden Okokonto oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf einer anderen geeigneten Fläche planungsrechtlich zugeordnet werden.

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.

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 Niederschlagswasserreinigung 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 wird im Rahmen der weiteren Planaufstellung geeignete Möglichkeiten geprüft und für die nachgeordnete Planrealisierung in einem Entwässerungskonzept dargelegt.



„Vorentwurf“

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

Teil II - Umweltbericht

Die Gemeinde Bönningstedt und der Vorhabenträger gehen davon aus, dass das anfallende Oberflächenwasser in noch festzulegenden Retentionsanlagen (z. B. so genannter „Staukanal“) 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 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.

Niederschlagsabflüsse von Dachflächen ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) können 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 Oberflächenwasser 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 in der weiteren Projektentwicklung / Bauleitplanung ggf. auch in Rückabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde noch näher abzustimmen sein wird. Dabei wird von Seiten der Gemeinde Bönningstedt und vom Vorhabenträger eine möglichst weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers angestrebt und ansonsten davon ausgegangen, dass Retentionsanlagen (z. B. Rohr-Rigolen-System, Staukanäle o. ä.) zur Aufnahme des von Oberflächen abfließenden Wassers herzustellen sein werden.

Zur Einhaltung der zulässigen Einleitmenge ist eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die Regenwasserrückhaltung ist derzeit durch die Anordnung von Stauraumkanälen DN 500 geplant.

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.

WVK (2019c) weisen darauf hin, dass eine Versickerung des unbelasteten von Dachflächen abfließenden Wassers im Untergrund eine Einleitung ins Grundwasser darstellt und diese bedarf der Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde. Eine detaillierte Abstimmung mit der Wasserbehörde steht derzeit noch aus.

Das von Parkplatzflächen abfließende Wasser gilt als *normal verschmutzt*, so dass eine Versickerung nur über Mulden mit einer Vegetationsschicht möglich wäre. Die hierfür erforderlichen Flächen stehen jedoch im räumlich begrenzten Plangebiet nicht zur Verfügung.



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 Bauungen der Ortslage gut gegen Windwirkungen abgeschirmt ist. Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammlerbecken o. ä. sind nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Luftqualität sind weder der Gemeinde Bönningsstedt noch dem Vorhabenträger planungsrelevante Hinweise auf ggf. darzustellende Belastungen bekannt.

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 Gemeinde Bönningsstedt 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.

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

Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

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 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 3.1 „Schutzgut Mensch ...“ gesagt nicht vorhanden.



Bewertung und

Betroffenheit durch die Planung:

Es besteht insgesamt eine durch Bauungen 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. 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: +13,7 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 Gefällestrrecken herzustellen 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 Vorhangsgelände um ca. 0,5 m bis 1,5 m aufgefüllt wird.

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 3.2 „Schutzgut Pflanzen ...“
- Pflanzung von je 1 Hochstammlaubbaum in zwei ca. 3eckigen Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Betriebsflächen einer Tankstelle und einer KFZ-Werkstatt entsprechend der Angaben in Kapitel 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 Baum-schulqualität Solitär, mind. 3 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm, auszuführen sind, sind Weigela (*Weigela 'Newport Red'*), *Blumen-Hertriegel (Cornus kousa)* und *Kuper-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)*
- 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.

- Entlang der südlichen / südöstlichen und der östlichen Seiten des Gebäudes werden im Wechsel Fassadenbegrünungen hergestellt 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 5 Gehölzen in der Baumschulqualität verpflanzte Sträuchern, Höhe mind. 100 cm bis 150 cm; geeignete Arten sind:
Weigela (Weigela ‚Newport Red‘), Bauern Jasmin (Philadelphus coronarius ‚Schneesturm‘), Blutpflaume (Prunus cerasifera ‚nigra‘), Kornelkirsche (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina) und Kuper-Eisenbirne (Amelanchier lamarckii)
- o Anordnung der vorgenannten Strauchgruppen in regelmäßigen Abständen und zugleich bei Anpassung an ggf. in Nähe der Sichtschutzwand bereits vorhandenen Gehölzen
- 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 telimannia)

An folgenden Stellen bzw. entlang folgender Sirecken 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 Plangebietes und Gliederung gegenüber den Gartenbereichen der Grundstücke Kieler Straße Nr. 62 und 64 sollen jedoch entlang der Flurstücksgrenze 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.

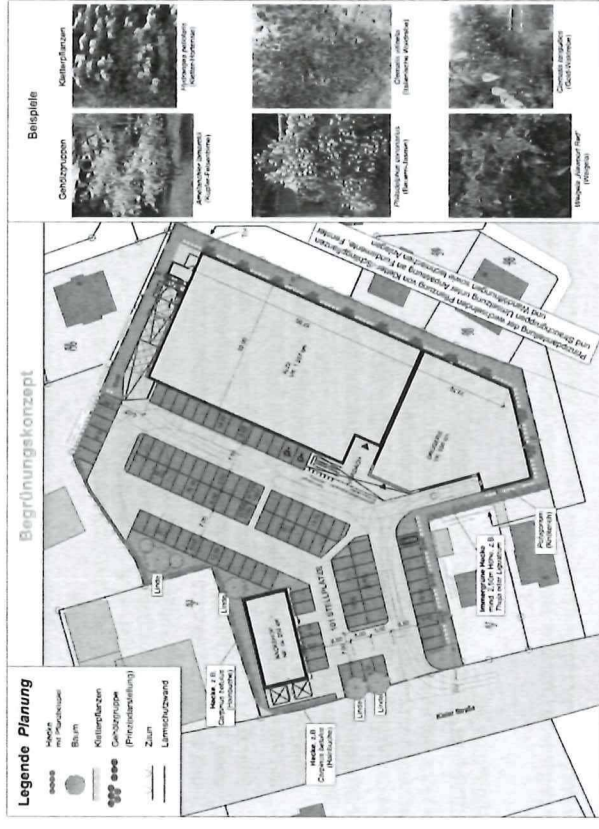


Abb.: Lagekennzeichnung der o. g. geplanten Baum- und Heckenpflanzungen und Wandbegrünungen (Plandarstellung aus: Butt/Marquardt Architekten, 2019, mit ergänzenden Eintragungen durch Günther & Pollok)

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

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die in Kapitel 3.2 genannten weiteren Baumpflanzungen innerhalb der Ortslage, so dass die im Plangebiet zu erwartenden Großbaumverluste vollständig innerhalb der Ortslage kompensiert werden können.

3.8 Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes selbst und in einer planungsrelevanten Nähe sind entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale und keine archaischen Fundstellen vorhanden bzw. der Gemeinde Bönnigstedt 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 Verkehrsbindung 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 Leitungsstrassen sind im Rahmen der Planrealisierung durch den Vorhabensträger im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung frühzeitig zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind ebenso frühzeitig in die Bebauungsplanung nachgeordneten Genehmigungs- und Ausführungsplänen einzubeziehen.

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

Bewertung und

Betroffenheit durch die Planung:

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

Für die Verkehrsbindung 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 (2019g) 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 nachfolgenden Abbildung dargestellten) durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr über 3,5 t (DTVSV) in den relevanten Streckenabschnitten:

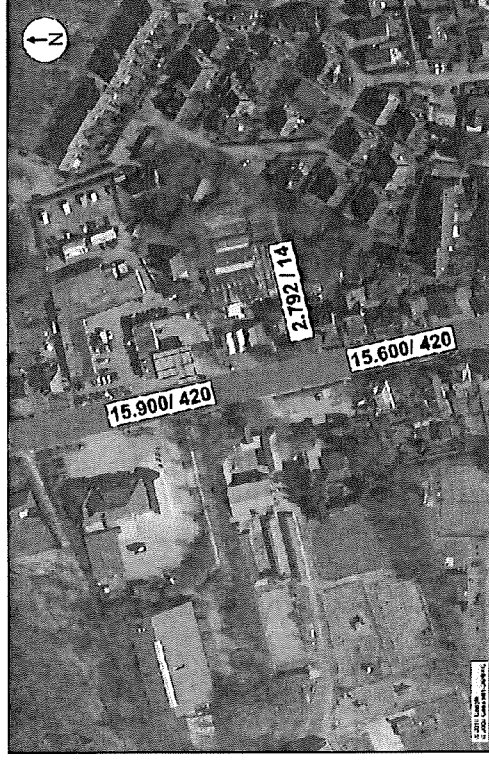


Abb. aus: WVK (2019d)

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 Vorhabensträger 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.

Zu prüfen und ggf. zu beachten sind 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 müssen.

Zur Sicherstellung einer angemessenen und ausreichenden Verkehrsbindung an der Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt wird gemäß WVK (2019d) ein vorfahr geregelter Knotenpunkt mit Linksabbiegestreifen erforderlich und vorgesehen, der für den Prognose-Planfall 2030 eine ausreichende Qualitätsstufe „QSC D“ des Verkehrsablaufes aufweist mit einer mittleren Wartezeit



„Vorentwurf“

Teil II - Umweltbericht

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 Discountmarktes, 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.

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

3.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die innerörtlich gelegenen Bestandsbebauungen einer Gärtnerei 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 3.1 bis 3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einer Sonderauffläche 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.

4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei

Durchführung der Planung:

Die Planung soll entsprechend den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers zu einer planungsrechtlichen Absicherung und Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten (Discount, Drogerie 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 Discounterstandort am Ortsrand 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 sowohl von der Gemeinde Bönningstedt als auch vom Vorhabenträger insgesamt als verträglich bewertet.

Die zu erwartenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch Baum- und Heckenpflanzungen sowie durch die Begrünung von Lärmschutzwänden und der östlichen Baukörperwand minimiert und im Übrigen kompensiert werden.



„Vorentwurf“

Teil II - Umweltbericht

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 auf Grundlage der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wäre eine flächenbeanspruchende Bebauung mit einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit der hiermit verbundenen Aufhebung des bisherigen Discoun-terstandorts nicht möglich. Die für die Bebauung vorgesehenen westlichen und mittleren Flächenanteile könnten ggf. auf Grundlage des § 34 BauGB unter Beachtung des so genannten Einfü- gungsgebots 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 Discounterstandortes in die Ortslage nicht als gesichert gelten.

5 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Be- bauungsplanes Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel“ werden im Wesentlichen folgende zu nennen- den Verfahren angewendet:

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung werden grundsätzliche Aussagen zur Kompensier- barkeit von zu erwartenden Eingriffen gemacht. Über die Belange des Naturschutzes im Bauleit- plan 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 Biotoptypenerfassung 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. Fiedermausvorkommen durch eine fachgutachterliche Untersuchung des Bestandes. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Be- bauungsplanung beachtet.

„Baugrunduntersuchung“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung des Baugrundes und zur Vorbereitung einer Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auch mit Blick auf die nachgeordnete Planrealisie- rung wurden Bodensondierungen durchgeführt (Neumann 2019). Die Ergebnisse der Ausarbeitung werden in die Umweltprüfung eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet. So-



fern während der Planaufstellungszeit ergänzende Untersuchungsergebnisse z. B. zu stofflichen Belastungen vorliegen, werden diese zusätzlich in den Umweltbericht aufgenommen und ansonsten auf der nachgeordneten Ebene der Planrealisierung berücksichtigt.

„Wasserwirtschaftliches Konzept“

Ausgehend von den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung werden deren Ergebnisse für die Ausarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes genutzt und in die Umweltprüfung 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 wurde 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 eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

„Verkehrsgutachten“

Zur Sicherstellung einer geeigneten Verkehrsanbindung inkl. einer Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kieler Straße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (WVK 2019d). Die Ergebnisse der Ausarbeitung wurden in die Umweltprüfung eingestellt und so im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 36 werden auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 17 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 wird durch eine Beteiligung der betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträger und der Naturschutzverbände durchgeführt, ausgewertet und die Anregungen und umweltrelevanten Informationen entsprechend der Beratung und Beschlusses 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.

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

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

- ⇒ Angaben folgen im Rahmen der Entwurfserstellung für das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.



- 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**
- ⇒ Angaben folgen im Rahmen der Entwurfserstellung für das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

8 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

- ⇒ Angaben folgen im Rahmen der Entwurfserstellung für das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kosten für die Pflanzung und Entwicklungspflege von 9 Hochstammlaubbäumen mit Stammumfang mind. 18 - 20 cm und die Bereitstellung von ca. 330 m² Kompensationsfläche zu berücksichtigen.

9 Quellen des Umweltberichtes

- ⇒ bulwiNGesa AG (2019): Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum in der Gemeinde Bönnigstedt.- Präsentation vom 26.06.2019
- ⇒ Gemeinde Bönnigstedt und Stadt-Raum-Plan (2018): Überlegungen zur weiteren langfristigen Ortsentwicklung.
- ⇒ Gemeinde Bönnigstedt (1996): Bebauungsplan Nr. 16
- ⇒ Gemeinde Bönnigstedt: Flächennutzungsplan
- ⇒ Gemeinde Bönnigstedt: Landschaftsplan
- ⇒ Hartmann (2019): Aufnahme des Baumbestandes im Zuge des Bauvorhabens „Geplanter Neubau Aldi und Drogeriemarkt und Bäckerei, Kieler Straße 72-74, 25474 Bönnigstedt“
- ⇒ LLUR (2019): Datenauszug aus dem Artenkataster.- Email vom 17.06.2019
- ⇒ Neumann (2019): Neubau eines ALDI-Marktes, einer Drogerie und einer Bäckerei in Bönnigstedt, 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 Bönnigstedt, Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Zuge der Kieler Straße (B 4) – Verkehrsgutachten.- Bearbeitungsstand: 26.03.2019
- ⇒ WVK (2019b): Gemeinde Bönnigstedt, Aufstellung VEP Nr. 36 " Sondergebiet Einzelhandel" - Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm
- ⇒ WVK (2019a): Gemeinde Bönnigstedt, Aufstellung VEP Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel“, Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm.- Bearbeitungsstand: 20.05.2019
- ⇒ WVK (2019d): Zündorf Projektentwicklungs GmbH- Neubau eines ALDI-Marktes, einer Drogerie und Bäckerei, Kieler Straße 66-68, 25474 Bönnigstedt- Entwässerungskonzept.- Bearbeitungsstand: 07.06.2019

