



Gemeinde Bönningstedt

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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

im Rahmen
der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB



Auftraggeber:

Gemeinde Bönningstedt

- Der Bürgermeister -

über

Stadtverwaltung Quickborn

FB 3 - Koordination Gemeinden

Bahnhofstraße 100

25451 Quickborn

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

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

Planungsstand vom 25.10.2019

ergänzt gem. Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.11.2019 (Plan 2.0)



Inhaltsverzeichnis

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

1.	Planungserfordernis	-----	9
1.1	Vorhabenbeschreibung	-----	14
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	17
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	17
3.	Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches	-----	18
4.	Planungsvorgaben	-----	18
4.1	Entwicklungsgebot	-----	18
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	18
4.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	23
4.4	Fachplanungen	-----	23
4.5	Fachgesetze	-----	27
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	28
6.	Planinhalte	-----	30
7.	Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung	-----	31
8.	Immissionsschutz	-----	32
9.	Verkehr	-----	33
10.	Ver- und Entsorgung	-----	35
11.	Brandschutz	-----	37
12.	Bodenschutz	-----	37
13.	Archäologische Denkmale	-----	41

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

14.	Umweltbericht	-----	42
14.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“	-----	42
14.1.1	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	42
14.1.2	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	45
14.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	46
14.2.1	Fachplanungen	-----	46
14.2.2	Fachgesetze	-----	48
14.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	49
14.3.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	-----	49
14.3.2	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	55
14.3.3	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	-----	57
14.3.4	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	-----	62
14.3.5	Schutzgut Wasser	-----	64
14.3.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	65
14.3.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	65
14.3.8	Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter	-----	66
14.3.9	Wechselwirkungen	-----	68
14.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	-----	68
14.5	Zusätzliche Angaben Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	-----	69
14.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	-----	71
14.7	Kosten der Kompensationsmaßnahmen	-----	74
14.8	Quellen des Umweltberichtes	-----	74

Zusammenfassende Erklärung

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

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

Anlagen:

- „Baum- sowie Gebäudekontrolle auf Fledermausnutzung sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Bönningstedt (Dipl.- Biol. Björn Leupolt, Fledermausgutachten, 25.10.2019)
- „Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 08.07.2019)
- „Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 08.07.2019)
- „Entwässerungskonzept, 1. Änderung und Ergänzung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 18.11.2019)
- „Entwässerungskonzept“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 28.06.2019)
- „Planungskonzept - Lageplan“ zum Neubau ALDI-Markt, Drogerie und Bäcker“ (Entwurfsplanung) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Architekten Butt - Marquardt Partnerschaftsgesellschaft mbH, Moorrege, 20.06.2019)
- „Aufnahme des Baumbestandes“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (M. Hartmann, Sachverständiger für Baumpflege, -sanierung und -bewertung, Ellerau, 14.06.2019)
- „Verkehrsgutachten - Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Zuge der Kieler Straße (B 4)“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Ingenieurwissen für das Bauwesen, 26.03.2019)
- „Markt- und Standortanalyse“ - Aldi Discounter und dm Drogeriemarkt im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (bulwiengesa AG, Hamburg, 10.04.2019)
- „Baugrunduntersuchung - Gründungsbeurteilung - Angaben zu Altlastensituation“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 der Gemeinde Bönningstedt (Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Eckernförde, 22.05.2019)

Gemeinde Bönningstedt

36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ der Gemeinde Bönningstedt im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG und des „Scoping - Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Erlass vom 19.09.2019 einschließlich einer Ergänzung per Mail vom 28.09.2019.
- Gemeinsame „Scoping-Unterlage“ zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“ der Gemeinde Bönningstedt zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB und zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Planungsstand vom 26.06.2019
 - Gemeinde Hasloh mit Schreiben vom 10.10.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR) - Technischer Umweltschutz, Außenstelle Südwest mit Schreiben vom 09.10.2019
 - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Umwelt mit Schreiben vom 08.10.2019
 - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung (ohne Datum)
 - Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn mit Schreiben vom 04.10.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Stadt Quickborn per Mail vom 02.10.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Wasserverband Mühlenau per Mail vom 02.10.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Heimatverein Bönningstedt von 1984 e.V. mit Schreiben vom 02.10.2019
 - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H mit Schreiben vom 01.10.2019
 - Schleswig-Holstein Netz AG, Team Uetersen mit Schreiben vom 30.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Hamburger Stadtentwässerung AöR und Hamburger Wasserwerke GmbH mit Schreiben vom 30.09.2019
 - Stadt Norderstedt per Mail vom 23.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - BUND Kreisgruppe Pinneberg für den Landesverband e.V. mit Schreiben vom 23.09.2019
 - Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 23.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - Archäologisches Landesamt S-H - Obere Denkmalschutzbehörde / Planungskontrolle mit Erlass vom 19.09.2019
 - Der Landrat des Kreises Pinneberg, FB Service, Recht und Bauen, Regionalplanung und Europa im Rahmen der Planungsanzeige per Mail vom 17.09.2019
 - Amt Pinnau für die Gemeinde Tangstedt und Ellerbek mit Schreiben vom 10.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)
 - azV Südholstein mit Schreiben vom 10.09.2019 (keine Anregungen und Bedenken)

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

- Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 04.09.2019
- SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft per Mail vom 04.09.2019
- Hamburger Verkehrsverbund GmbH per Mail vom 02.09.2019
(keine Anregungen und Bedenken)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
Referat Infra I per Mail vom 06.09.2019

- Vermerk „mündliche Info Sanierungsplan“ der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg im Nachgang zur einer Ortsbegehung vom 08.07.2019 im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 vom 09.07.2019
- Vermerk „Bewertung Baugrund und Status Standort VP2“ der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 36 vom 19.06.2019
- Mitteilung der Landesplanungsbehörde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 35 per Mail vom 24.04.2019
- Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 (jetzt Nr. 36) mit Erlass vom 02.09.2016
- Stellungnahme des Landrats des Kreises Pinneberg, Team Regionalplanung & Europa im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 (jetzt Nr. 36) mit Schreiben vom 01.08.2016 und vom 04.03.2014
- „Nahversorgungsgutachten für die Gemeinde Bönningstedt“ (bulwiengesa AG, Hamburg, 23.08.2016)

- „Überlegungen zur weiteren langfristigen Ortsentwicklung“ (Stadt Raum • Plan, November 2018)
- Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Bönningstedt (Rechtskraft 12.03.1996)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt
- Festgestellter „Landschaftsplan“ der Gemeinde Bönningstedt

Fotos: Peter Scharlibbe vom 11.04.2019,
Reinhard Pollok vom 18.07.2017



(Quelle: www.openstreetmap.de)

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
- Bekanntmachung § 6 BauGB

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

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

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. 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 Änderungsbereiches 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

(Quelle: Google Maps 2019)

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes
(lt. Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2019)

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

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

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

Bisheriges Verfahren:

Auf Grundlage des vom Vorhabenträger beschriebenen und graphisch dargelegten Plan-Vorhabens 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt hat am 23.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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



Zugleich wurde die Landesplanungsbehörde erneut von der modifizierten Planung und der „Vorentwurfsplanung“ zu den o.g. Bauleitplänen nach § 11 Abs. 2 LaplaG unterrichtet. Dies erfolgte für beide Bauleitpläne in schriftlicher Form mit einer gemeinsamen Unterlage als „*Erläuterungen zur städtebaulichen Planung*“ (Begründung Teil I) und (Umweltbericht Teil II). Diese beiden Teile der Begründung wurden auf Hinweis des Innenministeriums nunmehr mit der „Entwurfsplanung“ zusammengeführt in der hier vorgelegten Form.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB 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 den textlichen Festsetzungen (Teil B) planungsrechtlich festgesetzt und in die o.g. Beteiligungsverfahren gegeben.

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

Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

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

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

Die **artenschutzrechtlichen Belange** gemäß § 44 BNatSchG werden durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet und durch Kartierungen zu Fledermäusen ergänzt.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

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



§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:

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

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

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

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

Die vom Ausschuss für Bauwesen und Umweltschutz am 12.11.2019 beratene und von Gemeindevertretung am 14.11.2019 für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Behörden- und Trägerbeteiligung / öffentliche Auslegung) im Entwurf beschlossene 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse und Inhalte aus dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 36 und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 13ff) einschließlich der durch die Gemeindevertretung bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Stellungnahmen der Nachbargemeinden und Behörden, der sonstigen Planungsträger und der anerkannten Naturschutzverbände aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der landesplanerische Stellungnahme mit Erlass zuletzt vom 19.09.2019 entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.



1.1 Vorhabenbeschreibung

Der Lebensmitteldiscountmarkt (ALDI) besteht bisher im südlichen Bereich von Bönningstedt an der Kieler Straße Nr. 24 - 26 (vgl. nachstehende **Abb. 4**). 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. 4

(Quelle: Google Maps)

Die Standortverlagerung erfolgt so, dass der neue Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkt deutlich in die Ortsmitte gezogen wird, (vgl. auch nebenstehende **Abb. 5** 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.

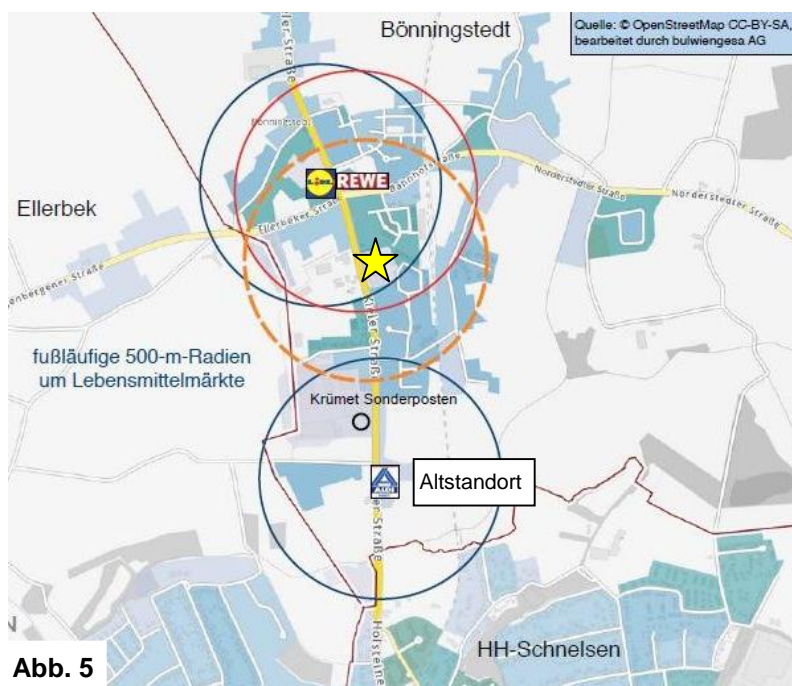


Abb. 5

Die Kieler Straße (Flurstück 154/3) wird zur Sicherstellung einer verkehrsgerechten Anbindung des Einzelhandelsstandortes im Bereich des erforderlich werdenden Linksabbiegestreifen und der darzustellenden Sichtfelder in den Plangeltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung einbezogen.

Die Planung umfasst im Rahmen der Erörterung mit den Bürger und im Zuge der „Entwurfsplanung“ sowie unter Auswertung der behördlichen Stellungnahmen folgende Vorhabenbestandteile (vgl. auch nachstehende **Abb. 6**):

- 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 eine Nutzfläche (NF) von max. 210 m²

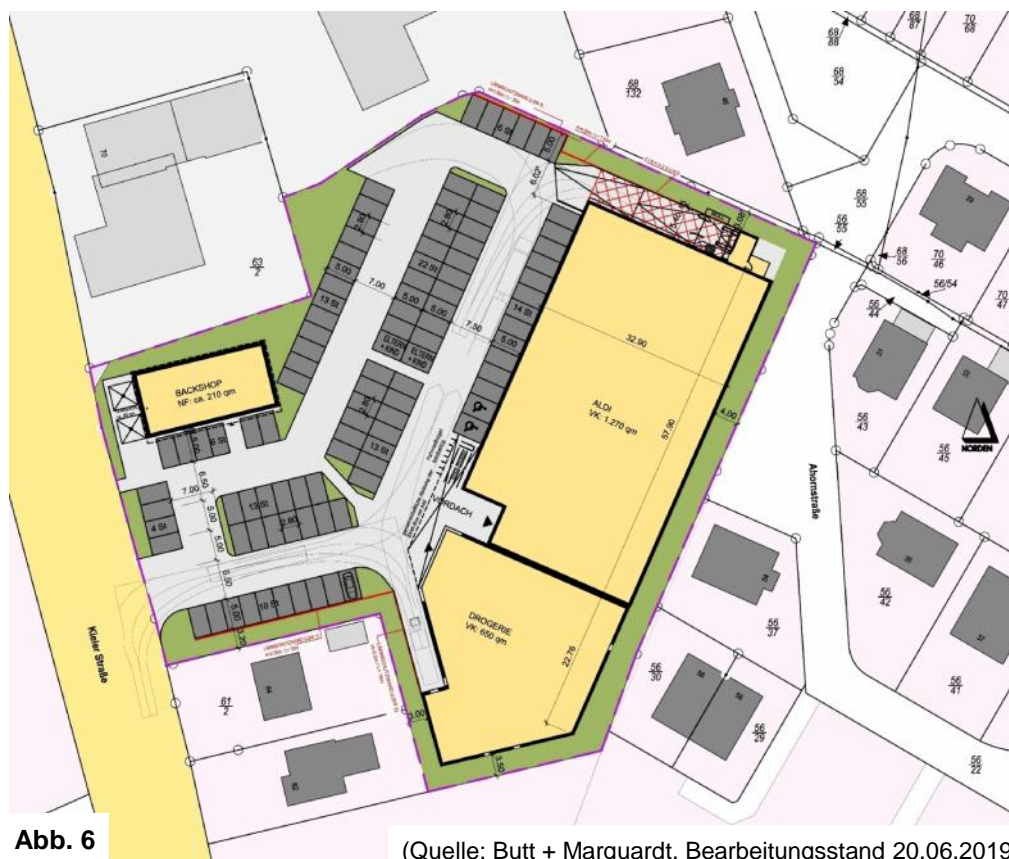


Abb. 6

(Quelle: Butt + Marquardt, Bearbeitungsstand 20.06.2019)

geplante Nutzungsanordnung innerhalb des Plangebietes

- Zuordnung von rund. 100 Kfz-Einstellplätze zur gemeinsamen Nutzung durch die beiden Märkte und durch den Bäcker,
- Herstellung einer Zufahrt im südlichen Bereich des Vorhabengebiets, abgesetzt zu der nördlich des Vorhabengebiets angrenzenden Tankstelle und Kfz-Betriebs, als Verkehrsanbindung an die „Kieler Straße“ (B 4)

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

- zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der „Kieler Straße“ wird ein Linksabbiegestreifen erforderlich
- Abwicklung des An- und Ablieferverkehrs über die o. g. Straßenanbindung über die Stellplatzanlage und über eine eingehaute Be- und Entladerampe für den Lebensmitteldiscountmarkt an der nordöstlichen Seite des Vorhabengebiets sowie eine mit einer Lärmschutzwand abgeschirmte Be- und Entladerampe für den Drogeriemarkt an der südwestlichen Seite des Gebäudekomplexes
- Herstellung von Lärmschutzwänden zur Abschirmung insbesondere der Stellplatzanlagen und der An- und Ablieferungsverkehre gegenüber den im Südwesten und Norden angrenzenden schützenswerten Nutzungen
- Nach Nutzungsaufnahme wird der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt am südlichen Ortsausgang in seiner heutigen Funktion „geschlossen“.
 - Eine Einzelhandelsnutzung kann an diesem Standort vom Grundsatz her verbleiben, jedoch ist die Umsetzung eines rechtsicheren Ausschlusses des Baurechts an diesem Altstandort (mindestens für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel) eine landesplanerische 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 Gebäudekanten durch eine differenzierte Begrünung optisch gegliedert werden.
- Entlang der südwestlichen, östlichen und nordwestlichen Plangebietsseiten sollen die Freiflächen genutzt werden, um verschiedene Gehölze zu pflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwände und der Gebäudeaußenseiten im Sinne einer ortsgerechten Neugestaltung des Einzelhandelsstandorts.
- Die Gebäudehöhe des Lebensmitteldiscount- und Drogeriemarkts wird, bezogen auf die westliche Gebäudeseite (Parkplatz) auf max. 6 m und für die östliche Gebäudeseite (angrenzende Wohnbebauung) zur Minimierung möglicher Beeinträchtigung auf max. 5,0 m begrenzt. 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.



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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

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

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

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

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

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

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

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung eines „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ im Sinne eines „Flächenrecyclings“ auf einer ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche östlich der Kieler Straße an zentraler Stelle in der bebauten Ortslage der Gemeinde Bönningstedt, war aufgrund des Vorhabencharakters eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bebauungs- und Flächennutzungs-



planung nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe durch die gemeindliche Planung nicht direkt oder unmittelbar betroffen waren.

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Änderungsbereich der 36. Änderung der Flächennutzungsplanes wird zum Zeitpunkt des Auslegungs- und Entwurfsbeschlusses begrenzt
im Nordwesten durch die gewerbliche Nutzung Kieler Straße 70
im Nordosten und Südosten durch die Wohnbebauung an der „Ahornstraße“
(im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16)
im Süden durch die gemischt genutzte Nutzung östlich Kieler Straße
im Westen durch einen Straßenabschnitt der „Kieler Straße“ (B 4)

Der räumliche Änderungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung eine Fläche von insgesamt ca. 0,8 ha, die ausschließlich als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt wird.

4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Bönningstedt baut mit der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Ergebnissen und Inhalten der rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung einschließlich deren rechtswirksamen Änderungen auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung Art und Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf den Änderungsbereich.

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.

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

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

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

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

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

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

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

1. Vor dem Hintergrund, dass der Gemeinde Bönningstedt insbesondere die raumordnerische Eignung für die Errichtung von mehr als einem Lebensmittelfrischemarkt bzw. Lebensmittelvollsortimenter fehlt, muss die Gemeinde Bönningstedt entscheiden, ob im Bereich des bestehenden Ortskerns am Marktplatz (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12) Lebensmitteleinzelhandel erhalten werden soll, oder ob an diesem Standort der Lebensmitteleinzelhandel aufgegeben werden soll und zukünftig stattdessen an einem zentrumsnahen Standort, wie am Standort Kieler Straße, die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden soll. Die Landesplanung empfiehlt insoweit erneut eine konzeptionelle Auseinandersetzung mit der zukünftigen Gestaltung der Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Bönningstedt.
2. Die Landesplanung steht grundsätzlich Planungsvarianten positiv gegenüber, die sicherstellen, dass nur ein Lebensmittelvollsortimenter/-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 Lebensmitteleinzelhandel (denkbar wäre eine Nachnutzung durch zentrenrelevanten Einzelhandel des aperiodischen Bedarfs, z. B. Textilien o.ä.);

- Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Aldi an den Planstandort Kieler Straße und Erweiterung der Verkaufsflächen auf maximal 1.000 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.

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 Drogeriemarkts mit maximal 700 m² VK.
- ⇒ Rechtsicherer Ausschluss einer Nachnutzung des Altstandortes Aldi durch nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel.

Zugleich wurde in der Vergangenheit aber auch signalisiert, dass für den Fall eines Verzichts auf die Ansiedlung eines Frischemarktes am Standort Kieler Straße zugunsten des Standortes am Marktplatz die grundsätzliche Bereitschaft besteht, nach Vorlage der entsprechenden Planungsanzeige die ausnahmsweise Zulassung der größeren Verkaufsflächenvariante der Fa. Aldi (1.200 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 Drogeriemarkts
(=> aktuell 650 m² statt maximal 700 m² Verkaufsfläche).

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

- ⇒ Umsetzung eines rechtsicheren Ausschlusses des Baurechts am Aldi-Altstandort, mindestens für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel (=> diese Sicherstellung kann durch Eintragung einer Baulast erfolgen, gem. Schreiben der BGB-Grundstücksgesellschaft Hertens vom 22.05.2019).

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

1. Spätestens zum Genehmigungsverfahren der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 nachzuweisen.
2. Spätestens zum Genehmigungsverfahren der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Nachweis zu führen, dass die Umsetzung eines rechtssicheren Ausschlusses des Baurechts am Aldi-Altstandort mindestens für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel durch die entsprechende Eintragung einer Baulast erfolgt ist.
3. Im Hinblick auf die für den Bäcker (Backshop mit gastronomischer Nutzung) geplante Nutzfläche von bis zu 210 m² ist die zulässige Verkaufsfläche (gemäß Gutachten 40 m²) gesondert festzusetzen.

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

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

Danach sind aus landesplanerischer Sicht für die vollständige Umsetzung der Maßgabe 2. zwei Schritte erforderlich:

1. Der Grundstückseigentümer des bisherigen Aldi-Marktes hat rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss zur Aufstellung der o.a. Bauleitplanung die Baugenehmigung bzw. Nutzungsgenehmigung für den Aldi-Markt gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zurückzugeben, um Ansprüche aus dem Bestandsschutz aufzugeben.
2. Der Grundstückseigentümer des bisherigen Aldi-Marktes hat rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss per Baulast zu erklären, zukünftig seinem Grundstück auf die Nutzung und den Betrieb einer Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Gütern dauerhaft zu verzichten.

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

Voraussetzung ist jedoch, dass diese Regelung auch umgesetzt werden kann. Die konkrete Umsetzung einer solchen Regelung, z. B. in Bezug auf die zeitliche Taktung der einzelnen Verfahrensschritte, sollte daher vorab mit der Unteren Bauaufsicht des Kreises Pinneberg abgestimmt werden. Ggf. könnten die Erklärungen bereits zu einem früheren Stadium erforderlich werden, damit überhaupt (erst) eine Baugenehmigung für das neue Planvorhaben erteilt werden kann.

Die Abstimmung und die vorangestellten Sachverhalte wurden an die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Pinneberg zur Prüfung gegeben.

Die aus der internen Prüfung sich ergebenden Schlussfolgerungen und vertraglichen Erfordernisse werden vor dem Satzungsbeschluss in den zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Maßgabe zu 3. wurde seitens der Landesplanungsbehörde vom 26.09.2019 als Empfehlung heruntergestuft. Um Fehlentwicklungen auszuschließen, soll den einzelnen Bauflächen die jeweilige (Einzelhandels-)Nutzung mit der jeweils zulässigen VK-Größe (Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) bzw. Grund-/Nutzfläche (Backshop mit gastronomischer Nutzung) zugeordnet werden. Dieser Empfehlung ist die Gemeinde Bönningstedt im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger mit dem B-Plan-Entwurf nachgekommen.

Mit Erfüllung der vorgenannten und modifizierten Maßgaben / Empfehlungen der Landesplanungsbehörde geht die Gemeinde Bönningstedt nunmehr davon aus, dass nunmehr raumordnerische Bedenken dem Plan-Vorhaben nicht mehr entgegenstehen sollten.

Gemeinde Bönningstedt
 36. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

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.

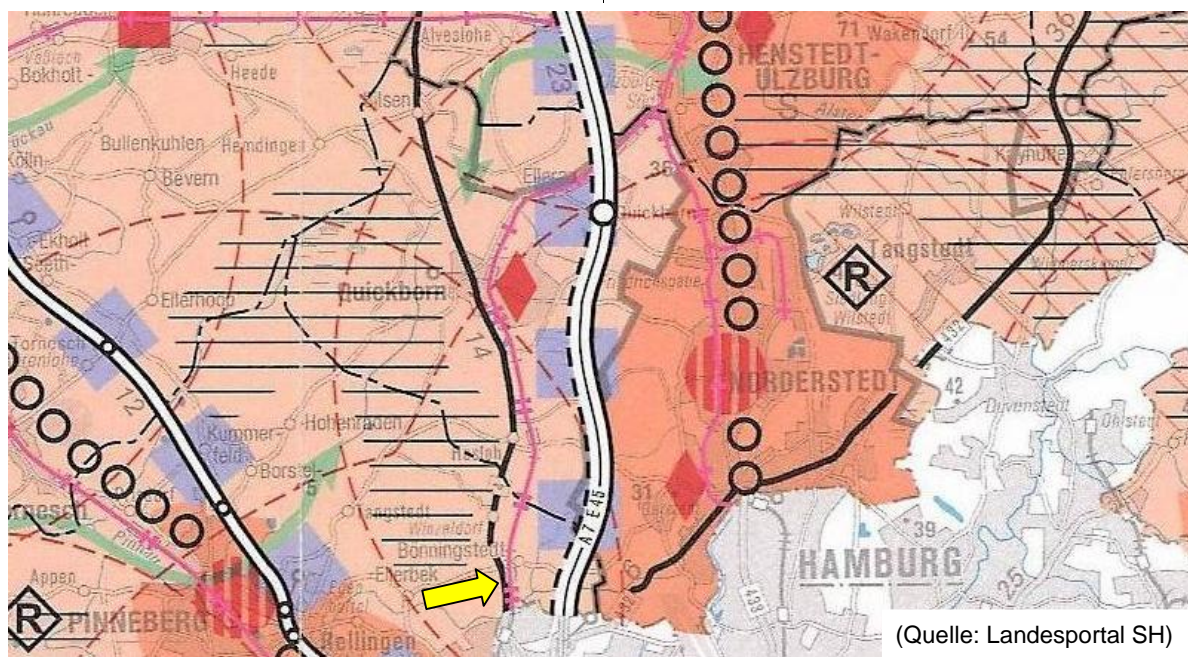
Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes, EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume ist daher nicht zu erwarten.

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



(Quelle: Landesportal SH)

Gemeinde Bönningstedt
 36. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

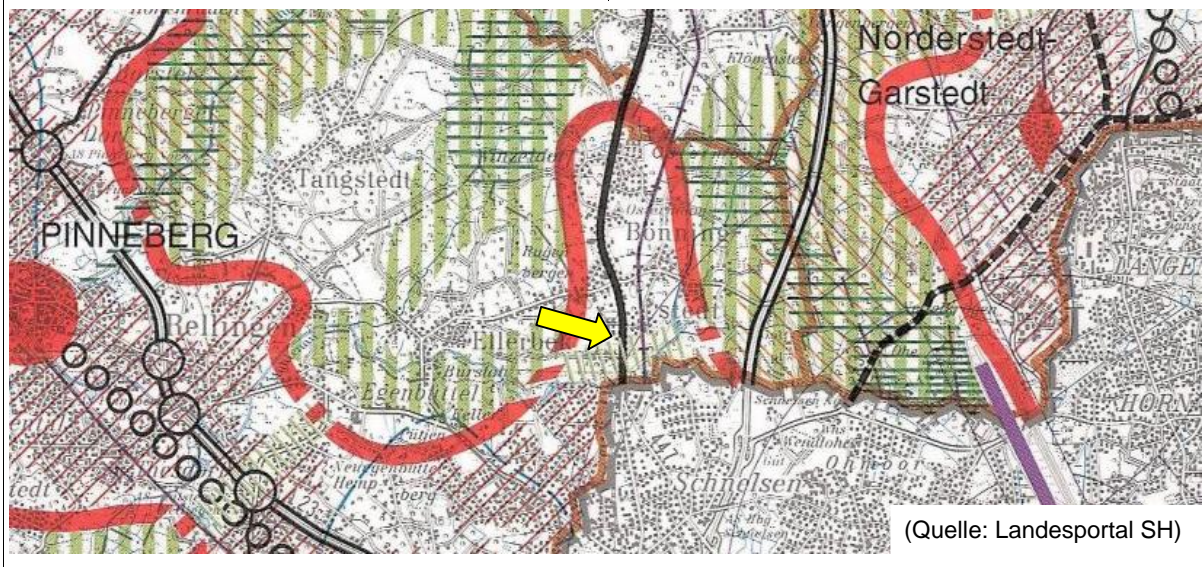


Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

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

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



Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karten 1, 3 und 4: keine Darstellungen ○ 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"> ○ Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor ○ 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



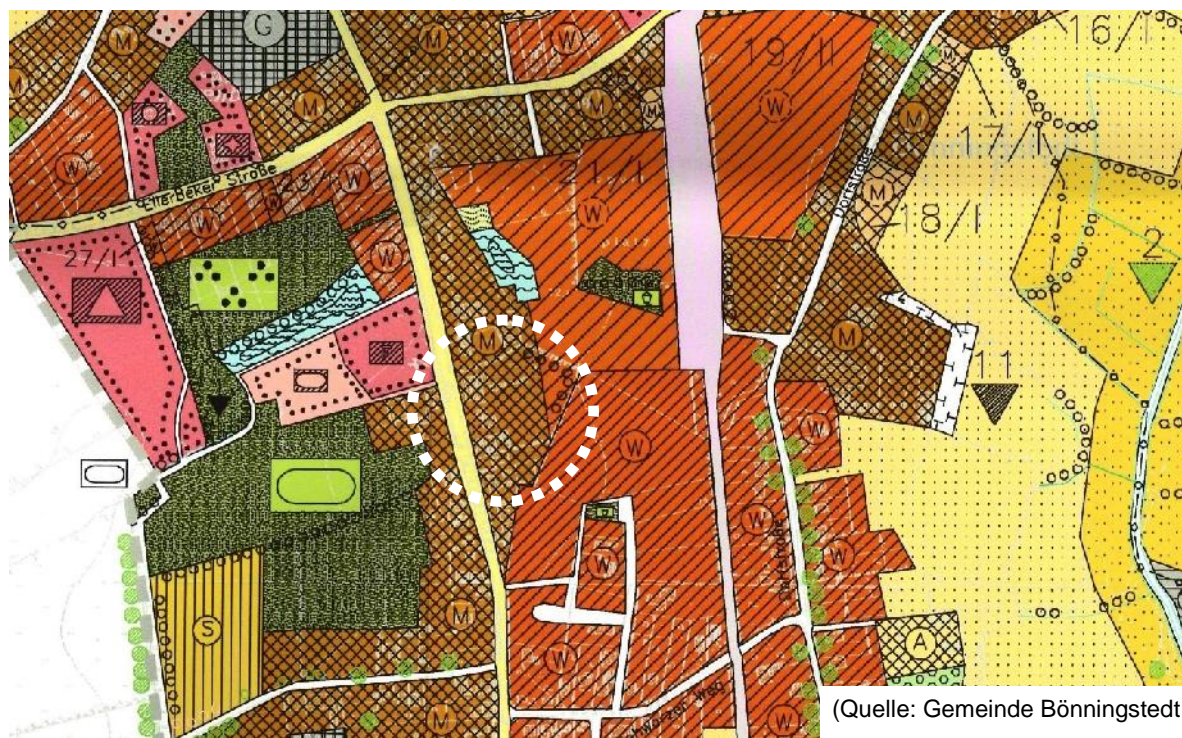
Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I, Stand 2005):

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



Landschaftsplan (2006):

Thema (LP)	Bedeutung für den Bauleitplan
<p>Karte „Entwicklungsplan“</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Darstellung der Kieler Straße mit östlich davon liegenden Mischgebietsflächen „M“ und Wohnbauflächen „W“ im Bereich Ahornstraße bzw. entsprechend des Bebauungsplan Nr. 16 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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.



(Quelle: Gemeinde Bönningstedt)



4.5 Fachgesetze

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

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB' 17 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Aufstellung der 36. Änderung des FNP sowie für die zu treffenden Darstellungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ 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"> ○ BauNVO' 17 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung
<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 genommen (s. u.) ○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotop auf ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotop auf
<ul style="list-style-type: none"> ○ Biotopverordnung vom 22.01.2009 einschließlich der Landesverordnung zur Änderung der Biotopverordnung vom 27.05.2016 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotop / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
<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.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG) Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorsorgewerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch



Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)	○ § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“
○ LWG	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ Denkmalschutzgesetz	○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
○ RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
○ BImSchG	○ Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Betrachtung der Umgebungsbedingungen und Bewertung umgebungsbedingter Gefahrenquellen mit Blick auf die nah gelegene Biogasanlage als Störfallbetrieb

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

Ausgehend von der vorangestellten gemeindlichen Grundsatzentscheidung und den vorangestellten Zielsetzungen der Vorhabenplanung (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.2) wurde in inhaltlicher Abstimmung in vielen Detaillierungsphasen mit den erforderlich werdenden hochbaulichen, ortsstrukturellen, erschließungstechnischen und grünordnerischen Maßnahmen ein „Planungskonzept“ (vgl. nachfolgende **Abb. 11**) als städtebaulichen Entwurf fachplanungsübergreifend erarbeitet, das auch nach Auswertung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren für die „Entwurfsplanung“ mit den angestrebten Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende (örtliche und zugleich überörtliche) Verkehrssystem und Nutzung / Anschluss an die vorhandene technische Infrastruktur
- Funktionale Verbindung und Einbindung des geplanten Einzelhandelsstandorts an die vorhandene Ortstruktur und den Ortskernbereich
- „Einfügen und Anpassen“ der geplanten Einzelhandelsbetriebe in die vorhandene Ortsstruktur unter Berücksichtigung und Neugestaltung des Ortsbildes
- Sicherstellung einer verkehrsgerechten und leistungsfähigen Anbindung des Einzelhandelsstandortes an die B 4 mittels eines Linksabbiegestreifens
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb der Einzelhandelsbetriebe, insbesondere durch bauliche Maßnahmen des Schallschutzes (Einhausung Anlieferungszone, Lärmschutzwände)

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

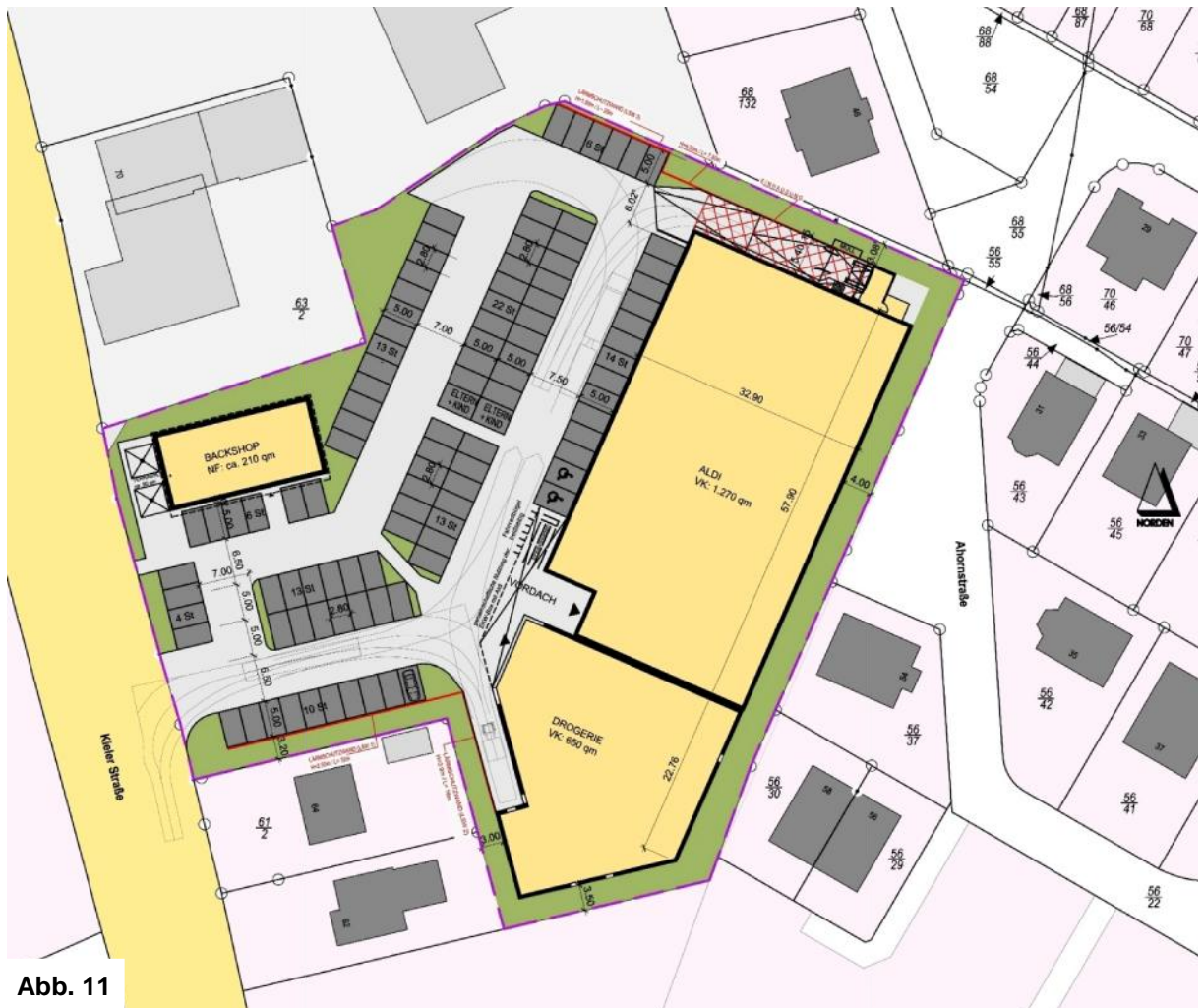


Abb. 11

(Quelle: Butt + Marquardt, Bearbeitungsstand 20.06.2019)

- 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 **innerhalb des Plangebiets und außerhalb des Plangebiets zugunsten des Projektes „Citizens Forests“ auf einer von der Gemeinde dem Vorhabenträger zugewiesenen Fläche**
- Bereicherung und Aufwertung des Einzelhandelsstandortes und seiner baulichen Anlagen durch neue Vegetationsstrukturen (Fassadenbegrünung, Gehölzpflanzungen, **Umsetzen von Kugelhornbäumen**) unter grünestalterischen Gesichtspunkten
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung durch Maßnahmen der Regenrückhaltung innerhalb des Vorhabengebiets und durch eine gedrosselte Ableitung in das vorhandene Kanalnetz

Gemeinde Bönningstedt

36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

- 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

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).

6. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Die innerhalb des Planänderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Bauflächen werden nach der besonderen ihrer Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der nutzungseingrenzenden Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 12**).





7. 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 und der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der qualifizierten Eingriffs - Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung vom Grundsatz her nicht verbunden sein.

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Vorhabengebiets liegen innerhalb der bebauten Ortslage 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 Optimierungsgundsätzen, wobei stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

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

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

Zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen der baulichen Anlagen des geplanten Einzelhandelsbetriebes und zur Neugestaltung des Ortsbildes in diesem Planbereich wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ein Begrünungskonzept entwickelt das in der planerischen Relevanz im Rahmen des VEP Nr. 36 festzusetzen sein wird.

Der naturschutzrechtlich zu bilanzierende Kompensationsbedarf wird ausschließlich außerhalb des Plangebietes auf hierfür geeigneten Flächen nachzuweisen sein.



8. Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)

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

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

Gewerbelärm:

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

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

Verkehrslärm:

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

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

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

Sonstige Emissionen:

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

Luftschadstoffimmissionen:

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



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

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

Lichtimmissionen:

Weiterhin ist der Schutz der Nachbarschaft vor *Lichtimmissionen* 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 Lärmimmissionen durch Lärmschutzwände, die die zur Nachbarbebauung ausgerichteten Stellplatzflächen abschirmen, geschützt, so dass keine erhebliche zusätzliche Lichteinwirkung erwartet wird. Die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Betriebs- sowie Stellplatzflächen erfolgt durch LED-Leuchten; wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgt, die künstlich beleuchtet werden müssen.

Entgegen der planerischen Auffassung der Gemeinde Bönningstedt im Rahmen der „Vor-entwurfsplanung“ hat das LLUR im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass In Bezug auf den geplanten Werbepylon und die Parkplatzbeleuchtung eine Lichtimmissionsprognose erforderlich ist.

Sie begründet sich damit, dass zum einen die Wohnbebauung Kieler Straße 46 unmittelbar an den Pylon (Aufhellung) als auch an den Parkplatz mit seiner Beleuchtung (Blendung) grenzt, zum anderen, dass auch bei vergleichbaren Vorhaben mit LED-Beleuchtung eine Blendung nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden kann.

Zur Reduzierung der entstehenden Lärmimmissionen sind gemäß der „Lärmtechnischen Untersuchung“ aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebiets umzusetzen, die im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung detailliert festzusetzen sind. Darüber hinaus erforderliche Maßnahmen zur Lärminderung können in den zu schließenden Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 36 aufgenommen werden.

9. Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

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

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde geprüft, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen.

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

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

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

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

Der geplante vorfahrtgeregelte Knotenpunkt Kieler Straße (B 4) / Grundstückszufahrt mit Linksabbiegestreifen weist im Prognose-Planfall 2030 eine ausreichende Qualitätsstufe „QSC D“ des Verkehrsablaufes mit einer mittleren Wartezeit von 36 s im schwächsten Verkehrsstrom auf. Die Aufstelllänge L_A sollte dabei mindestens 10 m, die Verziehungslänge L_Z 20 m betragen.

Eine langfristige Leistungsfähigkeit kann somit sichergestellt werden.

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.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb des Sondergebietsfläche entsprechend der beantragten Nutzung nachzuweisen. Gleiches gilt für die Stellplätze für Fahrräder und für die Einrichtung / Positionierung Behinderten gerechter Stellplätze sowie von Stellplätzen für Mutter + Kind.

Für eine klimaschonende Mobilität ist u.a. auch die Förderung der Fahrradfahrer unverzichtbar und bereits jetzt zeigen sich an Standorten mit Einzelhandel, dass die Anzahl an fahrradfahrenden Kunden zunimmt, Abstellanlagen aber viel zu oft am Bedarf vorbei geplant wurden. Daher wird der Einzelhandelsbetreiber die Entwicklung nach Eröffnung des Standorts genau beobachten, um so dann bedarfsorientiert ausreichend dimensionierten, überdachten Fahrradabstellanlagen bereitstellen zu können. Die planungsrechtliche Festsetzung des VEP Nr. 36 wird eine bedarfsorientierte Planung zulassen

ÖPNV:

Die ÖPNV-Erschließung kommt nach den Ausführungen der „SVG Südwestholstein ÖPNV - Verwaltungsgemeinschaft“ gerade bei der Entwicklung von Gewerbe und Wohnen eine essentielle Bedeutung zu und ist bei der Bauleitplanung in angemessener Weise zu berücksichtigen, da öffentliche Mobilität eine für weite Teile der Bevölkerung notwendige und zudem umweltfreundliche Voraussetzung für eine gut funktionierende und abgestimmte Flächennutzung ist.

Der neue „Einzelhandelsstandort“ an der Kieler Straße am südlichen Rand des Ortskernbereichs wird durch die Linie 295 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Dies gilt für den gesamten Ortskernbereich, so dass alle wesentlichen Einzelhandelseinrichtungen gut zu erreichen sind.



10. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

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

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

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

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

10.2 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.

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

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



Versickerung von Niederschlagswasser:

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

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 Einleitungsmenge von insgesamt 30 l/s.

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

Entsprechend dem „Entwässerungskonzept“ ist es zum Zeitpunkt der „Entwurfsplanung“ weiterhin geplant, die Regenrückhaltung durch die Anordnung von Speicherboxen im Bereich der mittleren Stellplatzflächen und im östlichen Grünstreifen zu realisieren.

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

Das anfallende Niederschlagswasser des nördlichen Teilbereichs der Stellplatzfläche, der nördlichen und östlichen Dachflächen des Lebensmitteldiscountmarktes und des Drogeriemarkts 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.

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

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

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

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

10.4 Telekommunikation

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



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.

10.5 Strom- und Gasversorgung

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

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

10.6 Abfallbeseitigung

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

11. 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 Bebauungsplan bzw. im Rahmen der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung durch den Vorhabenträger bzw. durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen.

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



12 Bodenschutz

12.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuauflistung 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 planerisch und planungsrechtlich modifiziert.

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

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

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die geplante Umnutzung des Vorhabengebiets nicht in Anspruch genommen werden.

12.2 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. Es wurden dazu 17 Rammkernsondierungen bis in Tiefen zwischen 4 und 6 m abgetäuft.

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 möglicher Weise ergebenden Handlungsanforderungen eingebunden.

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

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

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



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

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

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

Zusätzlich wurden Einzelanalysen aus den rolligen Auffüllungen der Bohrpunkte BS 12 - BS 17 untersucht.

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 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 Detailierungsschritte

- ⇒ 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.
- ⇒ Der Änderungsbereich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.
Zur Sicherstellung der Erschließung des Vorhabengebiets ist auch die Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln.
Als Möglichkeiten hierfür stehen die Einleitung ins Kanalnetz, die Versickerung, Rückhaltung, Abflussverzögerung (Gründach), Mulden, Speicherboxen und eine Kombination von diesen Möglichkeiten zur Verfügung. Jede Möglichkeit stellt unterschiedliche Anforderungen an die Höhenlagen des Geländes.
 - ⇒ Wenn belastetes Material auf dem Gelände verbleibt, muss ein Mindestabstand von 1 m zum höchst möglichen Grundwasserspiegel eingehalten werden.



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

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

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

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

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

12.3 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.



13. Archäologische Denkmale

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

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

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

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



14. Umweltbericht

14.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“

Der Lebensmittel Einzelhandelsmarkt ALDI besteht bisher im südlichen Bereich von Bönningstedt an der Kieler Straße Nr. 24 - 26. Dieser Markt bedarf infolge seines langjährigen Bestehens der Modernisierung und Erweiterung, die jedoch an dem heutigen Standort nicht realisiert werden kann. Ergänzend soll auch ein Drogeriemarkt in eine gemeinsame Standortnutzung einbezogen werden. Ein Backshop soll das Einzelhandelsangebot vervollständigen.

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

Die Planung umfasst folgende Vorhabenbestandteile:

- Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ für den großflächigen Einzelhandel bestehend aus
 - o einem Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.270 m²,
 - o einem Drogerie-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 650 m²
 - o einem Backshop mit einer maximalen Nutzfläche von 210 m² einschließlich einer gastronomischen Nutzung
- 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 Verkehrsanbindung an die Kieler Straße (= B 4) zur Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Kieler Straße und zur Anpassung an die künftige Nutzungsanordnung innerhalb des Plangeltungsbereichs
- Mit Inbetriebnahme des neuen Standorts wird der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel am Altstandort am südlichen Ortsausgang rechtssicher auszuschließen sein

Die Gemeinde Bönningstedt beabsichtigt, auf der derzeit durch einen Gärtnereibetrieb genutzten Fläche die planerischen 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.

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

14.1.1 Standortwahl und Planungsvarianten

Die Lage des Lebensmitteldiscountmarktes ALDI am südlichen Ortsrand hat sich aufgrund der nur für PKW guten Erreichbarkeit als für die örtliche Versorgung nicht sehr gut geeignet herausgestellt, so dass mit der Standortverlagerung zur Ortsmitte eine deutliche Verbesserung insbesondere für Fußgänger bzw. allgemein für die Ortsansässigen erwartet wird.

Gemeinde Bönningstedt
 36. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

Dies entspricht dem Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bönningstedt (2018), das eine „weitere Entwicklung der ‚Hauptschlagader‘ Kieler Straße“ beinhaltet - das Konzept benennt für das Vorhabengebiet ein städtebauliches Entwicklungspotenzial und geht dabei zu einem von einem verdichteten Geschosswohnungsbau und zum anderen von Nutzungen des Einzelhandels, der Gastronomie, sonstiger Versorger, Dienstleister, Freie Berufe etc. aus.

Die Platzierung der Einzelhandelsmärkte am Ortsrand, entweder im Süden oder in den anvisierten Gewerbeentwicklungsflächen im Norden der Gemeinde, würde keine Verbesserung bezgl. der Erreichbarkeit für Ortsansässige bedeuten, so dass nach entsprechender Diskussion innerhalb der gemeindlichen Gremien der Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten trotz der Nähe zu Wohngebieten als geeignet betrachtet wird. Dies wird durch eine Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse, erstellt durch bulwiengesa AG (Stand 26.06.2019), gestützt.

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

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

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

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

<p>Die Herstellung von 2 voneinander getrennten größeren Baukörpern:</p>	<p>Diese Variante wurde nicht weiterverfolgt, um zu den Wohnnutzungen an der „Ahornstraße“ eine möglichst wirksame räumliche Abschirmung gegenüber den Betriebsflächen (Stellplätze und Anlieferungs- und Be- und Entladeeinrichtungen) erreichen zu können.</p>
<p>Verlegung der Verkehrsanbindung an die Kieler Straße soweit wie möglich in nördliche Richtung</p>	<p>Es wurde durch das mit der Verkehrsplanung beauftragte Büro WVK zusammen mit dem Straßenbaulastträger der B 4 die Frage einer in nördlicher Richtung verschobenen Zufahrt geprüft.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass zur Vermeidung erheblicher Zu- und Abfahrtstörungen an der bestehenden Tankstelle der Abstand zur Tankstellenzufahrt mindestens 40 m betragen muss, um eine Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu ge-</p>



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

Insgesamt ist der Standort mit dem Planungskonzept nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers aus folgenden Gründen für die Entwicklung als Standort für den großflächigen Einzelhandel gut geeignet:

- Die Fläche ist bereits baulich vorgeprägt.
- Die Fläche liegt an der Kieler Straße, der ‚Hauptschlagader‘ der Gemeinde.
- Eine gute Verkehrsanbindung ist vorhanden und kann an die künftige Verkehrssituation angepasst werden.



- Die Fläche liegt in Nähe zur Ortsmitte und kann so den Ortskern und seine Nutzungen stärken und komplettieren.
- Die Fläche steht zur Verfügung.
- Mithilfe der Gebäudeanordnung können Schallbelastungen im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen unter Ergänzung von weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen auf ein 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.

14.1.2 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG führen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Umfang hinausgehen.

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

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.

Die **artenschutzrechtlichen Belange** gemäß § 44 BNatSchG werden durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ in der Planung beachtet und durch Kartierungen zu Fledermäusen ergänzt.

Das Vorhaben entspricht voraussichtlich 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, ...“



14.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

14.2.1 Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

Thema (L-Progr.)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karten 1, 3 und 4: keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor
<ul style="list-style-type: none"> ○ 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"> ○ 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"> ○ Karte: keine Darstellung für das Plangebiet außer eines Hinweises auf eine Baumschutzsatzung ein Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegen östlich der Ortslage (vgl. nachstehende Abb. 32) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung der Baumschutzsatzung; das Landschaftsschutzgebiet wird nicht betroffen sein. Die Darstellung des Gebiets mit besonderer Erholungseignung konkretisiert die großmaßstäbliche Darstellung des Landschaftsprogramms - auch hier wird eine Betroffenheit nicht gegeben sein

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 sind.



Landschaftsplan (2006):

Thema (LP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<p>Karte „Entwicklungsplan“</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 33) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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.

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 2018) 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

14.2.2 Fachgesetze

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

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 Flächennutzungsplanes sowie für die zu treffenden Darstellungen 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 der baulichen Nutzung
<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 genommen (s. u.) ○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
<ul style="list-style-type: none"> ○ LNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
<ul style="list-style-type: none"> ○ Biotopverordnung vom 13.05.2019 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BBodSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 7 Beachtung der Vorsorgepflicht „ Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ...treffen,“ .. ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)



Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ BBodSchV	○ § 12 „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“
○ KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)	○ § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“ ...
○ LWG	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ Denkmalschutzgesetz (DSchG 2014)	○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i.V. mit TA Lärm	○ 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
○ RLS-90 i. V. mit der 16. BImSchV	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
○ BImSchG	○ Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Betrachtung der Umgebungsbedingungen und Bewertung umgebungsbedingter Gefahrenquellen mit Blick auf die nah gelegene Biogasanlage als Störfallbetrieb

14.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

14.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

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

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

Zur Betrachtung und anschließenden Bewertung der räumlich-funktionalen Beziehungen wurde durch WVK (2019a) eine „Lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms nach TA Lärm“ gutachterlich erstellt

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 Vorhabengebiet ist der Gemeinde Bönningstedt nicht bekannt und wurde ihr auch im Rahmen des durchgeführten „Scoping-Verfahrens“ nicht bekannt gegeben.

Im Zuge einer Baugrunduntersuchung (Neumann 2019, vgl. „Schutzgut Boden“) wurden 4 Bodenmischproben entnommen und dem chemischen Labor GBA, Pinneberg zur Analyse übergeben. 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 \Rightarrow Gesamtkohlenstoffgehalt) und vor allem für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) innerhalb der ermittelten Aufschüttungen. Es kann sich dabei um Verbrennungsrückstände oder Reste ehemaliger Teerversiegelungen handeln, so das Gutachterbüro.

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

Bewertung:

Lärmemissionen / -immissionen durch Gewerbelärm:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung und insbesondere für die im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung zu treffenden Festsetzungen wurde eine „Lärmtechnische Untersuchung“ durch WVK (2019a) erstellt.

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

Maßgebliche Schallquellen sind gemäß WVK (2019a):

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

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

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



- Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung aller Schallquellen die Immissionsrichtwerte TAG der TA Lärm an neun Immissionsorten um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Pegelbestimmend für die nördlich und westlich des Betriebsgrundstückes liegende Immissionsorte *Aho46.x* und *BPI16.x* sind die Emissionen der Anliefervorgänge in der Anlieferzone des Discountmarktes. Weiterhin bestimmen die Emissionen des Kundenparkplatzes die Situation. Für die Immissionsorte südlich der Zu- und Ausfahrt sind die Emissionen der Anliefervorgänge in der Anlieferzone des Drogeriemarktes, des Kundenparkplatzes und der Einkaufswagensammelstellen im Eingangsbereich pegelbestimmend.
 - ⇒ Umfangreiche abschirmende (aktive) Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich.
- Die Berechnungen zeigen, dass unter der Berücksichtigung der haustechnischen Anlagen in der lautesten Nachtstunde mit einem Schalleistungspegel von 70 dB(A) die Immissionsrichtwerte NACHT der TA Lärm an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
 - ⇒ Die Zusatzbelastung der lautesten Nachtstunde ist als irrelevant zu bewerten, so dass keine Gesamtbelastung im Beurteilungszeitraum NACHT zu betrachten ist.
- Im Einwirkungsbereich der Anlieferzone des Lebensmitteldiscountmarktes zeigen die Berechnungsergebnisse Maximalpegel bis 76 dB(A) infolge des Auslösens der Lkw - Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge. Im Beurteilungszeitraum TAG ist der dazugehörige Immissionsrichtwert im Allgemeinen Wohngebiet (WA) um mindestens 9 dB(A) unterschritten.
 - ⇒ Im Beurteilungszeitraum NACHT würde der Immissionsrichtwert um bis zu 16 dB(A) überschritten werden. Die Anlieferung im Beurteilungszeitraum NACHT ist auszuschließen.
 - ⇒ Im Einwirkungsbereich der Anlieferzone des 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.

Verkehrslärm

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



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

1. sie den Beurteilungspegel der 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 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

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

Schienerlärm

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

Auswirkungen aufgrund von Bodenbelastungen:

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

Ein 40 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.
- Der Änderungsbereich liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Vorhabengebiets ist auch die Niederschlagswasserbeseitigung zu regeln.



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

- Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist ein (gutachterliches) „Bodenmanagement“ sinnvoll und notwendig. Sicher ist, dass für die spätere Vorhabenrealisierung große Mengen an Boden/Material bewegt werden müssen. Das gilt auch unabhängig von einem „Sanierungsplan“.
- Derzeit sind Versiegelungen oberhalb der PAK-Belastungen vorhanden, so dass die untere Bodenschutzbehörde keine Sofortmaßnahmen fordert. Erst im Zusammenhang mit einer „Freilegung von belasteten Bodenmaterial“ sind Maßnahmen zur Sanierung/Sicherung erforderlich. Diese sind im Vorwege mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

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

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

Lichtimmissionen:

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat das LLUR darauf hingewiesen, dass In Bezug auf den geplanten Werbepylon und die Parkplatzbeleuchtung eine Lichtimmissionsprognose erforderlich ist.

Sie begründet sich damit, dass zum einen die Wohnbebauung Kieler Straße 46 unmittelbar an den Pylon (Aufhellung) als auch an den Parkplatz mit seiner Beleuchtung (Blendung) grenzt, zum anderen, dass auch bei vergleichbaren Vorhaben mit LED-Beleuchtung eine Blendung nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden kann.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z. B. Stäube und Gerüche sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis und Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Gemeinde Bönningstedt und des Vorhabenträgers nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet.

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

Erholungsnutzungen:

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



Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Maßnahmen aufgrund von Lärmemissionen durch Gewerbelärm:

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

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

Maßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen:

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

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

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

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



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

Maßnahmen aufgrund von Lichtimmissionen:

Mit einer Lichtimmissionsprognose lässt sich die erforderliche Lage und Höhe sowie die Anzahl der Leuchtmittel bestimmen, um einen Parkplatz sicher auszuleuchten und zum anderen die Nachbarschaft vor Blendung zu schützen.
(=> örtliche Bauvorschrift).

Die Lichtimmissionsprognose wird zudem für das anschließende Baugenehmigungsverfahren benötigt. Die einzuhaltenden Vorgaben sind der LAI-Lichtimmissionsrichtlinie zu entnehmen.

Erholungsnutzung:

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

14.3.2 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde am 18.07.2017 und im Juni 2019 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biototypen 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.

Vorkommen weiterer Biotypen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Waldflächen sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden.

Im Änderungsbereich 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 innerhalb des Änderungsbereiches.

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

Auch liegen weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet innerhalb einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet - das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2325-301 „Ohmoor“ liegt mind. ca. 3 km östlich / 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, Schnitthecken • Brachflächen / -ecken im Bereich der Gärtnerei • Saumstreifen, auch an der Straße ⇒ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der Nutzung ausgesetzt

Artenschutzrechtliche Bewertung:

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

Aufgrund des Flächenzuschnitts und des Flächenbedarfs für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels wird eine Erhaltung der im Änderungsbereich vorhandenen Bäume in Kenntnis der gutachterlichen Stellungnahme von Michael Hartmann (2019) nicht möglich sein.

Es ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 9 zu pflanzenden Bäumen. Die Abgeltung des Kompensationserfordernisses kann innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nachgewiesen werden.



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.

Auf Grundlage der „Entwurfsplanung“ 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.

14.3.2 Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

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

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

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

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

Brutvögel an Gebäuden 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, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.



- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in den Gebäuden und Großbäumen bestehen. In frostfreien Altgebäuden können Winterquartiere bisher nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Fledermausuntersuchung erbrachte keine Hinweise für einen zurückliegenden oder aktuellen Besatz der untersuchten Bäume und der Gebäude durch Fledermäuse. Somit gehen keine Fledermausquartiere in den Bäumen und in den Gebäuden und somit Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen durch das Vorhaben verloren.

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

- Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und da das Vorhaben außerhalb des bekannten Verbreitungsgebiets der Haselmaus liegt, sind hier keine Vorkommen anzunehmen bzw. es ist keine Betroffenheit der Art anzunehmen. Auch während der Geländebegehung wurden keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren gefunden.
- Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Allgemein verbreitete Amphibienarten wie Erdkröte, Teichmolch oder Grasfrosch können ggf. während der Landlebensphase auch in die Plangebietsflächen gelangen.

Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Reproduktionsgewässer besonderer - artenschutzrechtlich relevanter - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen nicht vor.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.
- Reptilien (z. B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind nicht vorhanden.

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

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

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

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG im und am Änderungsbereich 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.

Gemeinde Bönningstedt
 36. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

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	<p>Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Grundstückteilen, die zur Bebauung anstehen, aufhalten.</p> <p>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Amphibien	Nein	<p>Aufgrund des Fehlens offener Gewässer kann es nur sein, dass einzelne Individuen sich ggf. während der Landlebensphasen innerhalb des Änderungsbereiches aufhalten.</p> <p>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Vögel	Ja / Nein	<p>Gehölze und bestehende Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung.</p> <p>Es sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist aus § 39 Abs. 5 BNatSchG für Arbeiten an Gehölzen und ggf. auch bei Abbrucharbeiten nicht vorliegen.</i></p>
Säugetiere - Fledermäuse	Ja / Nein	<p>Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für der Änderungsbereich vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die synanthropen Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Quartiere können in Großbauten mit Höhlen oder mit z. B. abgelösten Rindenpartien sowie in Bestandsgebäuden (aber nicht in Gewächshäusern) bestehen.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen und Altgebäuden aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.</i></p>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Säugetiere - sonstige	Nein	Es sind keine Vorkommen festgestellt worden (bezgl. Haselmaus), keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezüglich Biber und Fischotter) oder der Änderungsbereich liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Oberflächengewässer vorhanden oder betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Libellen	Nein	Es sind innerhalb des Änderungsbereiches keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Weichtiere	Nein	Es sind innerhalb des Änderungsbereiches keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden oder betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Käfer	Nein	Im Änderungsbereich sind keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vorhanden oder betroffen und es sind in den Großbäumen keine ausreichend großen Höhlungen mit Mulmbildungen erkennbar. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>

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

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

4. [...]

(Zugriffsverbote)



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

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

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

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

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt die Schonfrist aus § 39 Abs. 5 BNatSchG entsprechend. Altgebäude(-teile), die im Winter als frostfrei gelten können, werden hinsichtlich ggf. Winterquartiere überprüft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

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



14.3.4 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 Geschiebelehme eingelagert und in BS 16 wurden ab ca. 2,3 m weich- bis steifplastische Schluffe erbohrt.

Farbliche oder geruchliche Hinweise auf mögliche Altablagerungen 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 Z2(Z1)	TOC (2,4 %) PAK (4,09 mg/kg TM)
MP 2	Aufschüttung, rollig, BS 12 – BS 17	Z2	PAK (20,3 mg/kg TM)
MP 3	Aufschüttung, rollig, BS 18 – BS 20	Z2 Z2(Z1)	TOC (2,3 %) PAK (5,0 mg/kg TM)
MP 4	Sand, gewachsen	Z0	---

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

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

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

Für den zum Änderungsbereich gehörenden Teil des geltenden Bebauungsplans Nr. 16 ist für eine Teilfläche mit einer Gesamt-GRZ von 0,6 festgesetzt.

Für die übrigen Flächen des Änderungsbereiches gelten bisher die allgemeinen Regeln des § 34 BauGB. Diese Flächen sind bisher bereits durch Betriebsgebäude, Wohnhäuser und befestigte Betriebsflächen in erheblichem Umfang vorbelastet.

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

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches 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 mit einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung von 90% angenommen.



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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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 Ökokonto planungsrechtlich zugeordnet und durch eine entsprechende Regelung im zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert werden.



14.3.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches besteht kein Oberflächengewässer. Der gesamte Änderungsbereich befindet sich gemäß des Landschaftsrahmenplans und des Regionalplans nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Ein Oberflächengewässer wird nicht betroffen sein.

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

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

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

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 Grundsole eines Gebäudes erfolgen. Durch und innerhalb von belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

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

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg in der weiteren Projektentwicklung / Bauleitplanung ggf. auch in Rückabstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde noch im Detail abzustimmen sein wird.



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.

14.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

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

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich an allen Seiten durch vorhandene Bebauungen der Ortslage gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist. Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammelbecken o. ä. sind nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Luftqualität sind der Gemeinde Bönningstedt keine planungsrelevante Hinweise auf ggf. darzustellende Belastungen bekannt bzw. im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bisher bekannt gemacht worden.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Das Planänderungsbereich 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 Bönningstedt geht 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.

14.3.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Der Änderungsbereich 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 14.3.2 verwiesen.



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

Bewertung und

Betroffenheit durch die Planung:

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

Großbäume sind im Landschafts- / Ortsbild von sehr hoher Bedeutung.

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

Die neuen Gebäude werden mit maximalen Höhen von ca. 6,0 m.

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 herstellen und an das vorhandene Leitungssystem anschließen zu können.

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

Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Höhe der neuen Gebäude wird mit max. 6 m zzgl. untergeordneter Bauteile und ggf. Photovoltaikanlagen unterhalb der typischer Einfamilienhäuser sein.

Zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen und zur Neugestaltung des Areals wird im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ein Begrünungskonzept zu erarbeiten und planungsrechtlich festzusetzen sein.

Die Umsetzung der Planung wird zu deutlichen Veränderungen innerhalb des Plangebietes führen, jedoch wird es nach Auffassung der Gemeinde Bönningstedt durch das zu erstellende Begrünungskonzept zur einer angemessenen Neugestaltung der innerörtlich gelegene Flächen kommen kann, so dass es keiner weiteren Maßnahmen bedarf.

14.3.8 Schutzgüter kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

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

Auf

- vorhandene Bebauungen im Plangebiet mit den Bestandsbebauungen der bisherigen Gärtnerei und einem Wohnhaus,
- die innerörtliche Lage des Plangebiets,
- die nördlich angrenzend vorhandene Tankstelle und die vorhandene Kfz-Werkstatt,

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

- die östlich gelegenen Wohnbebauungen an der Ahornstraße,
- die südlich angrenzenden gemischten Nutzungen sowie
- die Verkehrsanbindung über die Kieler Straße (B 4)

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

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

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

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

Bewertung und

Betroffenheit durch die Planung:

Der Änderungsbereich ist bezüglich etwaiger baulicher und archäologischer Kulturdenkmale nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ohne Bedeutung.

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

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 geht 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.



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

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

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

14.3.9 Wechselwirkungen

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

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

In den Kapiteln 14.3.1 bis 14.3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Landschaft und sonstigen Sachgüter zwar verändern können bzw. werden, dass die zu erwartenden erheblichen Eingriffe jedoch durch die Einfügung in die Ortsstruktur deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt.

14.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

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



Aufgrund der durch eine Gärtnerei bisher bestehenden baulichen Vorprägung sind die Flächen des Änderungsbereiches nach Beratung und Erörterung durch die Gemeindevertretung Bönningstedt für die geplante Bebauung sehr gut geeignet.

Die vorhandenen Rahmenbedingungen durch die bestehenden angrenzenden Nutzungen und durch die verkehrsgünstige Lage an der B 4 können dabei in einer angemessenen Weise in der Planung berücksichtigt werden. Die strukturelle Veränderung der Flächen wird nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Auswertung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowohl von der Gemeinde Bönningstedt 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.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 36 auf Grundlage der 36. Änderung des Flächennutzungsplans wäre eine flächenbeanspruchende Bebauung mit einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit der hiermit verbundenen Aufhebung des bisherigen Discounterstandorts nicht möglich. Die für die Bebauung vorgesehenen westlichen und mittleren Flächenanteile könnten ggf. auf Grundlage des § 34 BauGB unter Beachtung des so genannten Einfügungsgebots als Mischgebiet bauliche Veränderungen erfahren. Im östlichen Teil des Plangebiets würden weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 anzuwenden sein.

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

14.5 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

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

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

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



„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

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

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

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

„Baugrunduntersuchung“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung des Baugrundes und zur Vorbereitung einer Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auch mit Blick auf die nachgeordnete Planrealisierung wurden Bodensondierungen durchgeführt (Neumann 2019).

Die Ergebnisse der Ausarbeitung und der ergänzenden Untersuchungen sowie die inhaltlichen Abstimmungen mit den Fachbehörden werden in die Umweltprüfung eingestellt und so im Rahmen der Bauleitplanung beachtet.

„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 Bauleitplanung beachtet.

„Verkehrsgutachten“

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

Die Ergebnisse der Ausarbeitung werden in die Umweltprüfung eingestellt und so im Rahmen der Bauleitplanung beachtet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

Gemäß § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Der Flächennutzungsplan hat im Wesentlichen nur vorbereitende Funktion. Seine Durchführung setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Bezüglich notwendiger Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird deshalb auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen (Abschichtung).

14.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

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



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

Beeinträchtigungen des **Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit** sind dann nicht zu erwarten, wenn die Emissionen im Sondergebiet Einzelhandel durch Maßnahmen der Lärminderung soweit gemindert werden, dass die Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden können. Dies gilt im gleichen Sinne auch für mögliche Lichtemissionen.

Weitere erhebliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

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

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt** sind durch den Verlust 9 Großbäumen zu erwarten. Innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches werden entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen sein.

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

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt** könnten allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen. Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und dem letzten Tag des Februars außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb des Aufenthalts von Fledermausarten in Sommerquartieren.

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

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

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

Aufgrund der bestehenden Bebauungen und der weitestgehenden Übernahme der bisher geltenden höchstzulässigen Bodenversiegelungen sind kompensationspflichtige Eingriffe in das **Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche** nur in einer Flächengröße von 330 m² zu erwarten, die außerhalb des Planänderungsbereiches abzulösen sind.



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

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

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

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)** werden nicht entstehen, jedoch wird zur Minderung der wahrnehmbaren Auswirkungen und zur Neugestaltung des Areals ein Begrünungskonzept vorzusehen, dass durch den Vorhabenträger umzusetzen sein wird.

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

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

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

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



14.7 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Nach derzeitigem Planungsstand sind Kosten für die Pflanzung und Entwicklungspflege von Ersatzbaumpflanzungen und die Bereitstellung von ca. 330 m² Kompensationsfläche zu berücksichtigen.

14.8 Quellen des Umweltberichts

- ⇒ bulwiengesa AG (2019): Markt-, Standort- und Auswirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum in der Gemeinde Bönningstedt.- Präsentation vom 26.06.2019
- ⇒ Gemeinde Bönningstedt und Stadt-Raum-Plan (2018): Überlegungen zur weiteren langfristigen Ortsentwicklung.
- ⇒ Gemeinde Bönningstedt: Flächennutzungsplan
- ⇒ Gemeinde Bönningstedt: Landschaftsplan
- ⇒ Hartmann (2019): Aufnahme des Baumbestandes im Zuge des Bauvorhabens „Geplanter Neubau Aldi und Drogeriemarkt und Bäckerei, Kieler Straße 72-74, 25474 Bönningstedt“
- ⇒ LLUR (2019): Datenauszug aus dem Artenkataster.- Email vom 17.06.2019
- ⇒ Neumann (2019): Neubau eines ALDI-Marktes, einer Drogerie und einer Bäckerei in Bönningstedt, Kieler Straße 66-68.- Baugrunduntersuchung-Gründungsbeurteilung-Angaben zur Altlastensituation.- 22.05.2019
- ⇒ Untere Bodenschutzbehörde (2019): Vermerk vom 09.07.2019 über ein Planungsgespräch in Zusammenhang mit den Ergebnissen der Baugrundvorerkundung
- ⇒ WVK (2019d): Gemeinde Bönningstedt, Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Zuge der Kieler Straße (B 4) - Verkehrsgutachten.- Bearbeitungsstand: 26.03.2019
- ⇒ WVK (2019b): Gemeinde Bönningstedt, Aufstellung VEP Nr. 36 " Sondergebiet Einzelhandel" - Stellungnahme zum Schutz des Geltungsbereiches vor Verkehrslärm
- ⇒ WVK (2019a): Gemeinde Bönningstedt, 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 Bönningstedt- Entwässerungskonzept - Bearbeitungsstand: 07.06.2019
einschließlich einer 1. Änderung und Ergänzung - Bearbeitungsstand: 18.11.2019
- ⇒ Kreis Pinneberg (2019): Stellungnahme Fachdienst Umwelt vom 08.10.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB
- ⇒ LLUR, Technischer Umweltschutz (2019): Stellungnahme vom 09.10.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB
- ⇒ MWVATT (2019): Stellungnahme vom 01.10.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB
- ⇒ BUND Kreisgruppe Pinneberg (2019): Stellungnahme vom 23.09.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Gemeinde Bönningstedt
36. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Einzelhandel Kieler Straße“



Begründung mit Umweltbericht

„Entwurf“

- ⇒ Björn Leupolt (2019): „Baum- sowie Gebäudekontrolle auf Fledermausnutzung sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme“ (Bearbeitungsstand 25.10.2019)

Die Begründung mit Umweltbericht zur Aufstellung 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·S

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

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