

Gemeinde Bönningstedt
Koordination – Verwaltungsgemeinschaft
Stadt Quickborn
Rathausplatz
25451 Quickborn
www.boeningstedt.de
Tel.: 04106-611-0



GEMEINDE BÖNNINGSTEDT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 22

Für den Bereich des Grundstücks „Kieler Straße Nr. 51“
(Flur 4, Flurstück 17/3)

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

MÄRZ 2024

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Stadtfunktionale Einordnung des Bereichs	5
3.	Bisheriges Planrecht und Erforder- lichkeit der Aufstellung der 1. Ände- rung des Bebauungsplanes Nr. 22 ...	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Bebauungsplan Nr. 22	7
4.	Planungsrechtliche Rahmen- bedingungen	9
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	9
4.1.1	Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB	9
4.1.2	Auswirkungen der Anwendung des § 13 a BauGB	9
5.	Landesplanerische Aspekte	10
6.	Zustand des Plangebietes und der Umgebung	11
7.	Beschreibung des städtebaulichen Konzepts	13
8.	Artenschutzrechtlicher Fach- beitrag	14
8.1	Anlass und Aufgabenstellung	14
8.2	Rechtlicher Hintergrund	14
8.3	Methodik	15
8.4	Vorstellung des geplanten Vorhabens	16
8.4.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes und der weiteren Umgebung	16
8.4.2	Darstellung der Planung	17
8.4.3	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope	18
8.5	Relevanzanalyse	18
8.5.1	Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums ...	18
8.5.1.1	Vögel	18
8.5.1.2	Fledermäuse	19
8.5.1.3	Sonstige Säugetiere	21
8.5.1.4	Amphibien	22

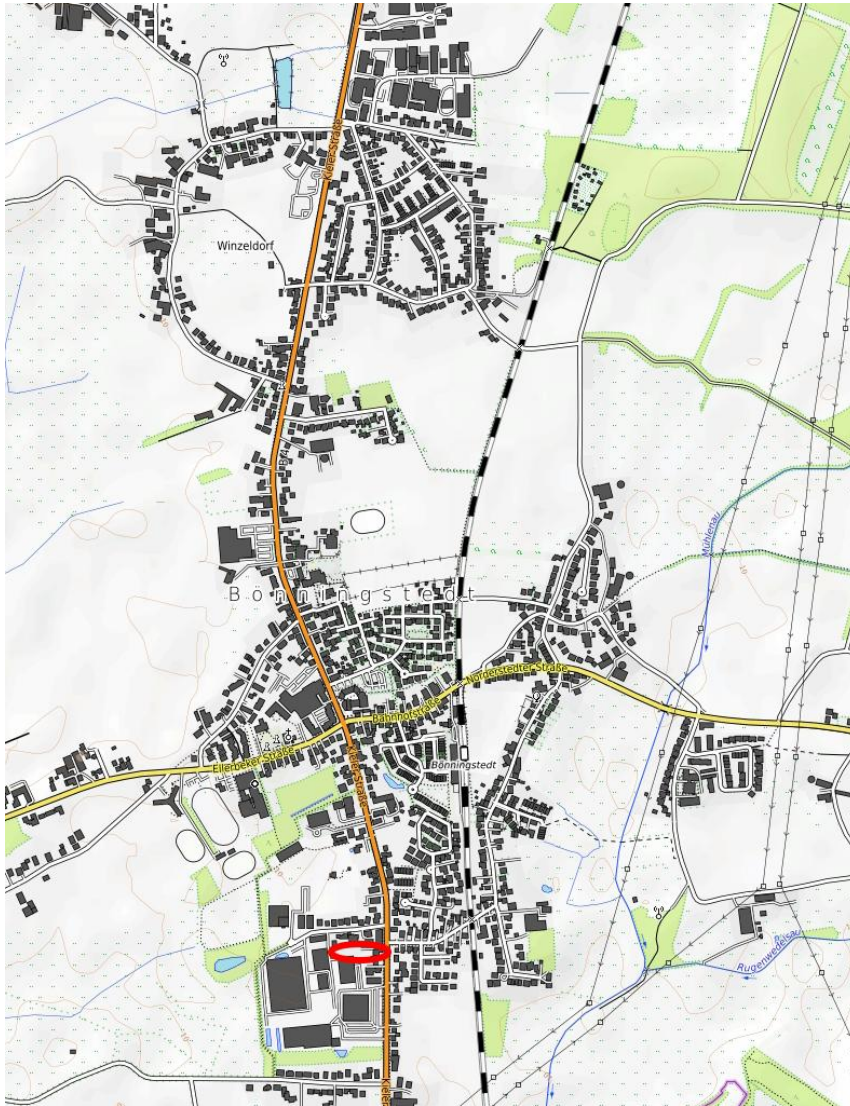
8.5.1.5	Reptilien	22
8.5.1.6	Fische	23
8.5.1.7	Insekten	23
8.5.1.8	Weichtiere	24
8.5.1.9	Pflanzen	24
8.5.2	Zusammenfassendes Ergebnis der Relevanz- analyse	25
8.6	Konfliktanalyse	25
8.6.1	Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG	26
8.6.2	Erhebliche Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	26
8.6.3	Schädigung / Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	26
8.7	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- maßnahmen	27
8.8	Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung	27
9.	Lärm und Lärmschutz	28
10.	Erschließungstechnische Rahmen- bedingungen	28
10.1	Umgang mit dem anfallenden Oberflächen- wasser	28
10.2	Umgang mit dem anfallenden Schmutzwasser	28
10.3	Sonstige Ver- und Entsorgung, Brandschutz	29
11.	Sonstiges	29
11.1	Kampfmittel	29
11.2	Archäologische Denkmale	29
12.	Begründung der Festsetzungen	30
12.1	Art der baulichen Nutzung	30
12.2	Maß der baulichen Nutzung	32
12.2.1	Grundflächenzahl -GRZ-	32
12.2.2	Anzahl der Vollgeschosse und bauliche Höhen	32
12.3	Bauweise	33
12.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bau- grenzen	33
12.5	Straßenverkehrsflächen	33
12.6	Lärmschutzmaßnahmen	33
12.7	Umwelt, Natur, Artenschutz	33
12.8	Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbau- ordnung	34
12.9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	34

Anlagen:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG, vom 17.06.2022, Verf.: Büro OLAF
2. Schalltechnische Untersuchung, vom März 2024, Verf.: Taubert und Ruhe

1. Ziel und Zweck der Planung

Übergeordnetes Ziel ist die weitere städtebauliche Entwicklung im zentralen Bereich Bönningstedts an der südlichen Kieler Straße. Insbesondere soll hierbei ein untergenutztes Grundstück - Kieler Straße Nr. 51 - einer intensiveren baulichen Nutzung im Rahmen der „Innenentwicklung“ zugeführt werden.



Übersichtsplan mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich,
ohne Maßstab, Quelle: opentopomap

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Ziele dieses Bebauungsplanes entsprechen diesem Grundsatz der Bauleitplanung im besonderen Maße.

Das Grundstück Kieler Straße Nr. 51 stellt sich als extrem langgestrecktes, tiefes Grundstück dar (Länge/Tiefe: ca.: 136 m, Breite 24 m), das nur an seiner schmalen, östlichen Seite direkt an die Kieler Straße angrenzt, von hier aus auch erschlossen wird und durch den

Standort der baulichen Hauptanlage (historisches Gebäude der Gründerzeit, jedoch ohne gestalterische Besonderheiten) an der Kieler Straße charakterisiert ist.

Das Grundstück hat eine Flächengröße von ca. 3.300 m². Das bestehende Hauptgebäude und das Werkstatt-/Lagergebäude besitzen zusammen eine Grundfläche von ca. 235 m². Insgesamt ergibt dies eine bestehende Grundflächenzahl -GRZ- von ca. 0,07 und beschreibt damit eine nur äußerst geringe bauliche Dichte.

Zurzeit wird das Grundstück durch einen KFZ - Handel / KFZ - Reparatur - Betrieb genutzt. Erhebliche Freiflächen / Funktionsflächen sind durch das Abstellen von Fahrzeugen charakterisiert und bestimmen dadurch einen deutlich heterogenen und ungeordneten Charakter der Grundstücksgestaltung.

Die Gemeinde Bönningstedt sieht daher für diesen Bereich erstmalig die städtebauliche Möglichkeit, eine sinnvolle städtebauliche Verdichtungsmaßnahme planungsrechtlich vorzusehen und abzusichern.

Es sollen neben Wohnnutzungen im zentralen Bereich des Grundstücks v.a. gewerbliche Nutzungen im Bereich an der Kieler Straße vorgesehen werden.

2. Stadtfunktionale Einordnung des Bereichs



Luftbild mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich,
ohne Maßstab, Quelle: digitaler atlas nord

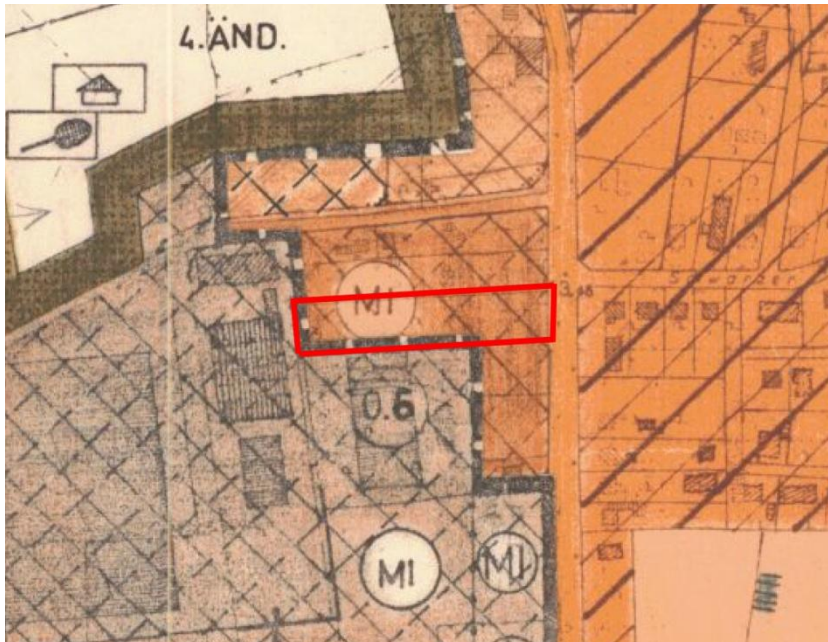
Der Standort liegt zentral im südlichen Ortsbereich Bönningstedts mit direkter Anbindung an die Kieler Straße. Aufgrund dieser Lagegunst, auch durch die räumliche Nähe zu Hamburg, wird daher für die zukünftige Entwicklung des Bereichs als zentrales städtebauliches Ziel sowohl eine gewerbliche wie auch eine anteilige Wohnnutzung favorisiert und als Nutzungsziel -Mischgebiet- festgelegt.

Dieses Nutzungsziel entspricht auch den bisherigen Überlegungen und diskutierten städtebaulichen Zielen bei der zurzeit durchgeführten Neuauflistung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bönningstedt wie auch den bisherigen Festlegungen des noch rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich ein Mischgebiet darstellt.

Die bestehenden Mischgebietsflächen im Bereich der „Goosmoortwiete“ bilden die planungsrechtliche „Übergangszone“ zwischen den gewerblichen Ortsbereichen, die im Süden anschließen und den nördlich gelegenen Ortskernbereichen.

3. Bisheriges Planrecht und Erforderlichkeit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

3.1 Flächennutzungsplan



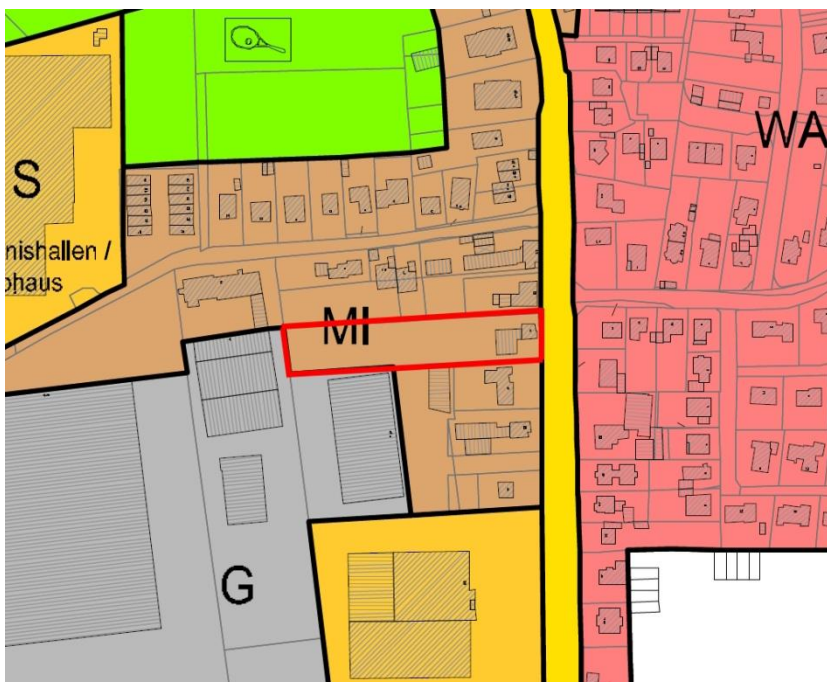
Ausschnitt der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich, ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das gesamte Grundstück Mischgebiet -MI- dar. Ebenso sind die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche als Mischgebiet -MI- dargestellt - hier hat sich jedoch, beidseitig der Goosmoortwiete

über die letzten Jahrzehnte eine überwiegende Wohnnutzung entwickelt.

Im Zuge der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde auch eine Arbeitskarte entwickelt, die auch alle Änderungen des Flächennutzungsplanes darstellt.

Insbesondere ergaben sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, Änderungen bei den Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes südlich und südwestlich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22. Hier wurden gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, die insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich der Kieler Straße Nummer 51 direkt an den Plangeltungsbereich angrenzen.



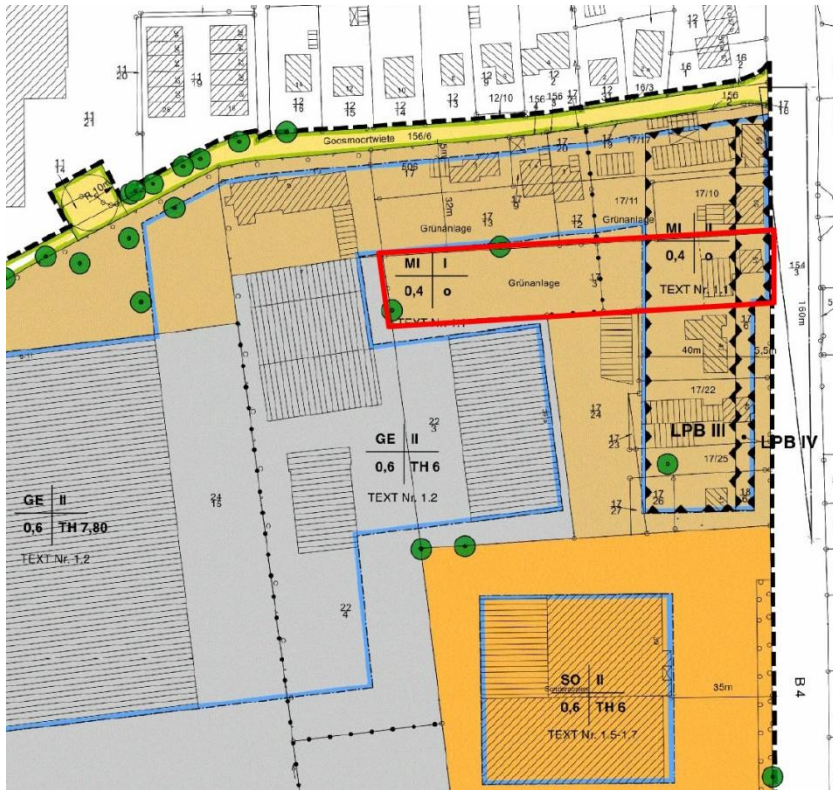
„Arbeitskarte“ der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans incl. aller Änderungen, mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich, ohne Maßstab

Im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Baufläche -M- dargestellt.

Ein Erfordernis den Flächennutzungsplan für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a BauGB) liegt somit nicht vor. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

3.2 Bebauungsplan Nr. 22

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist bisher verbindlich durch den B-Plan Nr. 22 überplant.



Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 22, ohne Maßstab, der Planbereich der 1. Änderung des B-Plans ist rot gekennzeichnet

Der Bebauungsplan Nr. 22 (rechtswirksam seit 2008) sieht für das Grundstück der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet -MI- vor. Zusätzlich sind eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß, eine maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie eine offenen Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, definiert durch Baugrenzen, wurden hier nur parallel zur Kieler Straße ausgewiesen. Der überwiegende Teil des Grundstücks wurde zwar ebenfalls als Baugebiet (Mischgebiet) festgesetzt, jedoch ohne überbaubare Grundstücksflächen. Eine entsprechende bauliche „Haupt“-Nutzung kann daher hier nicht umgesetzt werden, jedoch wären hier baulichen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige versiegelte Flächen zulässig.

Da insbesondere das aktuelle vorgesehene westlich gelegene Baufeld für den Wohnungsbau aufgrund der Festsetzungen in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nicht zulässig wäre, muss daher der Bebauungsplan Nr. 22 für diesen Bereich geändert werden.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

4.1.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Die Gemeindevertretung Bönningstedts hat beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.22 nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ und somit im „beschleunigtem Verfahren“ aufgestellt wird.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei der eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den zentralen Siedlungsbereich Bönningstedts an der südlicher Kieler Straße gewahrt bleibt.

Die zulässige festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche (GRZ) innerhalb des Plangeltungsbereichs unterschreitet deutlich die im § 13a BauGB genannten 20.000 m² als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB, da die Geltungsbereichsgröße „nur“ ca. 3.300 m² umfasst.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (Anlage 1 zum UVPG).

Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4.1.2 Auswirkungen der Anwendung des § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen die relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere zum Artenschutz, in die Planung eingestellt werden.

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan verursacht

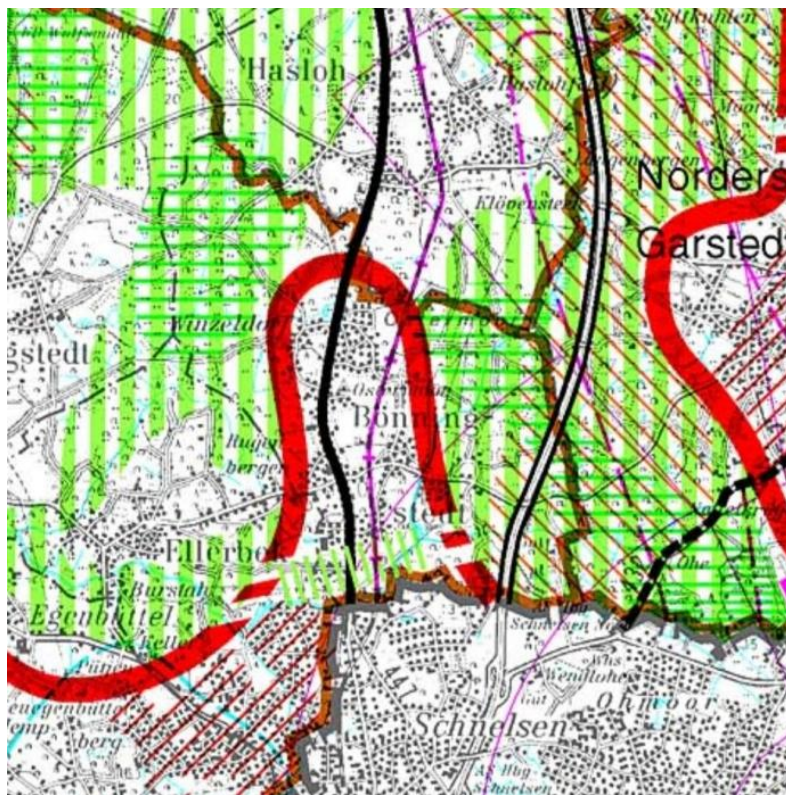
werden, nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Die Gemeinde hat daher bestimmt, dass von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Ebenso ist die Vorlage der sogenannten „Zusammenfassenden Erklärung“ zum Abschluss des Verfahrens nicht erforderlich.

5. Landesplanerische Aspekte



Planausschnitt Regionalplan für den Planungsraum I, ohne Maßstab

Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998: Die Gemeinde Bönningstedt und die östlichen Ortsteile der Gemeinde Ellerbek bilden einen besonderen Siedlungsraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hamburg. Die städtebauliche Entwicklung von Bönningstedt ist durch die verkehrsgünstige Lage bedingt.

Die weitere Verdichtung und die planerisch gewollte Umsetzung von Geschosswohnungsbau im zentralen Bereich der Gemeinde unterstützt dabei das o.g. landesplanerische Ziel, diesen Siedlungsbereich weiter zu stärken im besonderen Maße. Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung bzw. des Regionalplanes sind nicht erkennbar.

6. Zustand des Plangebietes und der Umgebung



Schrägluftbild von Süden, der Planbereich des Bebauungsplanes ist rot gekennzeichnet, Quelle: google earth

Auffälligstes Merkmal des Plangeltungsbereichs ist die große Länge / Tiefe (ca. 135 m) und die geringe Breite des Grundstücks (ca. 25 m) sowie die äußerst geringe bauliche Dichte im zentralen Bereich der Siedlungsflächen der Gemeinde sowie die großen rückwärtig gelegenen Garten- und Freibereiche.

Auch die Überbauung mit Haupt und Nebengebäuden, nur in der straßenbegleitenden Zone direkt an der Kieler Straße sowie der rückwärtige Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen freigehalten ist, charakterisiert den Plangeltungsbereich.

Aufgrund der Nutzung des Grundstücks durch einen Kfz Händler mit Kfz-Reparatur wird ein erheblicher Grundstücksteil, direkt westlich der Hauptgebäude, zum Abstellen von tlw. auch nicht mehr fahrbereiten Fahrzeugen genutzt. Entsprechend hat dieser Bereich einen heterogenen, ungestalteten Charakter, der hier, insbesondere im Übergang zu den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen, stadträumlich und ortsgestalterisch wenig zufriedenstellend.



Ansicht von der Kieler Straße mit nördlich angrenzenden neuen Wohngebäuden (rechts)



Ansicht der Bestandsgebäude von Süden



Flächen zum Abstellen von KFZ



Rückwärtiger, unbebauter Grundstücksbereich

Das gründerzeitliche Gebäude, das ehemals Wohnzwecken diente, besitzt keine gestalterisch auffallenden Merkmale, die erhaltenswert wären. Das Hauptgebäude stellt sich als sogenannter Giebel - Traufen - Typ dar, der in der Gründerzeit ein überaus gängiger Gebäudetyp gewesen ist.

Das Hauptgebäude selbst, hat zwei Vollgeschosse (gemäß der Definition nach Landesbauordnung), wobei das Dachgeschoss - als zweites Vollgeschoss - einen auffallend hohen Kniestock besitzt.

Der Anbau an der Westseite des Hauptgebäudes kann als eingeschossige Werkhalle beschrieben werden, die nur reinen funktionalen Charakter besitzt.

Der Plangeltungsbereich liegt direkt in der Übergangszone zwischen den gewerblichen Bauflächen im Süden und der überwiegend wohnbaulichen Nutzungen im Norden. Auffallend ist hier der Bereich an der „Goosmoortwiete“, der zwar im Bebauungsplan Nr. 22 als Mischgebiet festgesetzt wurde, sich jedoch vor Ort ganz überwiegend wohnbaulich entwickelt hat.

Auch die aktuelle bauliche Entwicklung an der Kieler Straße nördlich des Plangeltungsbereichs ist hierfür ein deutliches Indiz - hier wurden zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in relativ dichter Bauweise umgesetzt.

7. Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

Das städtebauliche Konzept übernimmt hier zentral einen der Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 22. Im Rahmen des hier festgesetzten Mischgebietes („dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“), das auch in dieser 1. Änderung unverändert beibehalten wird, sollen sowohl verträgliche gewerblichen Nutzungen wie auch Wohnnutzungen baulich umgesetzt werden.

Im Baufenster direkt an der Kieler Straße soll hierbei ausschließlich die gewerbliche Nutzung ihren Standort finden. Einerseits kann hierbei an der Bundesstraße werbewirksam auf gewerbliche Einrichtungen hingewiesen werden, andererseits können hier, aufgrund der Unzulässigkeit von Wohnnutzungen, lärmtechnische Konflikte durch entsprechende Nutzungsgliederungen vermieden werden. Ebenso wird dadurch vermieden, dass gewerbliche Kunden- oder Lieferverkehre in die Tiefe des Grundstücks fahren müssen.

Bezüglich der baulichen Höhenentwicklung ist hier vorgesehen, eine Dreigeschossigkeit vorzusehen. Diese mögliche bauliche Höhenentwicklung entspricht auch der nördlich angrenzenden neuen wohnbaulichen Anlage an der Kieler Straße und wird hier entsprechend eine wichtige straßenbegleitende Raumwirkung im öffentlichen Raum der Bundesstraße übernehmen können.

Das mittig im Grundstück gelegene zweite, deutlich größere Baufenster, soll entsprechend der gemischten Nutzungsziele hier eine überwiegende Wohnnutzung übernehmen.

Durch den gewählten Standort ergibt sich hier die Möglichkeit einer weitgehenden Ausrichtung des neuen Gebäudekörpers nach Süden.

Der westliche Grundstücksbereich liegt im Einfluss der gewerblichen Nutzungen im Süden wie auch im Westen und ist für einen wohnbaulichen Standort daher eher ungeeigneter. Entsprechend sollen hier die notwendigen Stellplätze der zukünftigen Wohnungen vorgesehen werden. Dies bedingt eine relativ lange Zufahrt von der Kieler Straße aus bis zu dieser Stellplatzanlage.

Aufgrund der gewählten Größe des Baufensters für die Wohnnutzung (Länge: ca. 40 m, Breite; ca. 17 m, Grundfläche: ca. 680 m²) und der damit verbundenen Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebäudes (bei einer Zweigeschossigkeit plus Dachnutzung und einer angenommenen Länge von ca. 40 m und einer Breite von ca. 13 m für die Grundfläche) mit ca. 1.430 m² Bruttogeschossfläche und 1.070 m² Nutzfläche, sind ca. 12 Wohneinheiten innerhalb des Baufensters umsetzbar.

8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aus: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG, vom 27.03.2023, Verf.: Büro OLAF; Anlage 1 zu dieser Begründung

8.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Bönningstedt plant mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 u.a. die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im Süden der Gemeinde Bönningstedt. Geplant ist die Ausweisung eines Mischgebietes in max. 2-3-geschossiger, offener Bauweise. Dazu sind der Abriss der bestehenden Gebäude sowie die tlw. Überbauung der angrenzenden Grünflächen erforderlich.

Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag umfasst die Betrachtung der möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG. Die für das Vorhaben relevanten europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet werden ermittelt und bezüglich artenschutzrechtlicher Konflikte, die zum Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG führen können, überprüft und bewertet.

Die Prüfung und Bewertung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV SH & AFPE 2016).

8.2 Rechtlicher Hintergrund

Das Bundesnaturschutzrecht vom 29.7.2009, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert wurde, i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein vom 24.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Art. 3 Ges. v. 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002), stellen die Grundlage für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange dar.

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die betroffenen Individuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen und Tiere 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. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe liegt für Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

8.3 Methodik

Für die vorliegende artenschutzrechtliche Bewertung wurden keine gesonderten Erfassungen der Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Im Rahmen einer Ortsbegehung (05.08.22) wurden die Gebäude und Gärten besonders auf ihr Potential für die Besiedlung von Fledermäusen und Brutvögeln hin überprüft.

Auf Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Lebensräume, vorhandener Informationen zur Verbreitung der Arten und der Beobachtungen wird eine Potentialanalyse des Vorkommens der zu prüfenden Arten durchgeführt. Eine wichtige Grundlage für die Verbreitung der Arten bildet die Auswertung des Arten- und Fundpunktkatasters Schleswig-Holstein (MELUND & FÖAG 2019). Darüber hinaus wurde eine aktuelle Abfrage der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten beim Artkataster des LfU gestellt (LfU 2023, Antwort vom 23.02.2023). Zusätzlich wurden frei zugängliche Daten über die Tier- und Pflanzenartenbestände in Schleswig-Holstein sowie weitere Literatur berücksichtigt.

Für die potentiell betroffenen Arten wird eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Bei der Prüfung werden die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten berücksichtigt.

Folgende Daten und Informationen wurden ausgewertet:

- Abfrage zu Tier- und Pflanzenarten im Untersuchungsraum inkl. 1.000 m Umgebung beim Arten- und Fundpunktkataster des LfU (Antwort vom 23.02.2023)
- Monitoring ausgewählter Tierarten in Schleswig-Holstein –2019 (MELUND & FÖAG 2019)
- Aktuelle Roten Listen der betrachteten Tierartengruppen in Schleswig-Holstein
- Monitoring und Berichte gemäß Artikel 7 FFH-Richtlinie – Erhaltungszustand der Arten für den Berichtszeitraum 2013-2018, Einzelparameter und Gesamtzustand: Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische, Neunaugen, Insekten, Weichtiere, höhere Pflanzen, Moose https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/N/natura2000/NZP_09_Monitoring.html (LLUR 2019)
- Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV - <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: März 2023)
- Frei zugängliche Daten von Ornitho.de (Stand März 2023)
- Die Säugetiere Schleswig-Holsteins (Borkenhagen 2011)
- Atlas der Säugetiere Hamburgs (Schäfers et al. 2016)

8.4 Vorstellung des geplanten Vorhabens

8.4.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes und der weiteren Umgebung

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Bönningstedt, am Rande des Großraums Hamburgs und umfasst eine Fläche von ca. 3.300 m². Das Plangebiet liegt an der Kieler Straße (Bundesstraße B5), der Hauptdurchgangsstraße des Ortes. Nördlich des Plangebietes befindet sich überwiegend eine Wohnnutzung. Südlich grenzen Gewerbeflächen an.

Das Plangebiet ist schmal und langgezogen. Es grenzt mit der schmalen Ostseite (ca. 24 m) an die Kieler Straße an. Die lange Nordseite ist ca. 137 m lang. Direkt an der Kieler Straße befindet sich ein Wohngebäude mit nach hinten angebauten Hallen, in denen ein Kfz-Betrieb angesiedelt ist. Am Wohnhaus befindet sich ein kleiner Vorgarten. Hinter dem Gebäude befinden sich versiegelte Nebenflächen der Werkstatt, auf denen Fahrzeuge abgestellt sind.

Westlich des versiegelten Betriebsgeländes befindet sich eine ca. 70 m lange offene Grünfläche. Die Grünfläche ist nach Norden durch eine Schnitthecke und nach Süden durch eine freiwachsende bzw. ungeschnittene Hecke eingegrünt. An der Westgrenze befindet sich eine ebenfalls geschnittene Hecke mit vier relativ jungen Bäumen (Rosskastanie, 2 Ebereschen, Eiche). Die Grünfläche wird unregelmäßig gemäht. Stellenweise befinden sich hier Lagerflächen.



Fassade des Gebäudes Kieler Straße Nr. 51



Vorgartenfläche



Blick von Westen auf die Grünfläche



Westliche Hecke mit Einzelbäumen



Blick auf den südöstlichen Bereich der Grünfläche

8.4.2 Darstellung der Planung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.300 m². Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude an der Kieler Straße, das als Gewerbe geplant ist. Im rückwärtigen Grundstücksteil soll ein zweigeschossiges Wohngebäude mit insgesamt etwa 12 Wohnungen errichtet werden. Neben den Häusern sind Stellplatzflächen geplant.

Durch die Realisierung der Planung wird das gesamte Plangebiet überplant. Die Bestandsgebäude werden abgerissen. Die Grünfläche wird überwiegend zerstört. Die Hecken und Gehölze an den Grundstücksgrenzen sind nicht zum Erhalt festgesetzt, so dass im Folgenden davon ausgegangen wird, dass auch die Gehölze oder ein Teil der Gehölze beseitigt werden. Die Planung führt zu einem Flächenverlust sowie zu Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen dauerhaft verloren.

8.4.3 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- LSG Düpenau und Mühlenau (ca. 120 m südöstlich)

Alle weiteren Schutzgebiete liegen mehr als 3 km vom Plangebiet entfernt. Die Biotopverbundachse Mühlenau / Moorbek liegt min. 340 m südöstlich vom Plangebiet entfernt. Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

8.5 Relevanzanalyse

Die Relevanzanalyse verfolgt das Ziel, aus den geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL bzw. den europäischen Vogelarten diejenigen zu identifizieren, die im Bereich des Plangebietes potentielle Vorkommen bilden und für die eine potentielle Betroffenheit durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren besteht.

Die Arten des Anhangs IV sind dabei grundsätzlich auf Artniveau zu behandeln. Bei den europäischen Vogelarten erfolgt die Betrachtung getrennt für Brutvögel / Nahrungsgäste, Rastvögel und Vogelzug. Seltene und gefährdete Vogelarten sind auf Artniveau zu betrachten. Die allgemein verbreiteten und ungefährdeten Arten können grundsätzlich auf Gildenniveau behandelt werden (LBV SH & AFPE 2016). Die Vorkommen beziehen sich auf das betrachtete Plangebiet und die nähere Umgebung. Vogelarten, die aufgrund ihrer Lebensraumansprüche im Plangebiet ausgeschlossen werden, werden aus Gründen der Übersichtlichkeit im Folgenden nicht aufgeführt.

8.5.1 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

8.5.1.1 Vögel

Brutvögel/Nahrungsgäste

Die Katasterabfrage beim LfU (LLUR 2023) ergab eine Weißstorchfeststellung in Bönningstedt in einer Entfernung von ca. 240 m zum Plangebiet. Der Horst war 2019 von einem Brutpaar ohne flügge Jungvögel besetzt. Danach wurden keine Störche mehr hier festgestellt (NABU SH 2023). Weitere Informationen zu Brutvögeln liegen nicht vor.

An den Außenseiten der Gebäude wurden keine Nester festgestellt, potentielle Brutmöglichkeiten für Haussperling können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Grünfläche und die Hecken im Plangebiet bieten potentielle Brutplätze für Gehölzbrüter. Die jungen Bäume im Plangebiet besitzen noch keine größeren Fäulnis- oder Spechthöhlen, auch Risse oder aufgeplatzten Rinden, die als Brutplätze für größere Höhlenbrüter geeignet sind, wurden nicht festgestellt. Besonders alte oder

geschädigte Bäume kommen im Plangebiet nicht vor, so das große Höhlenbrüter ausgeschlossen werden. Kleine Höhlen- und Nischenbrüter können jedoch potentiell vorkommen. Insgesamt ist aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsgebiet nicht mit besonders störungsempfindlichen und anspruchsvollen Brutvogelarten zu rechnen. Potentielle Brutvögel sind Gebüsch- und Baumfreibrüter sowie kleine Höhlen- und Nischenbrüter der Gehölze, z.B.

Ringeltaube, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise, Feldsperling, Grün- und Buchfink.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von landesweit bedeutsamen Rastgebieten (Regionalplan Wind, Planungsraum III, 2020). Regelmäßige große Rastbestände von Gänsen, Schwänen oder Watvögeln sind nicht zu erwarten. Eine weitere Betrachtung der Rastvögel ist aufgrund der fehlenden Bedeutung des Plangebietes als Rastgebiet nicht erforderlich.

Zugvögel

Als Landbrücke zwischen Skandinavien und Mitteleuropa sowie als schmalste Stelle zwischen Nord- und Ostsee hat Schleswig-Holstein eine besondere Bedeutung für den internationalen Vogelzug. Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptachsen des überregionalen Vogelzuges im terrestrischen Bereich (Regionalplan Wind, Planungsraum III, 2020). Das Vorhabengebiet ist klein und die Auswirkungen sind räumlich eng begrenzt, so dass Beeinträchtigungen des Vogelzuges sicher ausgeschlossen sind.

8.5.1.2 Fledermäuse

In Schleswig-Holstein kommen 15 Fledermausarten vor, deren Verbreitung regional sehr unterschiedlich ist. Neben geeigneten Jagdgebieten mit ausreichendem Insektenreichtum sind vor allem geeignete Quartierstrukturen in ausreichender Anzahl von essentieller Bedeutung für ihr Vorkommen. Dies sind sowohl Naturhöhlen und Bäume, als auch Gebäude und künstliche Vogel- oder Fledermauskästen. Allgemein nimmt in Schleswig-Holstein die Artenvielfalt nach Süden und Osten hin zu. Einige Arten befinden sich innerhalb Schleswig-Holsteins an ihren Verbreitungsgrenzen, von anderen Arten liegt nur eine unzureichende Datenlage vor.

In der folgenden Tabelle sind diejenigen Arten aufgeführt, die in der Region rund um das Plangebiet nachgewiesen wurden (FÖAG 2011, LLUR 2019, Reimers 2016). Die aufgeführten bevorzugten Lebensräume sind aus FÖAG (2011) und Borkenhagen (2011 + 2014) entnommen, da das Verhalten und die bevorzugten Quartierstrukturen aufgrund der klimatischen Unterschiede innerhalb Deutschlands stark variieren können.

Tab.: Potentiell vorkommende Fledermäuse in der weiteren Umgebung (FÖAG 2011, LLUR 2019)

Art	Sommerquartier	Winterquartier	Jagdgebiete
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	Baumhöhlen, Kastenreviere, Dachböden	Bunker, Keller, Höhlen, selten in Baumhöhlen	Wälder, Gärten, Parks, unweit der Quartiere
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	Dachböden, Spalten, selten in Nistkästen	Spaltenquartiere, an/in Gebäuden, Felsen, Holzstapel, selten unterirdisch	Wälder, Gärten, Acker, Grünland, Parks, entlang von Straßen
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	Baumhöhlen, geräumige Kästen, sehr selten in Gebäuden	Höhlen, Brückenbauwerke, Baumhöhlen	Wälder, Lichtungen, Waldränder, Ödland, Grünland und über Wasser
Rauhaufliedermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	Baumhöhlen und -spalten, Kastenreviere, selten Gebäude	Fernwanderer, nur wenige Überwinterungen bekannt	Wälder, Waldränder, -schneisen, Feuchtgebiete
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Gebäude, Spalten, hinter Verkleidungen, Kastenreviere	Gebäude, Spalten, hinter Fassaden, Brücken, Bunker	Dörfer, Straßen, Parks und Gärten, Waldränder
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	Gebäudefassade, Kastenreviere, Mauerspaltan	Kaum Funde bekannt, Wanderungen? Gebäude, Spalten, Dachböden, Fassaden	Wald- und Gewässernähe, auch in Parks und Gärten

Die Abfrage beim LfU (LfU 2023) ergab keine Beobachtungen von Fledermäusen aus der näheren Umgebung.

Potentiell vorkommende gebäudebewohnende Fledermäuse sind Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus. Die Gebäude im Plangebiet wurden mit Fernglas und Taschenlampe von außen inspiert. Darüber hinaus wurden die Dachböden der Werkstattgebäude kontrolliert.

An den Hallen der Werkstattgebäude wurden unter dem Dachüberstand kleinere Lücken festgestellt, die theoretisch auf den Dachboden führen könnten. Bei der Kontrolle des Dachbereiches konnten einige Ritzen / Spalten nach außen entdeckt werden. Der Dachboden ist flach, wird teilweise genutzt und ist den Arbeitsgeräuschen der darunter liegenden Werkstatt ausgesetzt. Hinweise auf potentielle Quartiereignung für Fledermäuse sind nicht zu erkennen.

Zusammenfassend wurden keine Hinweise auf potentielle Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermäuse festgestellt. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet wird sicher ausgeschlossen.

Die Gehölze im Plangebiet bestehen vorrangig aus Sträuchern und jungen Bäumen, die (noch) keine geeigneten Quartierstrukturen für baumbewohnende Fledermäuse aufwiesen. Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen im Plangebiet sind sicher ausgeschlossen.

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Jagdgebiet für die lokalen Populationen der in der Umgebung vorkommenden Fledermäuse potentiell geeignet. Vor allem die Grünfläche mit den Hecken können einen gewissen Insektenreichtum aufweisen. Das Plangebiet kann jedoch nur einen kleinen Teil des deutlich größeren Jagdgebietes darstellen, so dass es als Nahrungsgebiet keinen artenschutzrecht-

lich relevanten Teillebensraum darstellt.

8.5.1.3 Sonstige Säugetiere

Neben den Fledermäusen kommen in Schleswig-Holstein vier weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor.

Tab.: Gefährdungs- und Schutzstatus der Säugetierarten (ohne Fledermäuse) des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Art	RL SH (2014)	RL D (2020)	FFH-Anhang
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	2	3	II, IV
Biber (<i>Castor fiber</i>)	1	V	II, IV
Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>)	2	V	II, IV
Waldbirkenmaus (<i>Sicista betulina</i>)	R	2	II, IV

RL SH/D – Rote Listen Schleswig-Holsteins/Deutschlands – 1 – „vom Aussterben bedroht“; 2 – „stark gefährdet“; 3 – „gefährdet“; V – „Vorwarnliste“; R – „extrem selten“

Die Abfrage beim LfU (LfU 2023) ergab den Fund von **Fischotter**-Kot an der Mühlenau östlich von Bönningstedt in mehr als 580 m Entfernung aus dem Jahr 2017. Der Fischotter besiedelt eine Vielzahl gewässergeprägter Lebensräume, wobei er naturnahe Landschaften mit zahlreichen Jagd- und Versteckmöglichkeiten bevorzugt. Im Plangebiet sind keine Lebensräume des Fischotters vorhanden, so dass ein Vorkommen im Plangebiet sicher ausgeschlossen ist.

Der **Biber** hat seinen Lebensraum sowohl in stehenden als auch in fließenden Gewässern. Feuchtlebensräume mit Weichhölzern sind typische Lebensräume. Im Plangebiet sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden, so dass ein Vorkommen dieser Art sicher ausgeschlossen ist.

Die **Haselmaus** erreicht in Schleswig-Holstein den Nordrand ihrer Verbreitung in Deutschland. Sie ist auf besonders artenreiche Gehölzstrukturen in kleinklimatisch begünstigten Standorten angewiesen. Dies sind z.B. südexponierte Waldränder und Knicks, sowie südexponierte Böschungen (auch an Verkehrswegen). Dichte Hasel- und Schlehengestrüppe mit einer breiten Übergangszone besonnter Brombeerbestände sind in Schleswig-Holstein als Optimalhabitat zu bezeichnen (LLUR 2018). Die Verbreitung im Land beschränkt sich hauptsächlich auf die östlichen Landesteile; es ist auch eine größere Populationsinsel westlich von Neumünster bekannt (MELUND & FÖAG 2019). In Hamburg gibt es wenige Einzelnachweise im östlichen Stadtgebiet (Ebersbach 2016). Aufgrund der Seltenheit und fehlender geeigneter Strukturen im Plangebiet ist ein Vorkommen sicher ausgeschlossen.

Die **Waldbirkenmaus** zeigt ähnlich der Haselmaus eine Bindung an gehölzreiche Habitats, wobei ebenfalls Knicks und Hecken zum Lebensraum der Art zählen (BORKENHAGEN 2011). Sie zählt zu den seltensten Säugetieren Deutschlands und konnte für Schleswig-Holstein bisher siebenmal sicher nachgewiesen werden. Alle Nachweise lagen dabei innerhalb der Region Angeln (MELUND & FÖAG 2019). Ein Vorkommen ist aufgrund der Seltenheit, ihrer regi-

onalogeographischen Verbreitung und fehlender Habitats sicher im Plangebiet ausgeschlossen.

8.5.1.4 Amphibien

In Schleswig-Holstein kommen acht Amphibienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vor. Sie besitzen unterschiedliche Ansprüche an ihre Lebensräume und besiedeln die verschiedensten Gewässertypen. Betrachtet man die gesamte Gruppe, so kommen sie in nahezu allen Gebieten/ Landschaftsräumen Schleswig-Holsteins vor; bestätigte Vorkommen auf den Marschinseln sind nur für den Moorfrosch und die Kreuzkröte bekannt, auf den Halligen gibt es keine Amphibienvorkommen.

Tab.: Gefährdungs- und Schutzstatus der Amphibienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Art	RL SH (2019)	RL D (2009)	FFH-Anhang
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	3	V	II, IV
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	3	3	IV
Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>)	*	3	IV
Kl. Wasserfrosch (<i>Rana lessonae</i>)	1	G	IV
Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	1	3	IV
Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>)	2	V	IV
Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>)	2	3	IV
Rotbauchunke (<i>Bombina orientalis</i>)	2	2	II, IV

RL SH/D – Rote Listen Schleswig-Holsteins/Deutschlands – 1 – „vom Aussterben bedroht“; 2 – „stark gefährdet“; 3 – „gefährdet“; V – „Vorwarnliste“; G – „Gefährdung unbekanntes Ausmaßes“; R – „extrem selten“; * - ungefährdet

Die Abfrage beim LLUR (LLUR 2022) ergab keine Nachweise von geschützten Amphibienarten im Umkreis von ca. 1 km um das Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, so dass Fortpflanzungsstätten dieser Arten sicher ausgeschlossen sind. Westlich des Plangebietes befinden sich am Ortsrand einige Regenrückhaltebecken und künstliche Teiche. Aufgrund der Strukturen in diesem Bereich, sind dort auch schwerpunktmäßig geeignete Winterquartiere zu erwarten. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist stark versiegelt, die Straßen sind stark befahren, so dass Wanderwege und Winterquartiere von Amphibien des Anhangs IV im Bereich des Planvorhabens sehr unwahrscheinlich sind. Vorkommen von Amphibien werden aufgrund fehlender Biotopausstattung sicher ausgeschlossen.

8.5.1.5 Reptilien

In Schleswig-Holstein kommen zwei Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor.

Tab.: Gefährdungs- und Schutzstatus der Reptilienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Art	RL SH (2019)	RL D (2020)	FFH-Anhang
-----	--------------	-------------	------------

Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>)	1	3	IV
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	2	V	IV

RL SH / D – Rote Listen Schleswig-Holsteins / Deutschlands – 0 – „ausgestorben oder verschollen“; 1 – „vom Aussterben bedroht“; 3 – „gefährdet“; V – „Vorwarnliste“

Die beiden Reptilien-Arten sind in Schleswig-Holstein auf wärmebegünstigte, trockene Lebensräume angewiesen. Aufgrund fehlender Lebensraumeignung ist ein Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

8.5.1.6 Fische

In Schleswig-Holstein sind drei Fischarten des Anhang IV FFH-Richtlinie zu erwarten.

Tab.: Gefährdungs- und Schutzstatus der Fischarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Art	RL SH (2002)	RL D (2009a)	FFH-Anhang
Europäischer Stör (<i>Acipenser sturio</i>)	0	0	II, IV
Baltischer Stör (<i>Acipenser oxyrinchus</i>)	-	0	II, IV
Nordseeschnäpel (<i>Coregonus maraena</i>)	1	3	II, IV

RL SH / D – Rote Listen Schleswig-Holsteins / Deutschlands – 0 – „ausgestorben oder verschollen“; 1 – „vom Aussterben bedroht“; 3 – „gefährdet“

Aufgrund fehlender geeigneter Gewässer im Plangebiet sind Vorkommen der drei Fischarten sicher ausgeschlossen.

8.5.1.7 Insekten

In Schleswig-Holstein sind drei Käferarten, sieben Libellenarten sowie eine Schmetterlingsart des Anhang IV FFH-Richtlinie zu erwarten.

Tab.: Gefährdungs- und Schutzstatus der Insekten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Art	RL SH	RL D	FFH – Anhang
Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>)	2	2	II, IV
Heldbock (<i>Cerambyx cerdo</i>)	1	3	II, IV
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (<i>Graphoderus bilineatus</i>)	1	1	II, IV
Asiatische Keiljungfer (<i>Gomphus flavipes</i>)	R	*	IV
Grüne Mosaikjungfer (<i>Aeshna viridis</i>)	2	2	IV
Östliche Moosjungfer (<i>Leucorrhinia albifrons</i>)	0	2	IV
Zierliche Moosjungfer (<i>Leucorrhinia caudalis</i>)	0	3	IV
Große Moosjungfer (<i>Leucorrhinia pectoralis</i>)	3	3	II, IV
Grüne Flussjungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>)	0	*	IV
Sibirische Winterlibelle (<i>Sympecma paedisca</i>)	0	1	IV

Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>)	A	*	IV
--------------------------------------------------------	---	---	----

RL SH/D – Rote Listen Schleswig-Holsteins/Deutschlands – 0 – „ausgestorben oder verschollen“; 1 – „vom Aussterben bedroht“; 2 – „stark gefährdet“; 3 – „gefährdet“; * - „ungefährdet“; A – „Arealerweiterer“; R – „extrem selten“

Die in Schleswig-Holstein vorkommenden Käfer **Eremit** und **Heldbock** sind eng an alte Bäume gebunden. Der **Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer** bewohnt schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer mit bewuchsrreichen Uferzonen (BfN 2020). Aufgrund ihrer regionalgeographischen Verbreitung in Schleswig-Holstein und der fehlenden Lebensraumeignung sind Vorkommen aller drei Arten im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

Die in Schleswig-Holstein vorkommenden **Libellenarten** des Anhang IV der FFH-Richtlinie haben alle besondere Ansprüche an ihre Lebensräume, die vor allem naturnahe, saubere, nährstoffarme und/oder wärmebegünstigte Gewässer darstellen. Diese Lebensraumanprüche werden im Plangebiet nicht vorgefunden. Entsprechend sind Vorkommen aller Libellenarten des Anhang IV sicher ausgeschlossen.

Die einzige in Schleswig-Holstein vorkommende Schmetterlingsart ist der **Nachtkerzenschwärmer**, der nur in wärmebegünstigten Lebensräumen mit speziellen Futter- und Eiablagepflanzen vorkommt. Ein Vorkommen dieser Art ist aufgrund fehlender Lebensraumeignung im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

8.5.1.8 Weichtiere

In Schleswig-Holstein sind grundsätzlich zwei Weichtierarten des Anhang IV FFH-Richtlinie zu erwarten.

Tab.: Gefährdungs- und Schutzstatus der Weichtierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Art	RL SH (2016)	RL D (2011)	FFH – Anhang
Zierliche Tellerschnecke (<i>Anisus vorticulus</i>)	1	1	II, IV
Gemeine Flussmuschel (<i>Unio crassus</i>)	1	1	II, IV

RL SH/D – Rote Listen Schleswig-Holsteins/Deutschlands – 1 – „vom Aussterben bedroht“

Aufgrund fehlender geeigneter Gewässer im Plangebiet sind Vorkommen der beiden Weichtierarten sicher ausgeschlossen.

8.5.1.9 Pflanzen

In Schleswig-Holstein kommen 3 Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vor.

Tab. :Gefährdungs- und Schutzstatus der Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Art	RL SH (2006)	RL D (2018)	FFH-Anhang
Froschkraut (<i>Luronium natans</i>)	1	2	II, IV
Kriechender Sellerie (<i>Apium repens</i>)	1	2	II, IV

Schierlings-Wasserfenchel (<i>Oenanthe conioides</i>)	(<i>Oenanthe</i>)	1	1	II, IV
------------------------------------------------------------	---------------------	---	---	--------

RL SH/D – Rote Listen Schleswig-Holsteins/Deutschlands – 1 – „vom Aussterben bedroht“; 2 – „stark gefährdet“

Das **Froschkraut** ist eine Charakterart der Strandlingsgesellschaften nährstoffarmer Seen. Als Pionierbesiedler wächst es nur an Störstellen mit wenig oder keinem Pflanzenbewuchs. Die Art ist bis auf ein rezentes Vorkommen verschwunden (Artenagentur SH 2010). Seit 2009 läuft ein Wiederansiedlungsprojekt. Im Plangebiet sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass ein Vorkommen hier sicher ausgeschlossen ist.

Der **Kriechende Sellerie** gehört wie das Froschkraut zu den Pionierpflanzen und benötigt offenen Boden mit einem niedrigen Pflanzenbewuchs in der Umgebung und einen feuchten bis nassen Untergrund. Auch diese Art war fast ausgestorben und wird jetzt durch ein Wiederansiedlungsprojekt der Artenagentur Schleswig-Holstein gefördert (www.life-baltcoast.de). Im Plangebiet sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass ein Vorkommen im Plangebiet sicher ausgeschlossen ist.

Der **Schierlings - Wasserfenchel** kommt als endemische Art ausschließlich an den gezeiten-beeinflussten, schlickigen Uferbereichen der Elbe im Raum Hamburg vor. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Verbreitungsgebietes. Ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet ist sicher ausgeschlossen.

8.5.2 Zusammenfassendes Ergebnis der Relevanzanalyse

Im Plangebiet können folgende Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten nicht ausgeschlossen werden:

Brutvögel

- Gehölzbrüter der Siedlungen, z.B. Ringeltaube, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise, Feldsperling, Grün- und Buchfink.
- Gebäudebrüter, z.B. Haussperling

Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

- keine

Diese Arten sind in der folgenden Konfliktanalyse näher zu betrachten.

8.6 Konfliktanalyse

Für die in Kapitel 8.5 als relevant bestimmten Arten/Artgruppen, für die eine potentielle Betroffenheit durch das Vorhaben nicht sicher ausgeschlossen werden kann, wird in diesem Kapitel das Eintreten

der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens geprüft.

8.6.1 Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

Gehölzbrüter (Gebüsch- und Gehölzfreibrüter, Höhlen- und Nischenbrüter)

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kann es zu einer Beseitigung des gesamten Gehölzbestands im Plangebiet kommen. Durch die Gehölzbeseitigungen kann es zu Tötungen von Jungvögeln und Eiern kommen, wenn diese Maßnahmen während der Brutzeit (01.03.-30.09.) erfolgen.

Gebäudebrüter

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden alle Gebäude vollständig abgerissen. Durch die Abrissarbeiten der Gebäude kann es zu Tötungen von Jungvögeln und Eiern kommen, wenn diese Maßnahmen während der Brutzeit (01.03.-30.08.) erfolgen.

8.6.2 Erhebliche Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Alle Arten

Durch die Beseitigung der Gebäude und aller Vegetationsstrukturen sind keine Lebensräume der zu betrachteten Arten mehr im Plangebiet vorhanden, so dass erhebliche Störungen ausgeschlossen werden können. Brutvögel der benachbarten Grundstücke sind die typische Geräusche innerhalb von Siedlungen gewöhnt, so dass sie durch Störungen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

8.6.3 Schädigung / Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Gehölzbrüter

Durch die Beseitigung der Gehölze im Plangebiet kann es zu keiner Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommen, solange die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (01.10.-28./29.02.). Da die potentiellen Brutvögel jährlich neue Nester bauen, stellt eine Beseitigung des Brutplatzes außerhalb der Brutzeit keinen Verbotstatbestand dar. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Gehölzstrukturen, in denen geeignete Brutplätze zu finden sind. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit für die lokalen Populationen der Gehölzbrüter im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Gebäudebrüter

Durch die Beseitigung der Gebäude im Plangebiet kann es zu keiner Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kom-

men, solange die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (01.09.-28.02.). Da die Arten i.d.R. jährlich die Neststandorte wechseln, stellt eine Beseitigung des Brutplatzes außerhalb der Brutzeit keinen Verbotstatbestand dar. In der Umgebung befinden sich weitere Gebäude, in denen potentiell geeignete Brutplätze zu finden sind. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit für die lokale Populationen der Gebäudebrüter im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

8.7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit nachfolgend beschriebenen Maßnahmen werden Tötungen von Individuen sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Diese Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Beseitigung von Gehölzen und Gebüsch

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln dürfen Rodungen der zu beseitigenden Gehölze nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28./29.02. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden. Weitere Maßnahmen für Gehölzbrüter sind nicht erforderlich, da in der Umgebung weitere Brutbiotope als Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Vorgaben für den Abriss von Gebäuden

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Brutvögeln darf der Abriss der Gebäude nur außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter im Winterhalbjahr vom 01.09.-28/29.02. des darauffolgenden Jahres erfolgen.

8.8 Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung

Eine Betroffenheit von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch das geplante Vorhaben ist nicht gegeben. Unter den Vögeln ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit grundsätzlich bei allen im Gebiet vorkommenden europäischen Brutvogelarten gegeben. Dies sind Brutvögel der Gehölze und Gebäude.

Der Tatbestand der absichtlichen Tötung bzw. Schädigung von Brutvögeln wird durch die Planung nicht erfüllt, da keine Brutplätze mit Eiern oder Jungvögeln oder genutzten Quartierstrukturen zerstört werden. Gehölzmaßnahmen und der Abriss der Gebäude erfolgen außerhalb der Brutzeiten der Brutvögel. Erhebliche Störungen der Brutvögel können sicher ausgeschlossen werden. Der Tatbestand der Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vögeln wird nicht erfüllt, da die im Eingriffsbereich potentiell brütenden Vogelarten jedes Jahr neue Nester anlegen bzw. andere Nistplätze nutzen und ausreichend geeignete Lebensräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen.

Fazit

Insgesamt werden bei Berücksichtigung der in Kapitel 8.7 genannten Vermeidungsmaßnahmen keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL und keine Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Das geplante Vorhaben ist als artenschutzrechtlich zulässig anzusehen.

9. Lärm und Lärmschutz

Das vorliegende Lärmschutzgutachten ist vorläufig als Anlage dieser Begründung beigelegt. Wesentliche Inhalte werden zu einem späteren Zeitpunkt in die Begründung übernommen.

Die notwendigen Festsetzungen zum Lärmschutz sind jedoch in den Bebauungsplan - Teil B Text eingearbeitet.

10. Erschließungstechnische Rahmenbedingungen

10.1 Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt in das bestehende Regenwasserkanalnetz eingeleitet.

Die vom Netzbetreiber (Hamburg Wasser) zu genehmigende Einleitemenge wird im Rahmen des Bauantrags berücksichtigt werden. Das Oberflächenwasser gelangt über das bestehende Kanalsystem zum vorh. Regenrückhaltebecken V101 an der Kieler Straße und wird letztendlich in den Gooswischengraben eingeleitet.

Eine Betrachtung der Wasserbilanz ist nicht erforderlich, da die Einleitemengen in das Gewässer sich aufgrund der Drosselung nicht erhöhen und somit keine zusätzliche hydraulische Belastung entsteht.

10.2 Umgang mit dem anfallenden Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an den öffentlichen Kanal innerhalb der Kieler Straße angeschlossen.

10.3 Sonstige Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Sonstige Ver- und Entsorgungssysteme sind im Ortskernbereich bereits vorhanden. Die jeweiligen Anschlüsse des Plangebietes sind unproblematisch herstellbar. Dies betrifft die Frischwasserversorgung, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation und die Abfallbeseitigung.

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe. Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der Trinkwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 werden im Rahmen der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen und mit der Feuerwehr abzustimmen sein.

11. Sonstiges

11.1 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Bönningstedt 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.

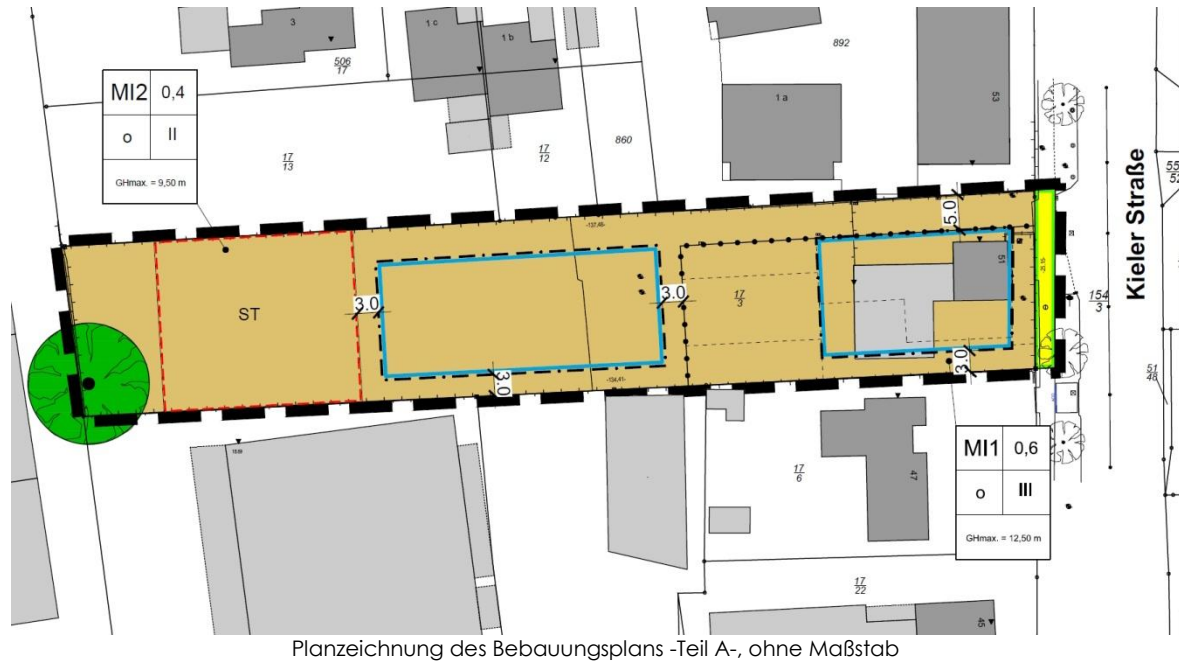
11.2 Archäologische Denkmale

Die Gemeinde Bönningstedt geht davon aus, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmals durch die Umsetzung der Planung nicht anzunehmen sind.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist jedoch 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, 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.

12. Begründung der Festsetzungen



12.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Mischgebiet -MI- gem. § 6 Bau-NVO festgesetzt. Dies soll eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Nichtwohnnutzungen gewährleisten, um hier einen zentralen Siedlungsbereich Bönningstedts am südlichen Verlauf der Kieler Straße nachhaltig aufzuwerten.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet -MI- entspricht hier auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wie auch den Darstellungen des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans, hier jedoch als „gemischte Baufläche“. Die Ausweisung eines Mischgebietes nördlich an den gewerblichen Bauflächen angrenzend, ist hier im Übergang zu den sonstigen Siedlungsflächen der Gemeinde (hier mit intensiverer Wohnnutzung) städtebaulich und planungsrechtlich richtig und auch erforderlich.

Um hier den Lärmkonflikten bzgl. des Verkehrslärms der Kieler Straße Rechnung zu tragen, wird das Mischgebiet in seinen Nutzungszulässigkeiten gegliedert.

Im Mischgebiet -MI1-, direkt an der Kieler Straße gelegen, sind daher Wohnnutzungen nicht zulässig. Zulässig sind im Mischgebiet -MI1-:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Sonstige Nutzungen, die im Nutzungskatalog der BauNVO zum § 6 aufgeführt sind, sind hier nicht zulässig. Dies sind:

- Einzelhandelsbetriebe

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten jeglicher Art

die hier städtebaulich, hochbaulich-funktional und aufgrund der damit verbundenen Kundenverkehren nicht gewünscht sind.

Im Mischgebiet -MI2- dagegen sind dagegen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Unzulässig sind hier im Mischgebiet -MI2-:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten jeglicher Art

die hier, im rückwärtigen Teil des Grundstücks, ebenfalls städtebaulich, hochbaulich-funktional und aufgrund der damit verbundenen Kundenverkehren nicht gewünscht sind.

Da es sich bei den beiden Mischgebieten -MI1- und -MI2- um einen überschaubaren und v.a. städtebaulich zusammenhängenden Bereich handelt, sind entsprechende Nutzungsgliederungen (insbesondere der Ausschluss von Wohnnutzungen im MI/1 aufgrund der Vermeidung von Lärmkonflikten) planungsrechtlich sinnvoll und zulässig.

Aufgrund der vorgesehenen Hauptnutzung als KFZ - Gutachterbetrieb sind im vorgesehenen Mischgebiets -MI1- die Errichtung und Nutzung von Stellplätzen und Garagen im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Wegeführungen und Wegerampen sind dabei auch in den ansonsten gemäß LBO einzuhaltenden Abstandsflächen zulässig.

Um die zukünftigen stadträumlichen Qualitäten des öffentlichen Raums der Kieler Straße im Bereich des Bebauungsplanes aufzuwerten, wird festgesetzt, dass zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie der Kieler Straße Nebenanlagen, mit Ausnahme von Standplätzen für Müllbehälter und Fahrradabstellplätzen, unzulässig sind.

Im Mischgebiet -MI2- sind aufgrund der Gewerbelärmsituation Stellplätze nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese befinden sich im westlichen Grundstücksbereich im Schnittpunkt der gewerblichen Nutzungen, die im Süden und Westen angrenzen.

Zusätzlich sind hier Garagen unzulässig, um im rückwärtigen Grundstücksbereich diese gestalterisch eher störenden baulichen Anlagen zu vermeiden.

Um ggfs. Flächen für einen größeren Stellplatzbedarf grundsätzlich planungsrechtlich zu ermöglichen, sind im gesamten Plangeltungsbereich Tiefgaragen allgemein zulässig.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl -GRZ-

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grundsätzlich an den beabsichtigten Nutzungsschwerpunkten in den beiden Mischgebiets - Zonen: gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet -MI1- und wohnbauliche Nutzungen im -MI2-.

Daher wird im Mischgebiet -MI1- an der Kieler Straße eine GRZ von 0,6 festgesetzt und schöpft hier die Obergrenze der GRZ gem. BauNVO aus. Aufgrund der betrieblichen Belange und hier insbesondere der notwendigen Funktions- und Freiflächen für Fahrzeuge wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 1,0 festgesetzt.

Im Mischgebiet -MI2- wird eine deutlich reduziertere GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht die bauliche Nutzung und Überbauung des ausgewiesenen Baufensters. Da hier für die Wohnnutzungen entsprechende Stellplatzflächen ausgewiesen werden müssen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese Überschreitungsmöglichkeit entspricht auch den Regelungen der BauNVO für Mischgebiete.

12.2.2 Anzahl der Vollgeschosse und bauliche Höhen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung entlang der Kieler Straße eine merkbare straßenbegleitende Raumkante zu ermöglichen, wird hier, im Mischgebiet -MI1-, eine zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Regelungen der LBO ist hier auch ein zusätzliches Dachgeschoss/Staffelgeschoss zulässig.

Die hier ebenfalls ausgewiesene maximale Gesamthöhe von 12,50 m für bauliche Anlagen korrespondiert hier mit den Festlegungen zur zulässigen Anzahl von Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss.

Im Mischgebiet -MI2- wird dagegen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Auch hier ist eine zusätzliche Dachnutzung zulässig. Durch diese bauliche Höhenentwicklung sollen insbesondere vermeidbare Verschattungen nach Norden vermieden werden.

Die festgesetzte maximale Gesamthöhe von 9,50 m für bauliche Anlagen im Mischgebiet -MI2- korrespondiert hier ebenfalls mit den Festlegungen zur zulässigen Anzahl von Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss.

Höhenbezugsebene für die maximalen Gebäudehöhen ist 13,0 m über Normalhöhennull, diese Höhenlage entspricht (aufgrund der vermessungstechnischen Ergebnisse) weitgehend der vorhandenen Geländehöhe, die sich als weitgehend eben darstellt.

12.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgelegt. Damit sind nur Vorhaben bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig - damit werden sehr langen Baukörper verhindert, die hier auch gestalterisch untypisch wären. Die Festsetzung zur Bauweise korrespondiert mit den Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, die hier zwei Baukörper ermöglichen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Die Grundlage hierfür war das hochbauliche Grobkonzept, wobei die Festlegungen im Bebauungsplan in der Bautiefe leichte Spielräume eröffnen.

12.5 Straßenverkehrsflächen

Um neue Zufahrten auf das Grundstück zu ermöglichen, wurde ein Streifen der Kieler Straße mit in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen, und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hier sind gegebenenfalls weitere gestalterische Maßnahmen erforderlich.

12.6 Lärmschutzmaßnahmen

Die Erläuterungen zu den notwendigen Festsetzungen zum Lärmschutz sind dieser Begründung unter Pkt. 10 zu entnehmen.

12.7 Umwelt, Natur, Artenschutz

Ein Mindestmaß an Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet wurde aus ortsgestalterischen Gründen vorgenommen - daher sind Maßgaben zur Eingrünung von Grundstücksgrenzen und Nebenanlagen, zu Mindestmaßen der Erdschichtüberdeckung der unterbauten Flächen sowie zur Grüngestaltung der Tiefgarage mit ihren Zufahrten und Abfahrten getroffen worden.

Ebenso sind aus ökologischen Gründen Schutzmaßnahmen für Boden und den Wasserhaushalt festgesetzt worden: insbesondere sind hierbei u.a. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen mit wasser- und luftluftdurchlässigen Aufbau herzurichten. „Steingärten“ sind aus den gleichen Gründen unzulässig. Ebenso sind aus diesen Zielsetzungen Gründächer und Dachsolaranlagen verbindlich herzustellen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen mussten zeitliche Fristen für die Rodung von Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden festgesetzt werden.

Als Maßnahme zum Insektenschutz sind geeignete Beleuchtungen vorzusehen.

12.8 Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Um Irritationen für den Fahrzeugverkehr auf der Kieler Straße auszuschließen, werden Festsetzungen zur Vermeidung von Blendeffekten festgesetzt.

12.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen erfolgen zu Kulturdenkmalen. Hinweise erfolgen zu Kampfmitteln. Empfehlungen werden formuliert zu Fahrradabstellplätzen und Stromanschlüsse für PKW-Stellplätze.