

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 72

Baumschulenweg/Ahrenloher Straße

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000
TOR11012_Planz.pdf

TOR11012
Gez: An.
Stand: 05.12.2013

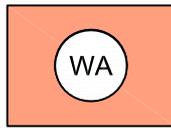


**MAYSACK-SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

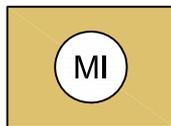
Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Qu.1

Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. Qu.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

II + St

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zuzüglich
eines Staffelgeschosses als Vollgeschoss, z.B. II + St

FH 9,0

Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 72

Baumschulenweg/Ahrenloher Straße

Zeichenerklärung ^{1/3}

TOR11012_Legende.pdf

TOR11012

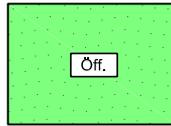
Gez: An.

Stand: 21.03.2013

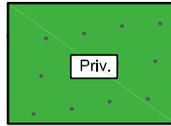


**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Parkanlage

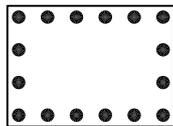


Spielplatz



Regenrückhaltung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Bäume erhalten

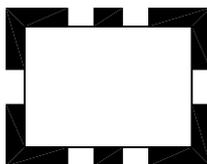


Hecken erhalten (Text I.9.2)



Hecken anpflanzen (Text I.9.8)

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 72

Baumschulenweg/Ahrenloher Straße

Zeichenerklärung 2/3

TOR11012_Legende.pdf

TOR11012

Gez: An.

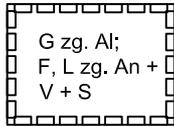
Stand: 21.03.2013



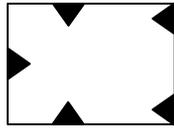
**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**



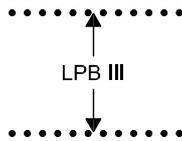
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



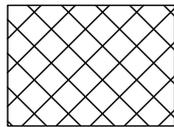
Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Stadt zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)



Lärmpegelbereich, z.B. LPB III (Text I.5.1)



Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen (Text I.3 und I.4)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, Bestand



Gebäude, abzubrechend

6
10

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Baumbestand, eingemessen



Bewuchskante, eingemessen



Geländekante, eingemessen



Zulässige Wegeverbindungen



Baum, geplant (Text 1.9.4)



Sichtdreiecke

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 72
Baumschulenweg/Ahrenloher Straße

Zeichenerklärung 3/3
TOR11012_Legende.pdf

TOR11012
Gez: An.
Stand: 21.03.2013



MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Ausschluss von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/ § 19 BauNVO)

2.1 Innerhalb der westlichen privaten Grünfläche sind Nutzungen zulässig, die mit der Zweckbestimmung und Nutzung der umliegenden Parkanlagen vereinbar sind.

2.2 Zulässig sind max.300 m² Grundfläche.

§19 Abs. 4 BauNVO (Berücksichtigung der Grundflächen insbesondere von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) ist entsprechend anzuwenden.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen, auf denen in Teil A - Planzeichnung - Nebenanlagen ausgeschlossen sind. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

4. Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen, auf denen in Teil A - Planzeichnung - Stellplätze ausgeschlossen sind.

5. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Bei Gebäuden, die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V liegen, muss für alle Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten und in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Für Fassaden, die nicht direkt zu einer der das Plangebiet begrenzenden Straßen orientiert sind (Seitenfronten und rückwärtige Fronten), gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
		dB(A)	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

- 5.2 Bei Gebäuden, die im Lärmpegelbereich III bis V liegen sind zudem durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen.

Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- 5.3 Werden jedoch Schlaf- und Kinderzimmer zu Fassaden orientiert, für die der Lärmpegelbereich III, IV oder V maßgeblich ist, sind diese zum Schutz der Nachtruhe mit schalldämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 5.4 Bei Gebäuden im Lärmpegelbereich IV oder V sind Außenwohnbereiche den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Wo dies nicht möglich ist, ist sicherzustellen, dass in dem Außenwohnbereich durch Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggia, Wintergarten oder eine vergleichbare Maßnahme) ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- 5.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Durch Tiefgaragen darf in den Teilbaugebieten Qu. 1 und Qu. 2 sowie Qu. 8 und Qu. 9 die in Teil A – Planzeichnung – festgesetzte GRZ maximal bis zur GRZ 0,8 überschritten werden.

7. Überschreitung von Baugrenzen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

An- und Vorbauten dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften die Baugrenze auf max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

8. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen kann innerhalb der festgesetzten Grünfläche um maximal 10,0 m verschoben werden.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Der 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

9.2 Erhalt von Anpflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen

Die Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dienen dem Erhalt der dort stockenden linearen Gehölzstrukturen aus Lebensbäumen (Thuja). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

9.3 Erhalt von Anpflanzungen im Bereich privater Grünflächen

Die Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dienen dem Erhalt der dort stockenden Gehölze (Bäume) aus großen Eichen und Birken und kleineren Nadelbäumen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

9.4 Begrünung von Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind 10 großkronige Einzelbäume und im Bereich der Verkehrsfläche Baumschulenweg sind 3 großkronige Einzelbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

(Hinweis: In Teil A – Planzeichnung - sind die möglichen Baumstandorte unverbindlich dargestellt.)

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den dargestellten Standorten darf innerhalb der Verkehrsflächen abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto* ‚Trump‘)
Linde (*Tilia* in Arten)

9.5 Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen sind durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Laubgehölzen (Höhe 80 - 100 cm) dicht abzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind bei Stellplatzanlagen auch Einfriedungen mit max. 1,40 m hohen Mauern aus Sichtmauerwerk sowie Kombinationen aus Schnittheckenpflanzungen und Mauern.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

9.6 Gliederung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (Quercus frainetto ,Trump')
Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

9.7 Oberflächengestaltung von Stellplätzen

Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sowie die öffentlichen Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil) auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

9.8 Anpflanzen von Gehölzen

Die 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen der Anlage von mindestens 1,50 m hohen landschaftstypischen geschnittenen Laubhecken; die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)
Rotbuche (Fagus sylvatica)

9.9 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Die Mindestdeckung mit Boden / Substrat muss mindestens 0,50 m betragen.

9.10 Einfriedungen

Auf die textliche Festsetzung II.5 wird hingewiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

1. Gebäudehöhen

1.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

Abweichend von Absatz 1 darf die Sockelhöhe in den Teilbaugebieten Qu. 1 und Qu. 2 sowie Qu. 8 und Qu. 9 bei Gebäuden, unter denen eine Tiefgarage angeordnet wird, maximal 1,20 m betragen.

1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf in den eingeschossig bebaubaren Bereichen maximal 9,0 m, in den zwei und- dreigeschossig bebaubaren Bereichen maximal 12,0 m sowie in den viergeschossig bebaubaren Bereichen max. 15,0 m betragen.

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der First- und Straßenmitte.

2. Außenwände

Außenwände von Gebäuden sind als Sichtmauerwerk oder geputzte und gestrichene Wandflächen herzustellen. Zulässig ist auch eine Kombination dieser beiden Ausführungen. Ein untergeordneter Anteil der Fassadenfläche eines Gebäudes (maximal 25 %) darf mit Verkleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen versehen werden.

Der Sockel ist als Teil der Fassade mit einheitlicher Farbgestaltung ohne sichtbaren Absatz herzustellen.

Satellitenanlagen sind an den Außenfassaden unzulässig.

3. Werbeanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Hinweiszeichen zulässig, die auf versteckt liegende Stätten der Leistung aufmerksam machen.

4. Müllbehälter

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

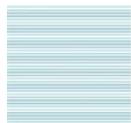
5. Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Laubgehölzhecke zu pflanzen.
- 5.2 Als Einfriedung zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Laubgehölzhecken zulässig.
- 5.3 Die Anpflanzungen gemäß den Texten 5.1 und 5.2 sind dauerhaft zu erhalten. Grundstückseitig sind dahinter Zäune (z.B. Maschendraht- oder Gittermattenzäune, jedoch keine Dichtzäune) zulässig; die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Aufgestellt: Barmstedt, 21.03.2013



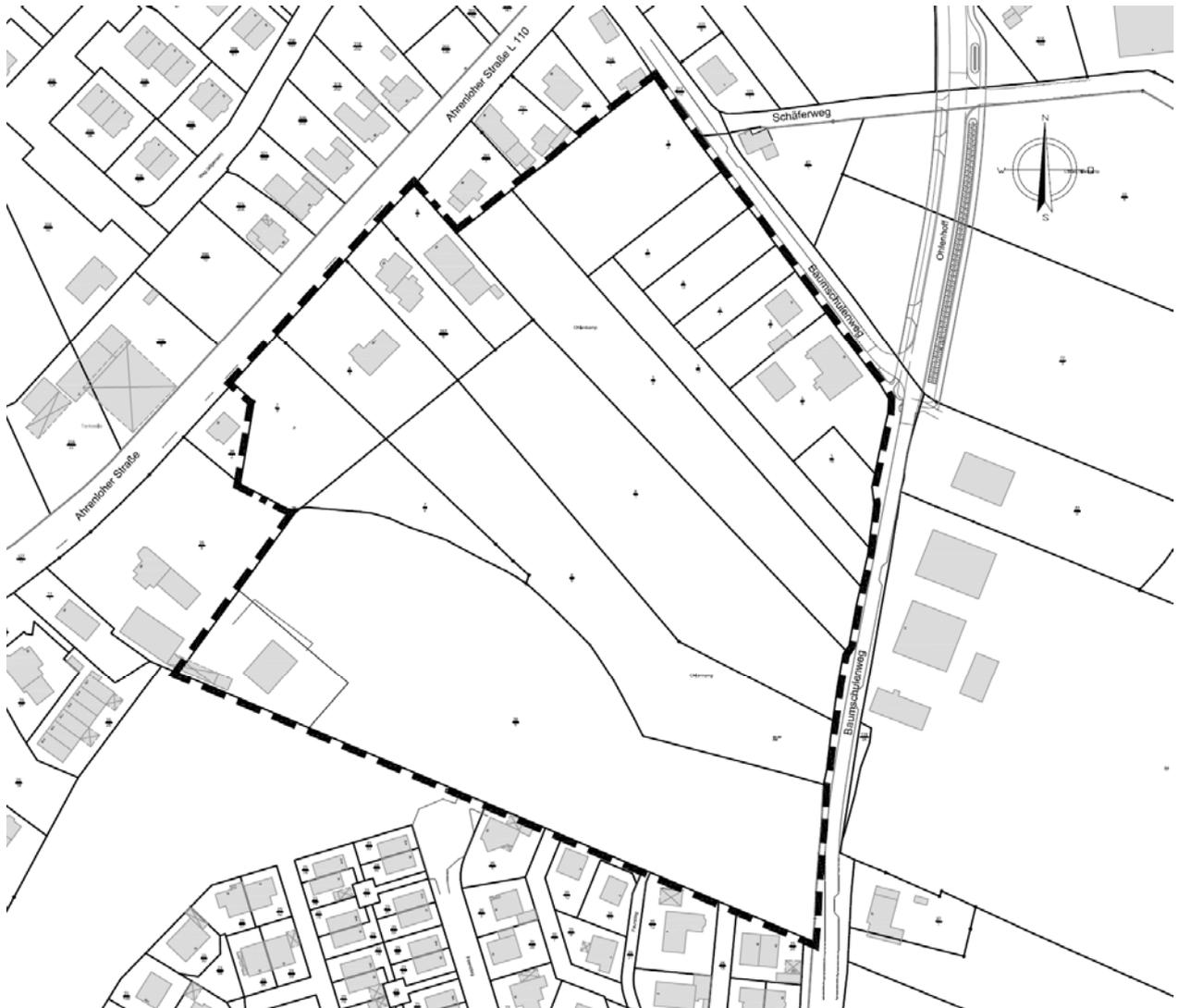
**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 683 19 80
Fax: (04123) 921 88 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de



B-PLAN 72

"Baumschulenweg / Ahrenloher Straße"



BEGRÜNDUNG

Stand: 05.12.2013

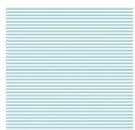
Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 72 "Baumschulenweg / Ahrenloher Straße"

für das Gebiet südöstlich der Ahrenloher Straße (L 110) sowie südlich und westlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von 210 m

Auftraggeber:

Stadt Tornesch
 - Der Bürgermeister -
 Wittstocker Straße 7
 25436 Tornesch

Auftragnehmer:



**MAYSACK-
 SOMMERFELD
 STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
 25355 Barmstedt
 Tel.: (04123) 683 19 80
 Fax: (04123) 921 88 44
 Email: buero@m-s-stadtplanung.de
 Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
 Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

1.	2.	1.	2.		
TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG		BESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2	Planungsanlass und Planungsziele	6
2.1	Gesamtplanung „Tornesch am See“ Übergeordnete Planungsziele auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses	6
2.2	Bebauungs- und Erschließungskonzept	8
3	Rechtlicher Planungsrahmen	9
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	10
4.1.2	Mischgebiet	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Grundflächenzahl	11
4.2.2	Vollgeschosse	12
4.2.3	Firsthöhe	12
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.5	Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten	13
5	Örtliche Bauvorschriften	14
6	Verkehrliche Erschließung	15
6.1	Verkehrsuntersuchung	15
6.2	Äußere Erschließung	16
6.3	Innere Erschließung	16
6.4	ÖPNV-Bedienung	17
7	Ver- und Entsorgung	17
8	Natur und Landschaft	18
8.1	Öffentliche Grünflächen	18
8.2	Private Grünflächen	18
8.3	Erhalt von Bäumen	19
8.4	Erhalt von Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen	19
8.5	Erhalt von Anpflanzungen im Bereich privater Grünflächen	19
8.6	Begrünung von Verkehrsflächen	20
8.7	Begrünung von Stellplätzen	20
8.8	Gliederung von Stellplätzen	20
8.9	Oberflächengestaltung von Stellplätzen	21
8.10	Anpflanzen von Gehölzen	21
8.11	Begrünung von Tiefgaragen	21
8.12	Einfriedungen	21

9	Eingriffsregelung	21
10	Lärmschutz	22
11	Altablagerungen und Altlasten	23
12	Umweltprüfung	23
13	Umweltbericht	24
13.1	Einleitung	24
13.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24
13.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	28
13.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	30
13.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	32
13.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung	32
13.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	42
13.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	43
13.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
13.3	Zusätzliche Angaben	45
13.3.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	45
13.3.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
14	Kosten	47
15	Flächenbilanz	47

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 5,32 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 liegt im nordwestlichen Stadtrandgebiet von Tornesch. Das Areal befindet sich zwischen der Ahrenloher Straße (L 110) und dem Baumschulenweg.

Südwestlich schließt sich die Wohnsiedlung am "Feenstieg" an; Nordwestlich wird das Plangebiet von Wohnbebauung und der Landesstraße "Ahrenloher Straße" (L110) begrenzt. Mit der Rostocker Straße beginnt westlich der Ahrenloher Straße der Thuja-Park. Nord- und südöstlich befinden sich landwirtschaftlich und baumschulerisch genutzte Flächen. Hier werden in naher Zukunft weitere Wohnquartiere des Projektes "Tornesch am See" entstehen.

Ein Großteil des Geländes wird durch landwirtschaftlich und baumschulerisch genutzte Flächen beansprucht. Im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Im westlichen Bereich befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude, das erhalten werden soll.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich



2 Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Gesamtplanung „Tornesch am See“ Übergeordnete Planungsziele auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in mehrere Teilbaugebungspläne unterteilt ist. Das ca. 37 ha große Gesamtgebiet „Tornesch am See“ liegt ca. 25 km nordwestlich von Hamburg innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn. Es schließt die letzte große Lücke im Siedlungsgefüge der Stadt Tornesch und weist damit Innenbereichsqualitäten auf, sowohl im städtebaulichen als auch im ökologischen Sinne. Im Gesamtgefüge der Ortsteile der Stadt Tornesch stellt diese Fläche ein großes Potenzial an Entwicklungsflächen zur Verfügung, was gleichzeitig dazu dient, andere Ortsteile vor einer ausufernden Neubebauung zu schützen. Die Besiedlung des Bereichs „Tornesch am See“ rundet die bebaute Ortslage städtebaulich in räumlicher Sicht sowie im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung und Infrastruktur angemessen ab.¹

Auch aus Sicht der Regionalplanung ist die Schaffung von Baurecht in der Stadt einer Zersiedelung des Umlandes eindeutig vorzuziehen. Aufgrund bestehender Verflechtungen zwischen der Stadt Uetersen und der Stadt Tornesch sieht der Regionalplan vor, diesen zweipoligen Siedlungsraum auf der Achse Hamburg – Elmshorn auch weiterhin zu entwickeln.

Das Planungsgebiet „Tornesch am See“ befindet sich am Stadtrand, am Übergang zur unbebauten Landschaft. Der Landschaftsraum wird von kleinteiligen Knick- und Redderstrukturen geprägt und gegliedert. Sie erstrecken sich bis in die Siedlungsgebiete hinein.

Ziel der Planung ist es, die Stadt Tornesch insbesondere als attraktiven Wohnstandort zu stärken. Im Planungsgebiet soll deshalb ein Wohngebiet in flächen- und energiesparender Bauweise geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine hochwertige Wohnsiedlung mit qualitätsvoller Umfeldgestaltung in begehrter Stadtrandlage entstehen.

Als Grundlage der Gesamtplanung bestehend aus drei Quartieren in einem zusammenhängenden Freiraum, dessen gestalteter Mittelpunkt ein Park mit Wasserfläche bildet, wurden folgende grundsätzliche Planungsziele aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes abgeleitet und nach und nach in Teilbaugebungsgebieten planerisch umgesetzt:

- Die einzelnen Baufelder der neuen Siedlungsfläche werden gestalterisch behutsam in den bestehenden Freiraum unter Wahrung und Weiterentwicklung der bestehenden Gehölzstrukturen eingebunden. Der vorhandene Knick- und Baumbestand wird identitätsstiftend für das neue Siedlungsgebiet.
- Die qualitätsvolle Ergänzung und Erweiterung der Bestandsgehölze bildet das prägende Grundgerüst für die zukünftige Siedlungsentwicklung.
- Innerhalb der Siedlungsgebiete hat jedes Haus über einen grünen Finger direkten Zugang zum übergeordneten Freiraum.
- Ein geschlossenes System an Entwässerungsmulden und Regenrückhaltebecken ermöglicht eine ökologisch nachhaltige Wasserbewirtschaftung des Planungsgebietes.

¹ Abschnitt 2.1 dieser Begründung basiert auf dem Entwurf des 1. Preisträgers, der Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Lingner Allee 3, 01069 Dresden.

- Ein hierarchisch abgestuftes und gut vernetztes Straßen- und Wegesystem mit platzartigen Aufweitungen gewährleistet die verkehrliche Erschließung des gesamten Siedlungsgebietes.
- Verkehrsberuhigte Anger von hoher räumlicher Qualität führen davon in die einzelnen Quartiere weiter. Nachbarschaftliche Hausgruppen entlang der Anger werden über Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Parkiert wird auf den jeweiligen Parzellen.
- Ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz schafft zusätzliche Verbindungen unabhängig vom Fahrverkehr zwischen den einzelnen Quartieren und den Freiräumen.
- Große Flexibilität bei der Anordnung der unterschiedlichen Haustypen gewährleistet ein nachfrageorientiertes und bedarfsgerechtes individuelles Bauungsangebot. Die prozessuale Entwicklung des Gesamtgebietes ist selbst in kleinen Teilabschnitten innerhalb eines einzelnen Quartiers möglich.

Abbildung 2 - Wettbewerbsentwurf 1. Preis zum städtebaulichen Ideenwettbewerb "Wohnbauliche Entwicklung Tornesch Ost" vom 26.02.2009



Aufgrund der sozioökonomischen Bedingungen in der Metropolregion Hamburg herrscht große Nachfrage nach Baugrundstücken zur Errichtung von Altersgerechtem Wohnen. Der anhaltende demographische Wandel auch in der Stadt Tornesch bedingt einen entsprechenden Bedarf an barrierefreien Wohnraum, der im Stadtgebiet geschaffen werden muss. Ent-

wickelt wird ein eigenständiges, baulich klar strukturiertes Quartier mit hohem gestalterischem und architektonischem Anspruch, das sich entsprechend der Nutzung und Struktur gut in die Umgebung einfügt.

2.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Ahrenloher Straße / Baumschulenweg - sollen in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf an altersgerechtem Wohnen zu decken.

Abbildung 3 – Baukonzept²



Geplant ist das Projekt "Alsterdorf am See" der evangelischen Stiftung Alsterdorf mit:

- technisch umfangreichen Unterstützungsmöglichkeiten in den Wohnungen,
- barrierefreier Wegeführung,
- besonderen Beleuchtungskonzepten,
- speziellen Beschilderungskonzepten und Orientierungshilfen,
- ebenerdigen Häusern,
- Concierge-Service, Quartiersmanagement, Treffpunkt sowie
- Hobbywerkstattbereich und handwerklicher Nachbarschaftshilfe

² Erstellt von: Dipl.-Ing. Ulrich Schünemann Architekt BDA, Plutostraße 19, 23562 Lübeck

Das Architekturbüro Ulrich Schünemann entwickelte auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das folgende Bebauungskonzept. Dieses Konzept wurde Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72.

Geplant sind danach ca. 190 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in maximal viergeschossigen Gebäuden. Errichtet werden sollen Geschosswohnungen Reihenhäuser und Bungalows.

Die **Baufelder Qu. 1 und 2** (westlich, vier- und dreigeschossig) sollen als Treffpunkt dienen. Hier werden Dienstleistungen (Servicevermittlungen, Raum für Schulungen, eBike Station etc.) und PflEGewohnungsgemeinschaften mit 2-Raum Appartements untergebracht.

Die **Baufelder Qu. 3, 4 und 10 - 12** (eingeschossig) verfügen über barrierefreie Wohnangebote mit Gartenanteil für alle Generationen. Der „Alsterdorf-Anger“ umfasst als Freilufttreffpunkt eine Boule-Bahn und Sitzgelegenheiten.

Die **Baufelder Qu. 8 und 9** (östlich, zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss) umfassen den Bereich Service-Wohnen im teilweise geförderten Geschosswohnungsbau. Es handelt sich um Wohngemeinschaften für Menschen mit Assistenzbedarfen.

Erschlossen wird das Gebiet über eine U-förmige Planstraße. Gebietsübergreifende Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Wohngebieten stellen den fußläufigen Bezug zum zentralen Park der Gesamtplanung „Tornesch am See“ und der Nachbarschaft her. Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken sowie in Tiefgarage unter den Baufeldern Qu. 1, 2, 8 und 9 untergebracht.

Zusätzlich zu den im Bebauungskonzept dargestellten Bereichen wurden weitere Grundstücke am Baumschulenweg und an der Ahrenloher Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 einbezogen. Die Grundstücke gegenüber der Einmündung des Schäferweges (Qu. 7) und des Ohlenhoff (Qu. 5) in den Baumschulenweg sind bereits bebaut. Diese Gebäude werden planungsrechtlich abgesichert. Das Qu. 6 und der hintere Bereich des Qu. 7 sollen einer geordneten städtebaulichen Planung zugeführt werden, falls künftig Baubedarf bestehen sollte.

Westlich des Gebäudes 40 a an der Ahrenloher Straße (Qu. 13) ist inzwischen ein Gebäude abgerissen worden. Hier werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen um eine Bebauung mit höherer Dichte zu ermöglichen, die sich auch an der vorgesehenen dreibis viergeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich (Pflegezentrum) orientiert. Diese soll gleichzeitig als Mittler zur meist zweigeschossigen Bebauung an der Ahrenloher Straße auftreten.

Das Grundstück westlich des geplanten viergeschossigen Riegels im Baufeld Qu. 1 gehört ebenfalls der Gemeinde. Dieser Bereich wird für die Aufweitung des geplanten Grünstreifens genutzt. Das an dieser Stelle befindliche Gebäude soll möglichst erhalten und einer mit der umliegenden Parkanlage vereinbaren Nutzung zugeführt werden.

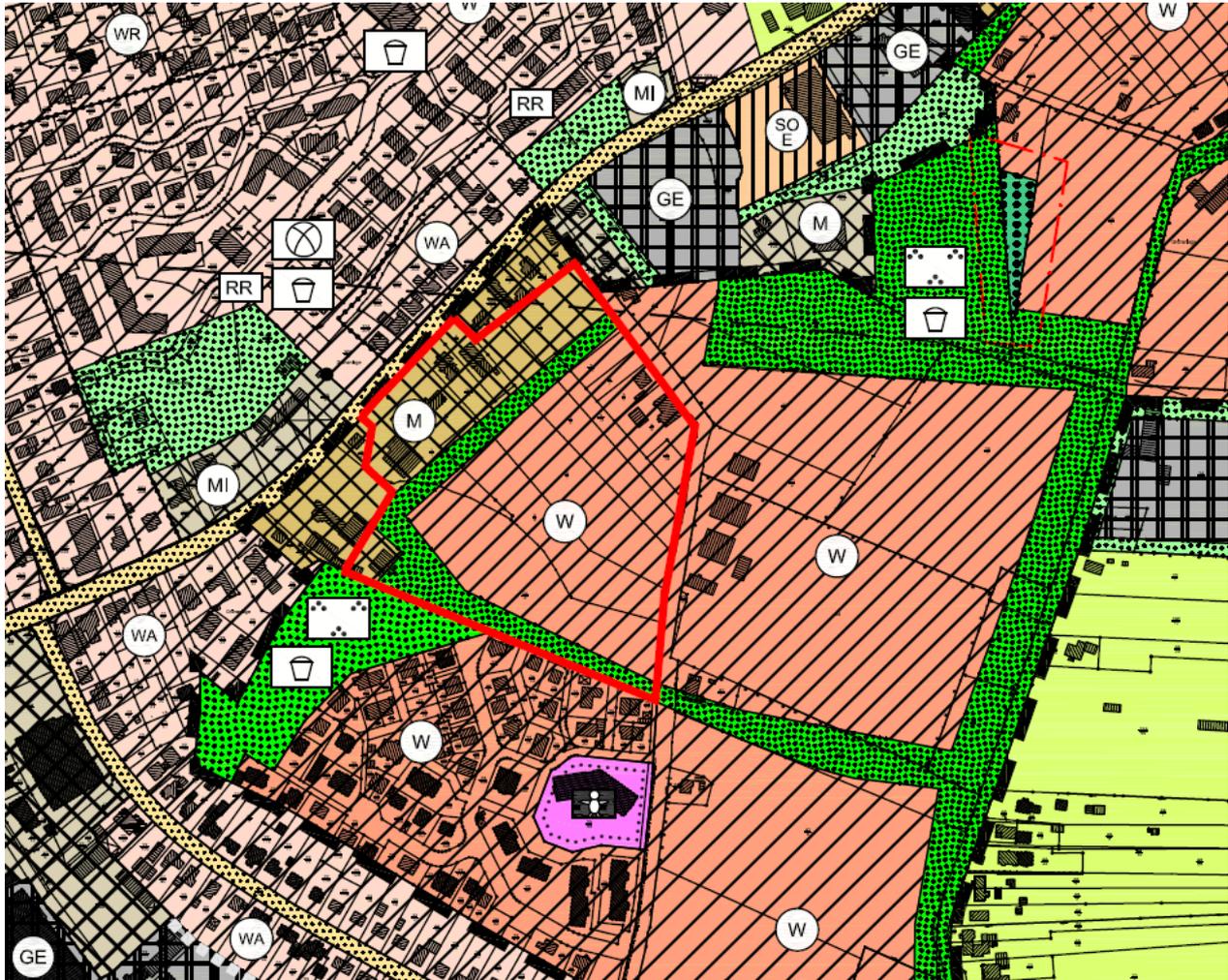
3 Rechtlicher Planungsrahmen

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der wirksamen 30. Flächennutzungsplanänderung wurde das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche mit umgebender Grünfläche im Westen und Süden dargestellt. Der übrige Geltungsbereich ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 4 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Areal liegt in verkehrsgünstiger Stadtrandlage sowie nahe zu wichtigen Arbeitsstätten. Die Quartiere Qu. 1 - Qu. 6 und Qu. 8 - Qu. 12 dieses hochwertigen Standortes werden als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) überplant.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, mit dem Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben.

4.1.2 Mischgebiet

Die Grundstücke an der Ahrenloher Straße wurden mit der 30. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies entspricht auch der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungsstruktur. Daher werden die Quartiere Qu. 7, Qu. 13 und Qu. 14 im Bebauungsplan Nr. 72 als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Weiterhin zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der baulichen Nutzung werden über das gesamte Baugebiet die Obergrenzen nach §17 BauNVO eingehalten.

In den Teilgebieten Qu. 1 - Qu. 4, Qu. 6, sowie Qu. 8 bis Qu. 12 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet und ermöglicht eine der innerörtlichen Lage des Plangebietes angemessene dichte Bebauung.

In dem Quartier Qu. 5 wird bestandsabdeckend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine geringe Erweiterung der bestehenden Bebauung ist hier möglich.

In den Teilgebieten Qu. 7, Qu. 13 und Qu. 14 wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Gebiete sollen sich der vorhandenen Bebauungsdichte an der Ahrenloher Straße anpassen.

Um ausreichend Raum für private Stellflächen bieten zu können, darf die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen in den Teilbaugebieten Qu. 1 und Qu. 2 sowie Qu. 8 und Qu. 9 maximal bis zur GRZ 0,8 überschritten werden.

4.2.2 Vollgeschosse

Im Quartier Qu. 1 werden dem Konzept entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein viergeschossiges Servicehaus mit Dienstleistungen und Pflegewohngemeinschaften geschaffen. Die geplante Bebauung im Qu. 2 ist dagegen für denselben Zweck nur dreigeschossig.

In den Teilgebieten Quartier Qu. 3, Qu. 4 und Qu. 10 - Qu. 12 wird dem Baukonzept folgend die Möglichkeit zum Bau von eingeschossigen Bungalows bzw. Bungalow-Reihenhäusern geschaffen.

Im Qu. 13 werden im Gegensatz dazu maximal zwei Geschosse mit einem Staffelgeschoss als weiteres Vollgeschoss ermöglicht. Dieses Teilbaugelände wird nur durch den Grünstreifen von dem viergeschossig bebaubaren Qu. 1 getrennt und soll eine Abstufung zu den bestehenden Gebäuden herstellen.

Die Quartiere Qu. 5, 7 und 14 dürfen mit maximal II Vollgeschossen bebaut werden. Damit wird dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise entsprochen. Dies ergibt außerdem die leichte Abstufung der Gebäudehöhen innerhalb der Teilbauflächen Qu. 1, 2, 7, 13 und 14. Auch im Quartier Qu. 6, das sich zwischen Qu. 5 und 7 befindet, wird aus Gründen der Anpassung zwei Vollgeschosse festgesetzt.

In den Quartieren Qu. 8 und Qu. 9 sind ebenfalls Gebäude mit zwei Vollgeschossen möglich. Hier soll dem Konzept entsprechend Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

4.2.3 Firsthöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Teilgebiete Qu. 5 - 7 die maximale Firsthöhe festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der First- und Straßenmitte.

Die westlich des Baumschulenswegs vorhandene Bebauung (Nr. 2 – 16) ist überwiegend eingeschossig (mit Dachgeschoss) und hat eine Firsthöhe von unter 9 m. Um auf diesen Sachverhalt zu reagieren, wird anstatt der sonst möglichen 12,0 m bei zweigeschossigen Gebäuden eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb der Baufenster realisiert werden kann.

Von festgesetzten Bäumen wird grundsätzlich ein Schutzabstand von 2,0 m eingehalten. Die Baugrenzen sind zum größten Teil 3,0 m von den äußeren Wohn- oder Mischgebietsgrenzen abgerückt. Eine Ausnahme findet sich im Mischgebiet Qu. 7, hier wird die Baugrenze um 5,0 m von der nördlichen Plangebietsgrenze weg verschoben. Die Gebäude der nördlich angrenzenden Nachbarschaft sind relativ dicht an der Grundstücksgrenze errichtet worden. Hier soll deshalb zur Minimierung der Verschattung ein größerer Abstand gewahrt werden.

Im Qu. 13 und 14 wird ein größerer Abstand zur Ahrenloher Straße eingehalten, um das Bauen im durch Verkehrslärm besonders belasteten Straßenrandebereich (Lärmpegelbereich 5) auszuschließen.

Die Baugrenze auf der westlichen privaten Grünfläche ist nördlich und östlich 3 m vom bestehenden Gebäude abgerückt, um Erweiterungsmöglichkeiten für kleinere Anbauten zu ermöglichen. Um die bestehenden Bäume nicht zu gefährden, muss die Baugrenze an der Westseite des Gebäudes jedoch 2,0 m von diesen abgerückt werden. Um den Spielraum für eine mögliche Terrasse zu gewähren, wird die Baugrenze im Süden um 10 m abgerückt.

An- und Vorbauten dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften die Baugrenze auf max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

Durch diese Festsetzungen wird einerseits die Gebietsstruktur vorgegeben, wobei andererseits individuelle Anpassungen in Lage und Ausrichtung der Gebäude möglich sind.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Zu den aktuell geplanten Wohnungen ist die entsprechende Anzahl von privaten Stellplätzen vorgesehen. Diese sollen zum Teil in Tiefgaragen, zum Teil auch ebenerdig angeordnet werden. Damit dieser Bedarf gedeckt werden kann, sind in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen, auf denen in Teil A - Planzeichnung - Stellplätze ausgeschlossen sind. Das betrifft den Wurzelbereich einer das Ortsbild prägenden Doppel-Buche östlich des Geltungsbereiches am Baumschulenweg sowie die Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen in den Baumschulenweg.

Die öffentlichen Parkplätze sind entlang des Baumschulenweges, innerhalb der verkehrsberuhigten Planstraßen sowie auf zwei Parkplätzen südlich der Planstraßen vorgesehen.

Auch Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Nebenanlagen muss jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden; dies gilt aber nicht für Einfriedungen. Damit soll der Straßenraum von störenden Einbauten möglichst freigehalten werden. Auch darf im Abstand von 2 m zur Doppel-Buche und in den Sichtdreiecken nicht gebaut werden.

4.5 Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

Die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen kann innerhalb der festgesetzten Grünfläche um maximal 10,0 m verschoben werden. Dies gewährleistet eine gewisse Flexibilität bei der Entwurfsplanung.

Siehe hierzu auch das Kapitel 6.3 Innere Erschließung.

5 Örtliche Bauvorschriften

Um die Realisierung der im Bauprojekt "Tornesch am See" vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen.

BAUKÖRPER

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

Abweichend davon darf die Sockelhöhe, aus Gründen einer günstigen Zufahrtssituation, in den Teilbaugebieten Qu. 1 und Qu. 2 sowie Qu. 8 und Qu. 9 bei Gebäuden, unter denen eine Tiefgarage angeordnet wird, maximal 1,20 m betragen.

Die Firsthöhe darf in den eingeschossig bebaubaren Bereichen maximal 9,0 m, in den zwei- und- dreigeschossig bebaubaren Bereichen maximal 12,0 m sowie in den viergeschossig bebaubaren Bereichen max. 15,0 m betragen. Dies gilt für die Teilbaugebiete Qu. 1 - 4 und Qu. 8 - 14. In den Quartieren Qu. 5, 6 und 7 wurde wie bereits beschrieben eine Firsthöhe im Teil A - Planzeichnung - festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der First- und Straßenmitte.

AUßENWÄNDE

Außenwände von Gebäuden sind als Sichtmauerwerk oder geputzte und gestrichene Wandflächen herzustellen. Zulässig ist auch eine Kombination dieser beiden Ausführungen. Ein untergeordneter Anteil der Fassadenfläche eines Gebäudes (maximal 25 %) darf mit Verkleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen versehen werden. Der Sockel ist als Teil der Fassade mit einheitlicher Farbgestaltung ohne sichtbaren Absatz herzustellen.

Satellitenanlagen sind an den Außenfassaden unzulässig.

WERBEANLAGEN

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Hinweiszeichen zulässig, die auf versteckt liegende Stätten aufmerksam machen.

MÜLLBEHÄLTER

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

EINFRIEDUNGEN

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Baugrundstücke zwingend mit einer Laubgehölzhecke eingefriedet werden. Dadurch soll ein Beitrag zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes geschaffen werden. Durch die Hecken wird auch eine „grüne Klammer“ geschaffen, die für die unterschiedlichen Bau- und Wohnformen miteinander verknüpft.

Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nicht zwingend vorgeschrieben. So kann auch ein offener Übergang zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen gestaltet werden. Wenn jedoch z. B. aus Sichtschutzgründen eine Einfriedung erfolgen soll, sind auch hier nur Laubgehölzhecken zulässig.

Die angepflanzten Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Grundstückseitig sind hinter den Hecken z. B. Maschendraht- oder Gittermattenzäune, jedoch keine Dichtzäune zulässig. Die Heckenhöhe muss dabei mindestens der Zaunhöhe entsprechen.

Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Verkehrsuntersuchung

Im Osten des Stadtgebietes von Tornesch sind neue Wohngebiete im Rahmen des Vorhabens 'Tornesch am See' geplant. Diese sollen über vorhandene bzw. geplante Erschließungsstraßen erschlossen werden, die den Ziel- und Quellverkehr zur Ahrenloher Straße bzw. zum Großen Moorweg führen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturereinerweiterungen muss vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden können, wobei insbesondere die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße von Bedeutung sind. Die Stadt Tornesch hat daher die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt.³

Aufbauend auf aktuellen Zählergebnissen im Untersuchungsbereich ist das Analyseverkehrsmodell der Stadt Tornesch aktualisiert worden. Im Rahmen der Prognoseerstellung wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturentwicklungen abgeschätzt und in das Verkehrsmodell eingearbeitet. Hierbei sind insbesondere die Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe Tornesch Am See und Sportanlage Großer Moorweg detailliert berücksichtigt worden. Nach Fertigstellung der Verkehrsuntersuchung sind zusätzliche Strukturereinerweiterungen im Stadtgebiet bekannt geworden. So planen zwei bereits am Großen Moorweg ansässige Gewerbebetriebe eine Erweiterung ihrer Flächen. Daher wurde im Rahmen einer Ergänzung das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturereinerweiterungen abgeschätzt und eine Überarbeitung der Verkehrsprognosen vorgenommen.

Das Verkehrsaufkommen der Strukturereinerweiterungen führt im angrenzenden Straßennetz und an den Knotenpunkten im Zuge der Ahrenloher Straße zu einer entsprechenden Mehrbelastung. Durch den bereits erfolgten Ausbau der Knotenpunkte am Großen Moorweg und am

³ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert; Hannover; Februar 2011

Thujaweg / Ohlenhoff kann der Verkehr dort verträglich abgewickelt werden. An den Knotenpunkten im Zentrum von Tornesch werden sich jedoch die bereits heute vorhandenen Defizite in der Verkehrsqualität verschärfen.

Die Belastungswerte im Planfall 1 mit Spitzenstundenfaktor belegen nochmals die Notwendigkeit für den geplanten Aus- bzw. Neubau der K 22, der zu einer spürbaren Entlastung des Straßenzugs L 110 / K 20 und der kritischen Knotenpunkte führen wird.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist daher einerseits festzuhalten, dass die geplanten Wohngebiete Tornesch Am See über die vorhandenen und geplanten Knotenpunkte an die Ahrenloher Straße bzw. den Großen Moorweg angebunden werden können. Andererseits sollte der Aus- bzw. Neubau der K 22 zur Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtzentrum realisiert werden.

Die ergänzende Einbeziehung der geplanten Strukturierungen, hat ergeben, dass aufgrund der nur geringen Anzahl an zusätzlichen Beschäftigten- und Lkw-Verkehren, der Einfluss auf die Verkehrsbelastung des Großen Moorwegs vernachlässigbar gering ist. Eine Überarbeitung der Verkehrsprognosen führt nicht zu nennenswert anderen Ergebnissen und ist daher entbehrlich. Die Untersuchungen zum Verkehrsablauf im Zuge der L 110 zwischen dem Kreisverkehrsplatz am Großen Moorweg und der A 23 haben gezeigt, dass die beispielhaft untersuchten einmündenden Straßen nur relativ gering belastet sind. Insbesondere die Anzahl der Linksabbieger ist so gering, dass sich daraus die Notwendigkeit von Maßnahmen nicht ableiten lässt.

6.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Straßenzug Baumschulenweg/ Ohlenhoff an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an die Ahrenloher Straße erfolgt über die Straße Ohlenhoff. Dieser Knoten ist bereits bedarfsgerecht ausgebaut und voll beampelt. Ein Ausbau im Bereich der Einmündung des Baumschulwegs in die Landesstraße ist deshalb weder erforderlich noch beabsichtigt.

Am Knotenpunkt Ohlenhoff/ Ahrenloher Straße sind ausreichende Sichtverhältnisse gegeben. Die Einmündung in die Ahrenloher Straße im Bereich des Teilbaugebietes Qu. 13 soll nur durch Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

6.3 Innere Erschließung

Die HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt über eine neue, verkehrsberuhigte, U-förmige Planstraße, die mit zwei Anbindungen an den Baumschulenweg anschließt. Die Mindestbreite beträgt 6,50 m. An zwei Stellen ist jeweils ein Wendepunkt für PKW geplant. Diese sollen gestalterisch in zwei kleine platzartige Aufweitungen der Verkehrsfläche integriert werden.

Das Teilgebiet Qu. 7 benötigt aufgrund seiner Tiefe eine eigene Erschließung. Hier wird eine Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger, der Stadt und der Anlieger festgesetzt. Für die Allgemeinheit wird hier ein Gehrecht ausgewiesen, so dass dieser Erschließungsweg zugleich ein Bestandteil des geplanten Fuß- und Radwegenetzes wird.

Die öffentlichen Parkflächen werden entlang und innerhalb der Planstraße geschaffen. Hier sind etwa 40 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Am Baumschulenweg können etwa 19 Parkplätze geschaffen werden.

Private Stellplätze finden sich außerdem auf den Baugrundstücken sowie in Tiefgaragen der Quartieren Qu. 1, 2, 8 und 9.

Durch Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen wird der Bezug zum Park der Gesamtplanung „Tornesch am See“ (Abbildung 2) hergestellt. Außerdem werden das südwestlich angrenzende Wohngebiete sowie –die Baugebiete nordwestlich des Plangebietes angebunden. Damit wird eine unabhängig von Kfz-Verkehr geführte fußläufige Anbindung an die anschließenden Wohnquartiere sowie wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen und bestehende oder geplante Grünzüge geschaffen. Eine eventuell notwendig werdende Einfahrt westlichen privaten Grünfläche wird über benachbarte Bauflächen und/oder vorhandene bzw. neu zu schaffende Geh- und Radwege erfolgen. Diese müssen dementsprechend gestaltet werden.

Die Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden nicht verbindlich festgesetzt, um der Gestaltungsplanung nicht vorzugreifen.

6.4 ÖPNV-Bedienung

Der Bahnhof Tornesch befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Er wird über die HVV-Bahnlinien R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot versorgt. Bebauungsplan Nr. 72 liegt damit teilweise außerhalb der nach dem gültigen Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) für den Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereichs von 600 m (Radius). Am Bahnhof Tornesch knüpfen auch die HVV-Buslinien 6661 und 6667 in Richtung Uetersen an, die das Plangebiet allerdings überhaupt nicht berühren, weil für Bus-ÖPNV hier Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m (Radius) gelten.

In vergleichbarer räumlicher Lage befindliche Tornescher Stadtteile weisen auch vergleichbare ÖPNV-Bedingungen auf, womit hier kein Sonderfall, sondern eine für Tornesch normale Situation geschaffen wird.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert.

Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hetlingen angeschlossen. Das Niederschlagswasser soll in begrünten Mulden gesammelt und verzögert dem zentralen Entwässerungssystem zugeführt werden.

Die Müllentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt. Das Einfahren der Müllfahrzeuge in die Wohnquartiere ist gesichert. Die im Plangebiet vorhandenen und neu geplanten Straßen und Wohnwege können von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, bereit zu stellen.

Telefoneinrichtungen werden an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8 Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

8.1 Öffentliche Grünflächen

Das Plangebiet als Bestandteil der Gesamtplanung „Tornesch am See“ ist in das übergeordnete Freiraumkonzept eingebunden. Die Kernidee dieses Freiraumkonzeptes ist die qualitätsvolle Erweiterung der bestehenden Gehölzstrukturen, die Verzahnung der Baukörper mit der Landschaft sowie die Ausprägung eines neuen Ortsrandes.

Die Bereiche zwischen den Wohnquartieren sollen einen freieren Charakter aufweisen. Daher sind zwischen den Wohnquartieren sowie nordwestlich der Teilgebiete Qu. 1 - Qu. 5 und südwestlich der Quartiere Qu. 1 und Qu. 12 Grünflächen geplant, die die Wohnquartiere fingerartig durchziehen und die z. B. Mulden für das Niederschlagswasser aufnehmen können. Diese dienen außerdem als Parkanlage und Kinderspielplatz.

Zwischen den Wohngebieten Qu. 4, Qu. 5 und Qu. 8 ist außerdem eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Dieser sog. „Anger“ als Freilufttreffpunkt mit Boule-Bahn und Sitzgelegenheiten erhöht die Qualität des Wohnumfeldes.

Parkanlage und Kinderspielplatz sind an der oben erwähnten zentralen Fußwegeverbindung angeordnet. Diese Verbindung gewinnt durch die angelagerten Freiflächen wesentlich an Attraktivität.

8.2 Private Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein 0,03 ha großes Areal als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage überplant. Das Grundstück befindet sich in priva-

ter Hand und ist mit Gehölzen (Bäumen) - große Eichen, Birken und kleinere Nadelbäume - bewachsen.

Das vorhandene (zurzeit der Stadt gehörende) Gebäude im Westen des Plangebietes soll erhalten und in die Grünverbindung integriert werden. Aus diesem Grund wird hier eine private Grünfläche festgesetzt. Für das Gebäude sind damit nur Nutzungen zulässig, die mit der Zweckbestimmung und Nutzung der umliegenden Parkanlagen vereinbar sind.

Damit sich das Gebäude auch durch Anbauten nicht negativ auf die Grünfläche auswirkt und eventuell überdimensioniert ausgebaut wird, darf eine Grundfläche von 300 m² nicht überschritten werden. §19 Abs. 4 BauNVO (Berücksichtigung der Grundflächen insbesondere von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) ist entsprechend anzuwenden.

Sollte künftig eine Zufahrt benötigt werden, wird diese über benachbarte Bauflächen und/ oder vorhandene/ geplante Geh- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen erfolgen. Diese müssen dementsprechend gestaltet werden. Bei Bedarf werden zur Absicherung der Zuwegung entsprechende Baulasten und/ oder Grunddienstbarkeiten eingetragen.

8.3 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Der 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

8.4 Erhalt von Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Bauflächen

Die Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dienen dem Erhalt der dort stockenden linearen Gehölzstrukturen aus Lebens-Bäumen (Thuja). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

Die geschützten Anpflanzungen markieren die historische Grenze, die in früheren Zeiten die Dörfer Esingen und Ahrenlohe trennte. Durch den Erhalt der Gehölze bleibt diese Zäsur weiterhin erkennbar und kann durch begleitende Maßnahmen wie z. B. ein Hinweisschild stärker verdeutlicht werden.

8.5 Erhalt von Anpflanzungen im Bereich privater Grünflächen

Die Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dienen dem Erhalt der dort stockenden Gehölze (Bäume) aus großen Eichen und Birken und kleineren Nadelbäumen. Diese haben Bedeutung für den Artenschutz und den Naturhaushalt. Die Gehölze sind deshalb dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

8.6 Begrünung von Verkehrsflächen

Bei der Gestaltung von Verkehrsflächen sind neben den erschließungstechnischen Aspekten auch gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen.

Im Bereich der Verkehrsflächen "Verkehrsberuhigter Bereich" sind deshalb 10 großkronige Einzelbäume und im Bereich der Verkehrsfläche Baumschulenweg sind 3 großkronige Einzelbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Die Planzeichnung stellt die möglichen Standorte unverbindlich dar.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den dargestellten Standorten darf innerhalb der Verkehrsflächen abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

8.7 Begrünung von Stellplätzen

Um auch hier den gestalterischen und ökologischen Anforderungen an Verkehrsflächen gerecht zu werden, sind Stellplatzanlagen durch einreihige Schnitheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Laubgehölzen (Höhe 80 - 100 cm) dicht abzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Hecken werden aus Gehölzen gebildet; Gehölze haben für ihre art- und funktionsgerechte Entwicklung einen Raumbedarf, der sich aus einem unterirdischen und oberirdischen Raumbedarf zusammensetzt. Die Wurzeln einer geschnittenen Hecken reagieren zwar auf das ständige schneiden der ‚Krone‘ durch ein geringeres Wurzelwachstum, beanspruchen aber unterirdisch trotzdem einen deutlich breiteren Raum als ihnen oberirdisch (durch das ständige Schneiden) zugestanden wird. 1,50 m breite Vegetationstreifen für Laubgehölzhecken werden für eine art- und funktionsgerechte (oberirdische) Entwicklung als Minimum empfohlen.

Zulässig sind auch Stellplatzanlagen, die mit max. 1,40 m hohen Mauern aus Sichtmauerwerk eingefriedet werden sowie Kombinationen aus Schnitheckenpflanzungen und Mauern.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

8.8 Gliederung von Stellplätzen

Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist die Pflanzung von Bäumen von herausragender Bedeutung.

So ist auf Stellplatzanlagen, je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

8.9 Oberflächengestaltung von Stellplätzen

Um die Versickerung des Niederschlagwassers zu begünstigen, sind die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sowie die öffentlichen Parkflächen mit wasserdurchlässigen Materialien, (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Fuganteil) auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

8.10 Anpflanzen von Gehölzen

Die 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen der Anlage von mindestens 1,50 m hohen landschaftstypischen geschnittenen Laubhecken; die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Festsetzung erschafft eine grüne Eingangssituation innerhalb der fußläufigen Erschließung von der Ahrenloher Straße.

8.11 Begrünung von Tiefgaragen

Die im Plangebiet geplanten Tiefgaragen sollen unter den Gebäuden errichtet werden. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass Tiefgaragen über die Gebäude hinausragen oder überhaupt unter Freiflächen errichtet werden. In diesen Fällen soll durch eine Begrünung der Tiefgarage eine begrünte Freifläche entstehen.

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Die Mindestdeckung mit Boden / Substrat muss mindestens 0,50 m betragen.

8.12 Einfriedungen

Siehe hierzu Abschnitt 5 Örtliche Bauvorschriften - Einfriedungen

9 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§ Ja BNatSchG). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturschutzes oder des Landschaftsbildes soweit wie möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Festsetzungen, die der Minderung, dem Ausgleich oder dem Ersatz dienen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind deshalb durch den Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet worden. Der Umweltbericht enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können. Wegen der Einzelheiten der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird deshalb auf den Umweltbericht verwiesen.

10 Lärmschutz

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm auf der Ahrenloher Straße (L 110). Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 des Projektes "Tornesch am See", ebenfalls an der Ahrenloher Straße gelegen, wurde durch das Büro Lärmkontor ermittelt, welche Beeinträchtigungen durch die stark frequentierte Landesstraße zu erwarten sind.

Die Ergebnisse sind auch auf den Bebauungsplan Nr. 72 anwendbar:

Die größte schalltechnische Belastung im Plangebiet, besteht an den Gebäuden parallel zur Ahrenloher Straße. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schall- dämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
		dB(A)	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan Nr. 65 die folgenden Festsetzungen getroffen. Diese werden auch für den Bebauungsplan Nr. 72 übernommen.

Bei Gebäuden, die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V liegen, muss für alle Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten und in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Für Fassaden, die nicht direkt zu einer der das Plangebiet begrenzenden Straßen orientiert sind (Seitenfronten und rückwärtige Fronten), gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Bei Gebäuden, die im Lärmpegelbereich III bis V liegen sind zudem durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen.

Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Werden jedoch Schlaf- und Kinderzimmer zu Fassaden orientiert, für die der Lärmpegelbereich III, IV oder V maßgeblich ist, sind diese zum Schutz der Nachtruhe mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bei Gebäuden im Lärmpegelbereich IV oder V sind Außenwohnbereiche den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Wo dies nicht möglich ist, ist sicherzustellen, dass in dem Außenwohnbereich durch Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggia, Wintergarten oder eine vergleichbare Maßnahme) ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

11 Altablagerungen und Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Kreises und der Stadt sind Altablagerungen im Plangebungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

12 Umweltprüfung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

13 Umweltbericht

13.1 Einleitung

13.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Tornesch hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auffordert (**§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden**).

Folgende Beteiligte äußerten für den Umweltbericht relevante Anregungen oder gaben Hinweise

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt**, Stellungnahme vom 01.08.2012

Zusammenfassung der Äußerung:

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Den Festlegungen zum Lärmschutz wird zugestimmt. Weitere Anregungen bestehen nicht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Dem Planvorhaben wird grundsätzlich zugestimmt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Ansprechpartnerin bei der unteren Bodenschutzbehörde: Frau Weik, Telefon: 04121/ 4502 2291.

Untere Naturschutzbehörde:

Der Planung stehen keine Bedenken grundsätzlicher Art entgegen.

Hinweis:

Den Unterlagen sind noch Aussagen sowohl zur Umweltprüfung als auch zum Umweltbericht hinzuzufügen.

Es liegt lediglich eine Aufstellung zum Ermittlungsumfang zur Umweltprüfung vor. Diese Aufstellung ist um die folgenden Leistungen zu ergänzen:

- Beschreibung und Bewertung des Eingriffs in die Natur
- Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen einschl. den dafür vorgesehenen Flächen
- Deren Entwicklungsziele und die dafür vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen
- Vorlage einer ausgeglichenen Bilanz von Eingriffen in die Natur und deren Ausgleich

Untere Wasserbehörde:

Der B-Plan 72 der Gemeinde Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde plangemäß verwirklicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Kenntnisstand der unteren Wasserbehörde die geplanten Rückhaltemaßnahmen (Mulden und Becken) unbedingt erforderlich sind, da der vorhandene Regenwasserkanal bereits derzeit stark ausgelastet ist.

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit,**
Stellungnahme vom 27.07.2012

Zusammenfassung der Äußerung:

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden zum Teil als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Ich mache darauf aufmerksam, dass darunter grundsätzlich die Gesamtheit aller Möglichkeiten für verkehrsberuhigende Maßnahmen zu verstehen ist und es sich um keine straßenverkehrsrechtliche Festlegung handelt.

Die Straßenausbauplanung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem FD Straßenbau und Verkehrssicherheit und der Polizei abzustimmen. Es wird angeregt, die Einmündungen der Planstraße in die Straße „Baumschulenweg“ so zu gestalten, dass eine „rechts-vor-links-Regelung“ entsteht, die den Verkehr auf dem Baumschulenweg verlangsamt.

In den Einmündungsbereichen – der Planstraße und der Fläche mit Geh- und Fahrrechten – in den Baumschulenweg sind Sichtdreiecke festzulegen.

- **Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein,** Stellungnahme vom 19.07.2012

Zusammenfassung der Äußerung:

In unserer Stellungnahme zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.07.2010 haben wir auf die von der Planung betroffenen Baumschulbetriebe hingewiesen.

Östlich des Plangebietes (Baumschulenweg 21) befindet sich ein Baumschulbetrieb, welcher in der Begründung nicht erwähnt wird. Wir weisen darauf hin, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt zu einer Vorbelastung des Plangebietes führen können. Wir empfehlen, diesen Sachverhalt textlich mit in die Begründung aufzunehmen.

Bei Berücksichtigung der Belange der Baumschulbetriebe und Durchführung der Planung im gegenseitigen Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern bestehen keine Bedenken und Änderungswünsche zu o. a. Bauleitplanung.

- **Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau,** Stellungnahme vom 20.07.2012

Zusammenfassung der Äußerung:

Aus Sicht des Verbandes ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

Die in das Verbandsgewässer einzuleitenden Wassermassen dürfen die Menge eines landwirtschaftlichen Abflusses nicht überschreiten.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen bestehen seitens des Verbandes keine Bedenken gegen das oben näher bezeichnete Vorhaben.

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice**, Stellungnahme vom 04.07.2012

Zusammenfassung der Äußerung:

Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein.

Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten.

Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße: 10,90 m lang, 3,60 m hoch, 2,50 m breit.

Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen.

Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

- **BUND, Schleswig-Holstein**, Stellungnahme vom 25.07.2012

Zusammenfassung der Äußerung:

Da für den BUND wesentliche Punkte sich voraussichtlich erst durch den Umweltbericht ergeben werden und wir erst durch diesen dezidiert Stellung nehmen können, beziehen wir uns mit diesem Schreiben nur auf einzelne Aspekte in den Festsetzungen und der Begründung.

Da das Plangebiet ein Teilgebiet der Gesamtplanung "Tornesch am See" ist und später als eine Einheit zu sehen ist, sollte grundsätzlich überlegt werden als Verkehrskonzept "Shared Space" umzusetzen. Lärm und Luftverschmutzung werden minimiert und durch die Aufhebung der Trennung von Auto, Fahrrad und Fußgänger schafft man ein Miteinander, dass neben mehr Aufmerksamkeit und gegenseitiger Rücksichtnahme Räume, die für die Menschen wieder erlebbar werden.

Zu den einzelnen Punkten:

Festsetzungen - 8. Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Festsetzungen sollten mit aufgenommen werden:

Zum Schutz der Bäume bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden. Einzelbäume sind mit einem Stammschutz zu versehen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes, bzw. der Verkehrswege auszuführen. Abgegangene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr Nachzupflanzen.

Teil 11. Örtliche Bauvorschriften - 1.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe sollte zugunsten einer einheitlichen Höhenbegrenzung von der Bebauung in die dahinterliegende Landschaft in allen Quartieren auf 50 cm begrenzt werden.

Allgemein

- Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und die DIN 19731 anzuwenden (besondere Beachtung § 6 BBodSchG LV. m. § 12 BBodSchV)
- Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich, zu vermeiden.

Wir bitten um Zusendung des Umweltberichtes.

- **AG-29**, Stellungnahme vom 26.07.2012

Zusammenfassung der Äußerung:

Die Planung verfolgt die Ausweitung von Wohnungsbauflächen im Ausmaß von über 4 ha. Dabei kommt es zu Versiegelungen und Verlusten an natürlichen Strukturen, daher muss der Bedarf plausibel begründet werden. Wir verweisen auf den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a(2) BauGB. Hier der Hinweis, dass das Gesamtkonzept zur 30. F-Planänderung von der AG-29 abgelehnt wurde (SN 20.7.2011). Die Siedlungsentwicklung sollte bedarfsgerecht in Einzelschritten erfolgen.

Die AG-29 fordert zusätzlich die Ausweisung von Grünzügen, die als wichtige klimastabilisierende Elemente erhalten bleiben müssen. Das Ausufern von städtischen Siedlungsflächen in unzerstörte Landschaftsräume ist weder mit den Klimazielen noch dem Nachhaltigkeitsgedanken vereinbar.

Die erheblichen Versiegelungen durch Bebauung und neue Zuwegung bisher unzerschnittener Lebensräume bedingen entsprechende Ausgleichserfordernisse. Die AG-29 erwartet hierzu Aussagen zur Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen und der geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung. Ein Umweltbericht ist hierfür vorzulegen.

Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.

Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Stadt Tornesch dankbar.

- **Öffentlichkeitsbeteiligung, Stellungnahme vom 04.08.2012**

Zusammenfassung der Äußerung Nr.1:

Wir sind nicht damit einverstanden am Baumschulenweg Nr. 2 - einschließlich 16 - 2-geschossige Bauweise einzuplanen - einschließlich Mischgebiet. 1-geschossige Bauweise, wie vorgesehen, befürworten wir! Hinweis auch auf unser Schreiben vom 15.11.11 und Ihre Antwort vom 25.11.11.

Fragen im Schreiben vom 15.11.2011

- 1) "Wie hoch werden die Gebäude im „Seniorentorf“ Baufelder 1-6.9?"
- 2) "Wie viel Geschosse sind geplant?"
- 3) "Wo sind die „grünen Finger“ und wie breit sind diese angelegt?"

Zusammenfassung der Äußerung Nr.2:

Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sowie der Oberflächengestaltung von Stellplätzen regt Herr [REDACTED] an, auch die Verwendung von Eibe und Kirschlorbeer mit in die Artenvorschläge aufzunehmen.

Außerdem rät er statt einer Heckenpflanzung zu einer einfachen Bepflanzung.

Zusammenfassung der Äußerung Nr.3:

Herr [REDACTED] erkundigt sich nach dem künftigen Verkehrsfluss in dem Wohngebiet. Um diesen zu vereinfachen, regt er zum Neubau einer Verbindungsstraße zwischen der Ahrenloher Straße und dem Baumschulenweg südlich des B-Plans an.

Hinsichtlich der Geschosshöhe schlägt Herr [REDACTED] vor, die Anzahl der Geschosse auf max. drei mit Giebeldach oder vier Geschosse mit Flachdach zu begrenzen. Dadurch ergebe sich eine Firsthöhe von 12 m.

Ebenfalls sollte die Sockelhöhe auf max. 0,5 m über Straßenniveau festgelegt werden.

Zusammenfassung der Äußerung Nr.4:

Herr [REDACTED] weist auf den an der Ahrenloher Straße südwestlich angrenzenden Bereich hin. Er regt an, das Grundstück ‚Ahrenloher Straße 40‘ in den Geltungsbereich B-Plan 72 mit einzu beziehen.

Anknüpfend an seine erste Anregung weist Herr [REDACTED] auf eine frühere Grenze zwischen der Ahrenloher Straße und dem Baumschulenweg hin. Aufgrund der historischen Bedeutung sollte man diese erhalten, indem man sie zum Beispiel besonders in die Grünflächenplanung einbezieht. Denkbar wären auch die Erschaffung eines Weges mit dem Namen „Ahrenloher Grenzweg“ sowie ein Informationsschild für Außenstehende.

13.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 - Ahrenloher Straße / Baumschulenweg - sollen in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf an altersgerechtem Wohnen zu decken und bereits vorhandene Bauflächen planungsrechtlich abzusichern.

Das Plangebiet ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in sieben Bebauungspläne unterteilt ist. Das gesamte bauliche Entwicklungsgebiet ist ca. 37 ha groß.

Als Grundlage der Gesamtplanung wurden grundsätzliche Planungsziele aus dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes abgeleitet und nach und nach in Teilbaugebieten planerisch umgesetzt. 1. Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbes war das Büro Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH aus Dresden.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr.72 ist das Projekt "Alsterdorf am See" der evangelischen Stiftung Alsterdorf geplant.

Das Architekturbüro Ulrich Schünemann entwickelte auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ein Baukonzept. Dieses Konzept wurde Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72.



Bebauungskonzept Büro Schünemann

Geplant sind danach ca. 190 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in maximal viergeschossigen Gebäuden. Errichtet werden sollen Geschosswohnungen Reihenhäuser und Bungalows.

Das **Baufeld 1** soll als Treffpunkt dienen. Hier werden Dienstleistungen und Pflegewohngemeinschaften untergebracht.

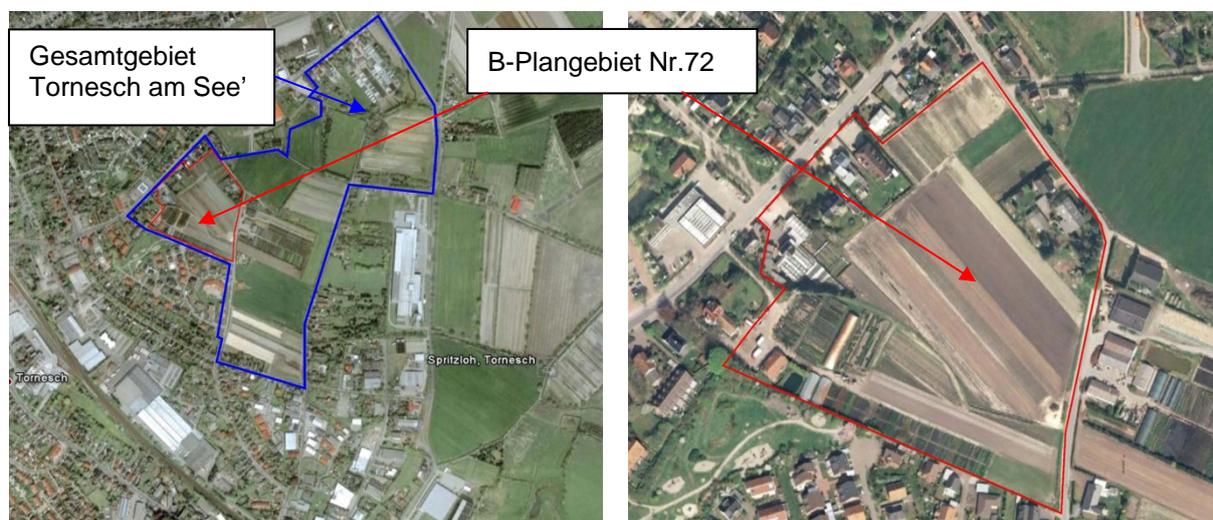
Die **Baufelder 2 - 5** verfügen über barrierefreie Wohnangebote für alle Generationen mit Gartenanteil. Der ‚Alsterdorf Anger‘ verfügt als Freilufttreffpunkt über eine Boule-Bahn und Sitzgelegenheiten.

Die **Baufelder 6.1 und 6.2** umfassen den Bereich Service-Wohnen im teilweise geförderten Geschosswohnungsbau.

Erschlossen wird das Gebiet über eine U-förmige Planstraße. Gebietsübergreifende Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Wohngebieten stellen den fußläufigen Bezug zum zentralen Park der Gesamtplanung „Tornesch am See“ und der Nachbarschaft her. Pri-vate Stellplätze werden auf den Baugrundstücken sowie in Tiefgaragen untergebracht.

Zusätzlich zu den Bereichen im Bauungskonzept wurden weitere Grundstücke am Baumschulenweg und an der Ahrenloher Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 einbezogen.

Das Grundstück westlich des geplanten IV-geschossigen Riegels im Baufeld 1 gehört ebenfalls der Gemeinde. Dieser Bereich wird für die Aufweitung des geplanten Grünstreifens genutzt.



Lage des Plangebietes in der Ortslage Tornesch

Plangebiet zwischen
Baumschulenweg und Ahrenloher Straße

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Baumschulfläche genutzt; im westlichen/ nordwestlichen und nordöstlichen Plangebiet ist bereits Mischgebiets- und Wohnbebauung vorhanden.

Südwestlich schließt sich die Wohnsiedlung am "Feenstieg" an; Nordwestlich wird das Plangebiet von Wohnbebauung und der Landesstraße "Ahrenloher Straße" (L110) begrenzt. Mit der Rostocker Straße beginnt westlich der Ahrenloher Straße der Thuja-Park. Nord- und südöstlich befinden sich landwirtschaftlich und baumschulerisch genutzte Flächen. Hier werden in naher Zukunft weitere Wohnquartiere des Projektes "Tornesch am See" entstehen

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung überwiegend die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete sowie im Westen und Nordwesten von Mischgebieten mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 und 0,40, Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen vor. Im Südwesten wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha.

Wohnbauflächen 2,610 ha

Mischgebiet (MI)	1,010 ha
Verkehrsflächen	0,330 ha
Öffentliche Grünflächen	1,180 ha
Private Grünfläche - Nordwest -	0,160 ha
Private Grünfläche - Ost -	0,030 ha
Bruttobauland (gesamt)	5,320 ha



B-Planzeichnung

13.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

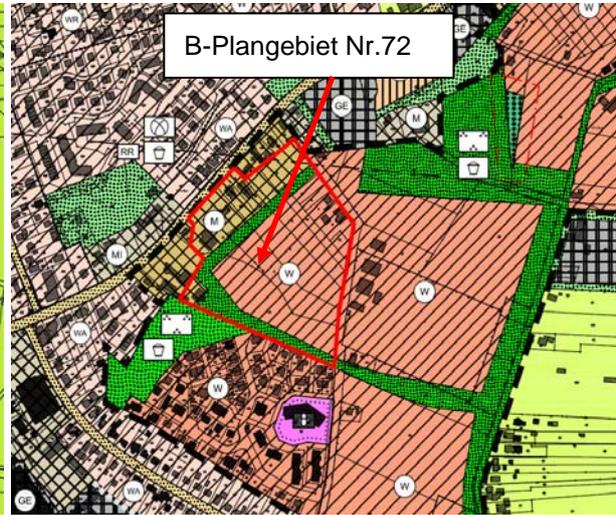
Der Regionalplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind weder innerhalb noch an das Plangebiet angrenzend vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 stellt weder innerhalb noch an das Plangebiet angrenzend Grünstrukturen die zu beachten wären dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (30. Änd. des Flächennutzungsplanes) wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche, im Nordwesten als gemischte Baufläche und randlich als öffentliche Grünfläche dargestellt.



wirksame 30. Änd. FNP-Tornesch



FNP und Plangebietsgrenze B-Plan Nr.72

Im festgestellten Landschaftsplan (LP) werden in der Karte ‚Entwurf‘ für das Plangebiet vorhandene und geplante Wohnbauflächen mit einem hohen Grünanteil (50 %) sowie geplante öffentliche Grünflächen mit neuen Wegeverbindungen dargestellt.



LP mit Plangebietsgrenze B-Plan Nr.72

13.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (Mai 2012) überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ‚Baumschule‘ (85 %), die zum Teil schon brach gefallen und jetzt als ruderaler Gras-Krautflur ausgebildet ist, dar. Im Nordosten, entlang des Baumschulenweges, befinden sich mehrere Einzelhäuser mit Gärten und entlang der Ahrenloher Straße ist eine gemischte Bebauung vorhanden.

SCHUTZGUT MENSCH

Beeinträchtigung durch Lärm

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm auf der Ahrenloher Straße (L 110). Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 65 des Projektes "Tornesch am See", ebenfalls an der Ahrenloher Straße gelegen, wurde durch das Büro Lärmkontor ermittelt, welche Beeinträchtigungen durch die stark frequentierte Landesstraße zu erwarten sind.

Die Ergebnisse sind auch auf den Bebauungsplan Nr. 72 anwendbar:

Die größte schalltechnische Belastung im Plangebiet, besteht an den Gebäuden parallel zur Ahrenloher Straße. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schall- dämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
	dB(A)	dB(A)	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan Nr. 65 die folgenden Festsetzungen getroffen. Diese werden auch für den Bebauungsplan Nr. 72 übernommen.

Bei Gebäuden, die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V liegen, muss für alle Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten und in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Für Fassaden, die nicht direkt zu einer der das Plangebiet begrenzenden Straßen orientiert sind (Seitenfronten und rückwärtige Fronten), gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Bei Gebäuden, die im Lärmpegelbereich III bis V liegen sind zudem durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen.

Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Werden jedoch Schlaf- und Kinderzimmer zu Fassaden orientiert, für die der Lärmpegelbereich III, IV oder V maßgeblich ist, sind diese zum Schutz der Nachtruhe mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bei Gebäuden im Lärmpegelbereich IV oder V sind Außenwohnbereiche den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Wo dies nicht möglich ist, ist sicherzustellen, dass in dem Außenwohnbereich durch Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggia, Wintergarten oder eine vergleichbare Maßnahme) ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Bewertung

Bei Festsetzung der dargestellten passiven Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz und Lärmpegelbereiche) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen/ der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet dient derzeit nicht der Erholungsnutzung.

Das Plangebiet, als Bestandteil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, ist in das übergeordnete Freiraumkonzept eingebunden. Die Kernidee dieses Freiraumkonzeptes ist die Verzahnung der Baukörper mit der Landschaft.

Durch die Bebauungsplanung wird das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer erschlossen und bietet außer einer Nord-Süd-Verbindung vom Baumschulenweg zum Lindenweg auch verkehrsunabhängige Wegeverbindungen vom Baumschulenweg im Osten zur Ahrenloher Straße im Westen (Fußwegeverbindungen).

Zur Gliederung und Belebung der neuen Bauflächen und zur Schaffung von landschaftlich geprägten Freizeit- und Spielangeboten werden miteinander vernetzte öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Kinderspielplatz und Regenwasserrückhaltung sowie eine private Grünfläche festgesetzt.

Bewertung

Durch die Planung wird das Gebiet für die Erholungsnutzung der Bewohner im und am Gebiet zugänglich und nutzbar gemacht. Damit sind durch die Planung positive Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/ ARTENSCHUTZ

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist z.Zt. überwiegend nicht versiegelt und kann zu mehr als 90 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Neben der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie den Gärten im Allgemeinen können besonders die Gehölzbereiche der Gärten im Nordosten Tieren als Lebensraum dienen.

Fauna/ Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG und EU-Recht

Das europäische Artenschutzrecht⁴ verbietet es u. a., wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (...) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten⁵ aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das letztgenannte Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 42 (5) BNatSchG). Nur dann wird entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbote) beinhaltet.

Der besondere Artenschutz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder bei Gebäudeabrissen zwingend zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der (potenziellen) Eignung des Plangebiets als Lebensraum für europarechtlich geschützte Tierarten wurden am 30.07. und 16.08.2010 zwei Freilandbegehungen durchgeführt, während derer eine Begutachtung des Geländes sowie eine Aufnahme der Tierbestände (insbesondere der Fledermausfauna mit Hilfe von Ultraschalldetektoren und sog. Horchboxen) erfolgte.

Wesentlich ist dafür die Ermittlung der im Plangebiet potenziell bzw. tatsächlich vorkommenden europäisch geschützten Tierarten. Geschützte Pflanzenarten kommen sicher nicht vor. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind die Vorkommen von Fledermäusen und europäischen Vogelarten. Andere europarechtlich geschützte Arten wie z.B. die Haselmaus (geringe Vorkommenswahrscheinlichkeit nach LANU & SN 2008) sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fledermäuse

In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch. Alle gelten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG als streng geschützte Arten und sind darüber hinaus ausnahmslos als Arten des Anh. IV FFH-RL nach europäischem Recht streng geschützt.

⁴ In Gestalt von FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie, in deutsches Recht umgesetzt u.a. im § 44 (1) BNatSchG

⁵ dazu zählen alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, Haselmaus, Fischotter, viele Amphibien, Zauneidechse, Heldbock, Eremit, Grüne Mosaikjungfer u.a.)

Im Gesamtbereich Tornesch-Ost (Gebiet 30. Änd. FNP) wurden 7 Arten nachgewiesen (Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Braunes Langohr und Rauhautfledermaus) und als potenziell vorkommend die Mückenfledermaus genannt.

Im Gesamtbereich Tornesch-Ost weit verbreitet sind die Breitflügelfledermaus sowie die Zwergfledermaus, letztere ist hier die häufigste Fledermausart. Es gibt mehrere Quartierhinweise (Balzquartiere, Tageseinstände) im Gebiet. Potenzielle Großquartiere von der Breitflügelfledermaus sind in den Hofgebäuden am Kleinen Moorweg sowie den Gebäuden am Baumschulenweg zu vermuten.

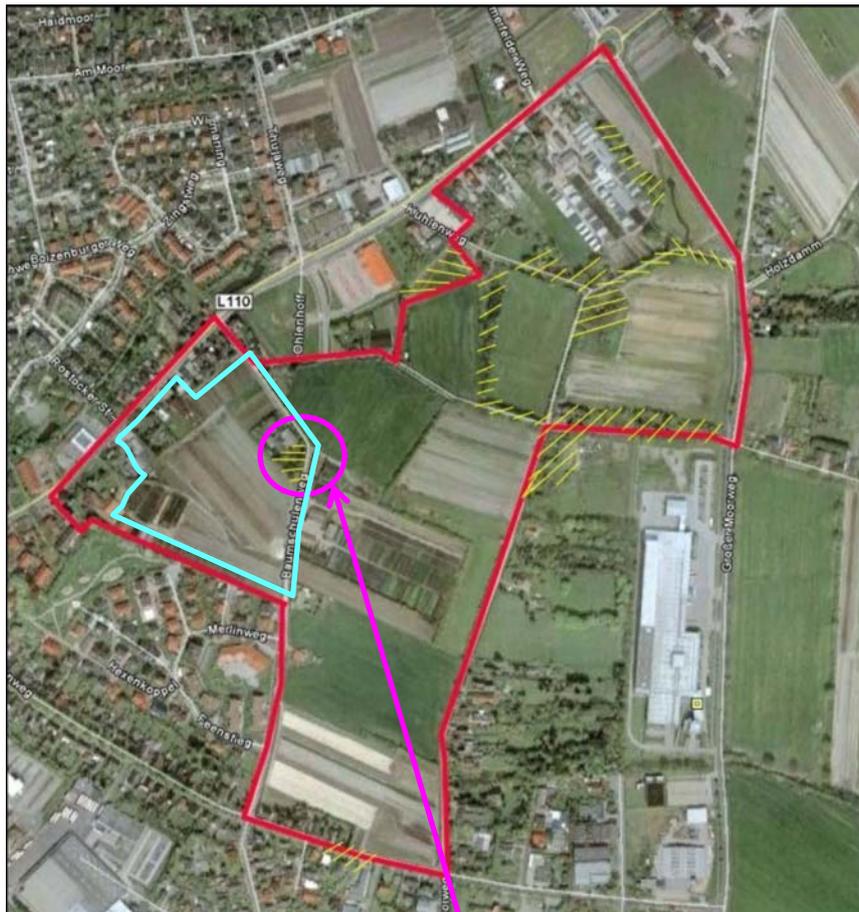


Abb.: Wichtige Fledermauslebensräume im **Gesamtgebiet 'Tornesch am See'** sowie im **B-Plangebiet Nr.72**

Die Gehölzbestände im Kurvenbereich des Baumschulweges werden als wichtige Fledermauslebensräume bewertet.

Europäische Vogelarten

Die Vogelmehrheit des Plangebiets ist durchschnittlich arten- und individuenreich ausgebildet. Sie setzt sich ausschließlich aus häufigen Vogelarten des Siedlungsraums zusammen.

Die intensiv genutzten Baumschulflächen sind für Vögel nach den Erkenntnissen der Freilandbegehung eher von untergeordneter Bedeutung.

Die Gehölze im Bereich der Wohnbauflächen am Baumschulenweg stellen gut geeignete Bruthabitate insbesondere für Kleinvögel der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dar.

Typische und gefährdete Vogelarten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft wie Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn oder Neuntöter dürften im Planungsraum nicht auftreten.

Bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen aufgrund des Nutzungsdrucks und der vergleichsweise hohen Störungsintensität. Streng geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG kommen nicht vor. Alle anderen einheimischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

Amphibien

Mit einem artenschutzrechtlich relevanten Amphibienvorkommen ist im Plangebiet nicht zu rechnen; für ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten Moorfrosch, Kammolch und Laubfrosch gibt es keinerlei Hinweise; es fehlen die für diese Arten notwendigen Gewässer.

Das Plangebiet dient Tieren und Pflanzen als Lebensraum. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

Bewertung

Durch den Erhalt der Gehölzfläche und die Ergänzung der Gehölzstrukturen durch Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

SCHUTZGUT BODEN

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der **Boden** des Plangebietes zu ca. 90 % unversiegelt.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein steht im Plangebiet als Bodentyp ein Hortisol-Pseudogley an. Hortisole sind durch eine tiefgründige Bodenbearbeitung in Baumschulen entstanden. Hortisol-Pseudogley ist ein Boden mit einem mächtigen humosen Mischhorizont aus Sand (30 – 50 cm, z.T. bis 100 cm mächtig) über lehmigem Sand und sandigen Lehm.

Diese Bodentypen sind weder selten, noch unterliegen sie einem besonderen Schutzstatus.

Das Plangebiet ist relativ eben mit Höhenunterschieden von maximal 0,75 m und liegt im Mittel auf ca. 11,30 m ü. NN. Die höchsten Punkte befinden sich im Nordosten (ca. 11,60 m), die tiefsten im Westen/Nordwesten (ca. 10,85 m) sowie im Südosten (ca. 10,95 m); damit besitzt das Gelände ein leicht geneigtes Relief von Norden/ Nordosten sowohl nach Süden/ Südosten als auch nach Westen/Nordwesten.

Eine Baugrunduntersuchung liegt derzeit noch nicht vor, es ist aber geplant, diese im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes vorzunehmen.

Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘ statt.

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan⁶ bilanziert wird.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Wohnbauflächen aus den zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 und 0,40 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ergibt so eine maximale Versiegelung von 45 % bzw. 60 % der Bauflächen.

Um ausreichend Raum für private Stellflächen bieten zu können, darf die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen in den Quartieren 1, 2, 8 und 9 maximal bis zur GRZ 0,8 überschritten werden.

Die Bauflächen entlang der Ahrenloher Straße (Mischgebiete Quartiere Nr.13 und 14) sowie des nördlichen Bereiches des Baumschulweges (Allgemeine Wohngebiete Quartiere Nr.5 und 6, Mischgebiet Quartier Nr.7) sind planungsrechtlich in einer Bautiefe von 40 m als nach BauGB § 34-Bereich einzustufen (= 10.850 qm).

Die Eingriffsregelung ist für diese Bereiche nicht anzuwenden. Die Bestandsversiegelung dieses Bereiches geht somit ebenso wenig wie die zulässige Bebauung gemäß B-Plan 72 in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ein.

Bei den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage, Kinderspielplatz und Regenwasserrückhaltung‘ ist überschlägig von 1.050 m² wasserdurchlässiger Versiegelung für Wege und Spielpunkte und überschlägig von 1.100 m² wasserundurchlässiger Versiegelung für die Zuwegung der nordwestlichen privaten Grünfläche und Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Zufahrt für Quartier 7), Wege und Spiel-, Sitz- und Unterhaltungsangebote im Freilufttreffpunkt („Anger“) auszugehen. Bei den geplanten Wegen wird für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von einer Wegebreite von 2,50 m und einer Aufteilung von 1/3 wasserundurchlässiger Versiegelung sowie 2/3 wasserdurchlässiger Versiegelung ausgegangen.

Zur Ermittlung der ausgleichenden Neuversiegelung werden die vorhandenen Versiegelungen von den geplanten Versiegelungen abgezogen.

⁶ gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m ²]			Planung [ca. m ²]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Landwirtschaftliche Nutzfläche	1.200	41.600	42.800	---	---	---
(Wohn-) Bauflächen mit Gärten (davon 1.950 qm Versiegelung § 34-Bereich)	2.100	8.300	10.400	---	---	---
Verkehrsfläche	---	---	---	---	---	---
Bauflächen (WA) Qu. 3+4+10+11+12 (GRZ 0,40+ 50 %) Qu. 6 (GRZ 0,40+ 50 %) (§ 34-Bereich) Qu. 1+2+8+9 (GRZ 0,40 mit Ü. bis 0,80) Qu. 5 (GRZ 0,30 + 50 %) (§ 34-Bereich)	---	---	---	8.100	5.400	13.500
Bauflächen (MI) Qu.7, 13, 14 (GRZ 0,30 + 50 %) (davon 2.550 qm Versiegelung § 34-Bereich)	---	---	---	4.550	5.550	10.100
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich - Stellplätze	---	---	---	300 2.400 600		300 2.400 600
Private Grünfläche - Ost Baumerhalt - Nordwest	---	---	---	---	300 1.150	300 1.600
Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, Regenrückhaltung - Zweckbestimmung Parkanlage - Zweckbestimmung Regenrückhaltung	---	---	---	850 ⁷ 1.000 ⁸ 250 ⁴ 100 ⁵ ---	8.450 650 500	10.300 1.000 500
Plangebiet (gesamt)	3.300	49.900	53.200	27.465	25.735	53.200

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 27.465 qm zu.

Da Teilbereiche der MI-Quartiere Nr. 7, 13, und 14, sowie die WA-Quartiere 5 und 6 als § 34-Bereiche in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt bleiben (siehe vorab) sind (3.300 qm – 1.950 qm)= 1.350 qm Bestandsversiegelung sowie (27.465 qm – 4.695 qm)= 22.770 qm durch die Planung zulässige Versiegelung zu berücksichtigen.

Aufgrund der zu berücksichtigenden Bestandsversiegelung von 1.350 qm ergibt sich, dass eine auszugleichende Neuversiegelung von 22.770 qm – 1.350 qm= 21.420 qm ermöglicht wird.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 vor.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher wenig versiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

⁷ wasserundurchlässige Oberflächenbeläge

⁸ wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand (abzüglich § 34-Bereich)	(3.300 qm – 1.950 qm=) 1.350 m ²
- Planung (abzüglich § 34-Bereich)	(27.465 qm – 4.695 qm=) 22.770 m ²
Neuversiegelung - gesamt -	21.420 m ²
Neuversiegelung (wasserdurchlässig)	1.100 m ²
Kompensationsfaktor (wasserdurchlässig)	0,3
Kompensationsbedarf (wasserdurchlässig)	330 m ²
Neuversiegelung (voll versiegelt)	20.320 m ²
Kompensationsfaktor (voll versiegelt)	0,5
Kompensationsbedarf (voll versiegelt)	10.160 m ²
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	10.490 m ²

Für den Kompensationsbedarf von 10.490 qm müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Bewertung

Durch die Ausweisung neuer Bau- und Verkehrsflächen erfolgt durch Versiegelung des Bodens ein Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher wenig versiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

Durch Festsetzung und Zuordnung geeigneter externer Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 10.490 qm kann der Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘ ausgeglichen werden.

Derzeit werden von der Stadt Tornesch geeignete Ausgleichsflächen geprüft, für die dann in einem zweiten Schritt Maßnahmen zur Aufwertung festgelegt werden.

SCHUTZGUT WASSER

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet in Form von überwiegend randlichen Gräben mit einer Gesamtlänge 240 m vorhanden.

Das Niederschlagswasser soll in begrünten Mulden gesammelt und verzögert dem zentralen Entwässerungssystem zugeführt werden.

Im Rahmen eines noch zu erstellenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes wird die schadlohe Ableitung des Schmutz- und Regenwassers nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gräben überplant und durch neue Gräben/ Entwässerungsmulden im Bereich der öffentlichen Grünflächen, mindestens auf der gleichen Länge, als Rigolen ersetzt werden.

Bewertung

Aufgrund der geplanten Gräben/ Entwässerungsmulden im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch seine Ortsrandlage mit kleinflächiger Straßenrandbebauung am Baumschulenweg und den anschließenden Baumschulflächen geprägt.



Die Baumschulflächen stellen sich überwiegend als offene, ungegliederte Flächen dar. Im Südwesten befindet sich auf einer Länge von ca. 40 m eine ältere lineare Gehölzstruktur aus schmalkronigen und hochgewachsenen Lebensbäumen (Thuja), die vermutlich einst eine historische Wegeverbindung markiert und begrünt hat.



Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine erhaltenswerte alte Baumschulhalle aus ortstypischem Rotklinker.



Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich der privaten Gärten, befindet sich ein dichter Gehölzbestand aus Eichen, Birken und Nadelbäumen mit Kronendurchmessern bis 12,00 m.

Eine prägende Doppelbuche (Kronendurchmesser 12,00 m) befindet sich im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich des Baumschulweges.



Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist als typisch für eine Ortsrandsituation im Übergangsstadium zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und zusammenhängendem Wohngebiet zu charakterisieren.

Die vorhandenen Gehölzbestände werden so weit wie möglich erhalten und durch Erhaltungsfestsetzungen geschützt. Aufgrund des ansonsten strukturarmen Landschaftsbildes kommt den Gehölzen ein hoher Wert im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild zu.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen mit einem ausreichenden Abstand zu dem erhaltenswerten Gehölzbestand und Anpflanzfestsetzungen für neue Bäume und Hecken, können die Eingriffe in das Ortsbild minimiert bzw. ausgeglichen werden; eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Baugebietsausweisung nicht zu erwarten.

Durch den Erhalt der ortstypischen Baumschulhalle bietet sich die Möglichkeit für die Einrichtung einer Nutzung, die der umliegenden Parkanlage entspricht. Diese lädt zum Verweilen in der gebietsübergreifenden Grünanlage ein.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gemäß obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

Eine markante Flurgrenze zwischen Ahrenlohe und Esingen liegt im Plangebiet und ist heute noch an einer Reihe von Lebens-Bäumen in Teilen sichtbar. Der Gehölzstreifen wird zum Erhalt festgesetzt.

13.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung kann der dringende Bedarf an altersgerechten neuen Wohnbauflächen gedeckt und eine entsprechende bauliche Erweiterung in einer zentralen Ortslage erfolgen. Da das bauliche Entwicklungsgebiet nur ca. 600 m Luftlinie vom Bahnhof Tornesch entfernt ist, werden durch die geplanten gebietsinternen öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegen neue altersgerechte Wohnstandorte mit umweltfreundlichen Verkehrsanbindungen an das Zentrum von Tornesch und an die Städte Hamburg und Elmshorn angeboten.

Bei Durchführung der Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen und offene Böden überplant, was zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Boden (durch Versiegelung) führt.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann der bisher baumschulerisch genutzte zentrale Bereich baulich nicht entwickelt werden und es besteht die Gefahr, dass die bauliche Entwicklung zentrumsferner und in eventuell naturschutzfachlich sensibleren Bereichen erfolgt.

13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung stellt klar, dass die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht vollständig auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen (für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung)
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzungen zur Grünordnung:

1. Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Der 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden

2. Erhalt von Anpflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen

Die Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dienen dem Erhalt der dort stockenden linearen Gehölzstrukturen aus Lebensbäumen (Thuja). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

3. Erhalt von Anpflanzungen im Bereich privater Grünflächen

Die Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen dienen dem Erhalt der dort stockenden Gehölze (Bäume) aus großen Eichen und Birken und kleineren Nadelbäumen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

4. Begrünung von Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen (Verkehrsberuhigter Bereich) sind 10 Einzelbäume und im Bereich der Verkehrsfläche Baumschulenweg sind 3 großkronige Einzelbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

In der Planzeichnung sind die möglichen Baumstandorte unverbindlich dargestellt.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den dargestellten Standorten darf innerhalb der Verkehrsflächen abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Artenvorschläge:

Eichen und Linden sowie Ahorn und Zierapfel in geeigneten Arten und Sorten

5. Begrünung von Stellplätzen

Stellplatzanlagen sind durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Laubgehölzen (Höhe 80 - 100 cm) dicht abzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind bei Stellplatzanlagen auch Einfriedungen mit max. 1,40 m hohen Mauern aus Sichtmauerwerk sowie Kombinationen aus Schnittheckenpflanzungen und Mauern.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

6. Gliederung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Eichen und Linden sowie Ahorn und Esche in geeigneten Arten und Sorten

7. Oberflächengestaltung von Stellplätzen

Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sowie die öffentlichen Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil) auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

8. Anpflanzen von Gehölzen

Die 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen der Anlage von mindestens 1,50 m hohen landschaftstypischen geschnittenen Laubhecken; die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

9. Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Die Mindestdeckung mit Boden / Substrat muss 0,50 m betragen.

10. Müllbehälter

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

11. Einfriedungen

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Laubgehölzhecke zu pflanzen.

Als Einfriedung zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Laubgehölzhecken zulässig.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Grundstückseitig sind dahinter Zäune (z.B. Maschendraht- oder Gittermattenzäune, jedoch keine Dichtzäune) zulässig; die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei der weiteren Planung

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen, Baumentnahmen und Gebäuderückbauten außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstunbenzeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres zulässig.

13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da gemäß §1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, hat die Stadt Tornesch für die geplante Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst Maßnahmen zur Wiedernutzung von Flächen, Nach- und Innenverdichtung geprüft und daraufhin die Aufstellung mehrerer B-Pläne beschlossen bzw. geplant.

Das B-Plangebiet Nr.72 ist eins von 7 Teilgebieten, in die das F-Plangebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgeteilt wird.

Für die beabsichtigte Ausweisung neuer altersgerechter Wohnbauflächen im 30. Änderungsgebiet des F-Planes wurden im Rahmen eines Wettbewerbes unterschiedliche Entwürfe und Konzepte für den Bereich entwickelt.

Damit wurden im Rahmen eines Wettbewerbes innerhalb des Gebietes anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.

13.3 Zusätzliche Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998.

13.3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Stadt Tornesch erstmalig nach Realisierung der Baumaßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung erfolgen.

13.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Bauflächen zur Errichtung altersgerechter Wohnbauflächen mit Pflege- und Servicebereichen geschaffen werden.

Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie im Anschluss an die Ahrenloher Straße Mischgebiete mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 und 0,40, Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen vor.

Das ca. 5,3 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der bebauten Ortslage und ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in sieben Bebauungspläne unterteilt ist. Das gesamte bauliche Entwicklungsgebiet ist ca. 37 ha groß.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Baumschulfläche (80 %) und zu ca. 20 % als Baufläche mit Einzelhäusern (Wohn- und Mischnutzung) in Gärten dar.

Das Plangebiet ist z.Zt. überwiegend nicht versiegelt und kann damit zu mehr als 90 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Neben den Gärten und den landwirtschaftlichen Nutzflächen können besonders die Gehölzbestände Tieren als Lebensraum dienen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besitzt das Plangebiet insgesamt eine durchschnittliche Bedeutung.

Die intensiv genutzten Baumschulflächen sind für Vögel nach den Erkenntnissen der Freilandbegehung eher von untergeordneter Bedeutung. Die Gehölze im Bereich der Wohnbauflächen am Baumschulenweg stellen gut geeignete Bruthabitate insbesondere für Kleinvögel der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dar.

Im Gesamtbereich Tornesch-Ost weit verbreitet sind die Breitflügelfledermaus sowie die Zwergfledermaus, letztere ist hier die häufigste Fledermausart. Es gibt mehrere Quartierhinweise (Balzquartiere, Tageseinstände) im Gebiet. Die Gehölzbestände im Kurvenbereich des Baumschulenweges stellen, gemäß artenschutzrechtlicher Begutachtung zum Gesamtgebiet „Tornesch am See“, wichtige Fledermauslebensräume dar. Der geplante Erhalt der Gehölzstrukturen ist als bedeutende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme von Eingriffen in den Lebensraum europäisch geschützter Arten zu bewerten.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden⁹ ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume und Hecken auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen
- Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen
- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen (Ausgleich für Bodenversiegelung)

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle, Baumentnahmen und Gebäuderückbauten außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäu-

⁹ anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

se durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres zulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Gehölzflächen dürfen zu keinem Zeitpunkt entfernt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen eines Wettbewerbes für das Gesamtentwicklungsgebiet ‚Tornesch am See‘ geprüft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

14 Kosten

Zu den Kosten, die der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, können zurzeit noch keine Angaben gemacht werden. Grundsätzlich geht die Stadt jedoch davon aus, dass sämtliche anfallenden Kosten von einem Bau- und Erschließungsträger übernommen werden.

15 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind alle im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Flächenarten zusammengestellt.

Bezeichnung	Fläche in ha
Bauflächen	3,62
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.1	0,37
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.2	0,15
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.3	0,36
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.4	0,35
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.5	0,25
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.6	0,17
davon: Mischgebiet, Qu.7	0,40
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.8	0,11
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.9	0,21
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.10	0,15
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.11	0,25
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu.12	0,24
davon: Mischgebiet, Qu.13	0,15
davon: Mischgebiet, Qu.14	0,46
Öffentliche Verkehrsfläche	0,33
davon: Öffentliche Verkehrsfläche	0,03
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich	0,24
davon: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche	0,06
Grünfläche	1,37
davon: Öffentliche Grünfläche - Parkanlage, Spielplatz, Regenrückhaltung	1,03
<i>davon: G, F, L - Flächen</i>	<i>0,03</i>
davon: Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	0,10
davon: Öffentliche Grünfläche - Regenrückhaltung	0,05
davon: Private Grünfläche - West	0,16
davon: Private Grünfläche - Zweckbestimmung 'Parkanlage' Ost	0,03
Räumlicher Geltungsbereich	5,32

Stand: 05.12.2013

Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am

gebilligt.

Tornesch, den

.....

Bürgermeister