



B-Plan 58, 2. Änderung und Erweiterung „Ahrenloher Straße, Ohlenhoff, Kuhlenweg“ - Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung -

<i>Organisationseinheit:</i> FD Stadtplanung und Umwelt <i>Bearbeitung:</i> Oliver Kath	<i>Datum</i> 14.07.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Entscheidung)	09.08.2021	Ö

Sachverhalt

Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 58 „Ahrenloher Straße, Ohlenhoff, Kuhlenweg“ wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 31.05.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Planungsziel ist die Stärkung und Ausweitung des bestehenden Einzelhandelsstandortes.

Die wesentlichen Festsetzungen des B-Planes sehen u.a. folgendes vor:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ (analog zum B-Plan 58), öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- Gebäudehöhe von 10 m
- Baugrenzen sowie Flächen für die Stellplatzanlage
- Anpflanzgebote für Bäume und Hecken
- Flächen für eine Lärmschutzwand

Es wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, um zu klären, inwieweit das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt bzw. demnach ein Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) anzuwenden ist. Die Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass dieses Verfahren durchgeführt werden darf. Dies hat den Vorteil, dass es keiner parallelen F-Plan-Änderung bedarf, diese kann dann im Rahmen einer nachträglichen Berichtigung erfolgen.

Prüfung Umweltverträglichkeit

Es werden verschiedene Festsetzungen im B-Plan getroffen. Hierzu zählen u.a. Anpflanzgebote für Bäume und Hecken sowie eine Dachbegrünung.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Finanzielle Auswirkungen

Die externen Planungsbüros werden direkt vom Vorhabenträger beauftragt und die

entsprechenden Kosten getragen. Hierzu gehören neben den Planungskosten auch Kosten für den Naturausgleich und notwendige Erschließungskosten, wie z.B. der Umbau des Regenwasserrückhaltebeckens.

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist: vollständig eigenfinanziert
 teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan: Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer Freiwilligen Leistung vor: ja nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Investition/Investitionsförderun	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						

Folgeeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

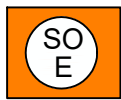
Beschlussvorschlag

1. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden. Alternativ kann der Entwurf des Planes und die Begründung für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt werden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

Anlage/n

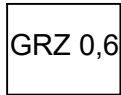
1	B58ÄE2_Planentwurf
2	B58ÄE2_Kurzbegründung
3	B58ÄE2_UVPG-Vorprüfung
4	B58ÄE2_Entwässerung

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

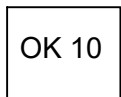


Sonstiges Sondergebiet SO-E "Einzelhandel"
(§ 11 BauNVO)

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

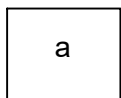


Grundflächenzahl als Dezimalzahl

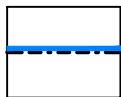


Oberkante Dach als Höchstmaß in Metern

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



Abweichende Bauweise
= offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge



Baugrenze

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

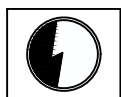


Straßenverkehrsflächen

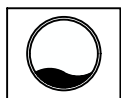
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen
und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Versorgungsfläche Elektrizität



Versorgungsfläche Wasser

Stadt Tornesch

**2. Änd. des
Bebauungsplans Nr. 58**
- Ahrenloher Str., Ohlenhoff,
Kuhlenweg -

Zeichenerklärung
2 Seiten
TOR21001 . gez: An . Stand: 19.07.2021

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

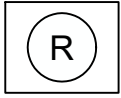
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Regenrückhalteraum

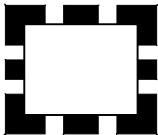
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Gehrechten zg. der Allgemeinheit zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



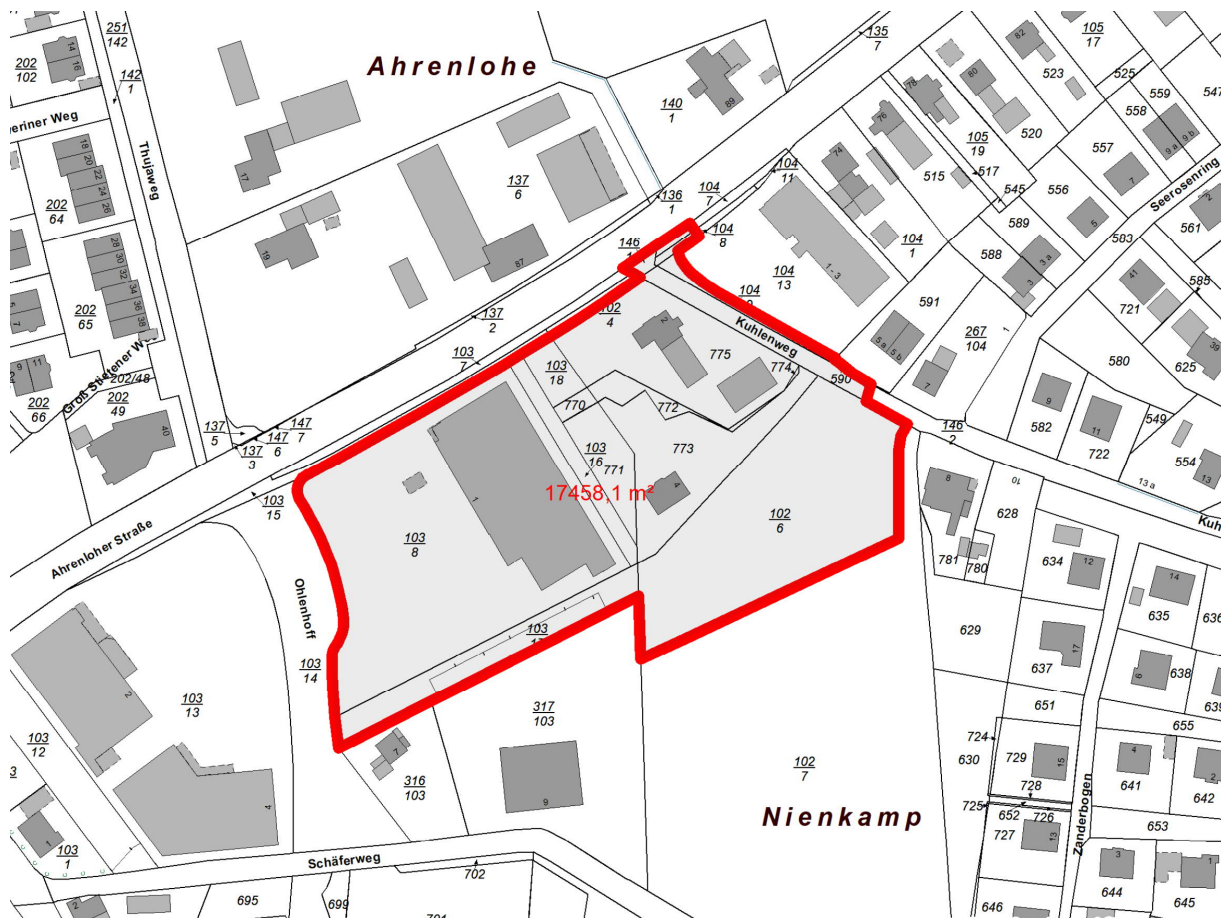
Wurzelschutzbereich
(= Baumkrone zuzüglich 1,5 m)

Stadt Tornesch (Kreis Pinneberg)

B-Plan 58, 2. Änderung und Erweiterung

"Ahrenloher Straße, Ohlenhoff, Kuhlenweg"

Für das Gebiet südlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe bis ca. 85 m, östlich des Ohlenhoffs in einer Tiefe von ca. 180 m und süd-westlich des Kuhlenwegs



Kurzbegründung

Stand: 19.07.2021

Stadt Tornesch (Kreis Pinneberg)
B-Plan 58, 2. Änderung und Erweiterung
"Ahrenloher Straße, Ohlenhoff, Kuhlenweg"

Auftraggeber:

Wolfsteller Projekt & Bau GmbH
Emmy-Noether-Straße 29
25524 Itzehoe

Auftragnehmer:



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiterinnen:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung	Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§4(1) BauGB	§3(2) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2. Planungserfordernis, Planungsziel.....	5
3. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
4. Rechtlicher Planungsrahmen	7
4.1. Regionalplan / Abstimmung Landeplanung.....	7
4.2. Flächennutzungsplan.....	8
4.3. Bebauungsplan.....	8
5. Konzeptbeschreibung.....	11
6. Festsetzungen im B-Plan.....	12
7. Potenzialanalyse	14
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
9. Immissionsschutz	16
10. Denkmalschutz.....	16
Anlage 1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVP, BBS-Greuner-Pönicke, Kiel, Juli 2021 inkl. Biotopkartierung, BBS-Greuner und Pönicke, Kiel, Juli 2021
Anlage 2	Lageplan - Entwässerung, dänekamp und partner, Pinneberg, Juli 2021

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 1,75 ha große Plangebiet der 2. Änd. des Bebauungsplan Nr. 58 für die geplante Errichtung des Lebensmittelmarktes Edeka und die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes Lidl liegt im nordöstlichen Innenbereich in verkehrsgünstiger Lage an der L 110 und in guter Zuordnung zu den umliegenden Wohngebieten der Stadt. Es befindet sich südlich der Ahrenloher Straße (L110) in einer Tiefe bis ca. 85 m, östlich des Ohlenhoffs in einer Tiefe von ca. 180 m und süd-westlich des Kuhlenwegs (vgl. Abb. 1 im Anhang).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Landesstraße (L116) und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen (Baumschule),
- im Osten durch den „Kuhlenweg“ mit angrenzender gemischt genutzter Bebauung,
- im Süden durch eine öffentliche Grünfläche und gemischte genutzte Bebauung,
- im Westen durch angrenzende gewerbliche Nutzungen mit Einzelhandelsverkaufsflächen (Drogeriemarkt und Lebensmitteldiscounter).

Im südlichen Bereich werden die Flächen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zur Regelung der Oberflächenentwässerung mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Im nordöstlichen Bereich werden die Straße „Kuhlenweg“ sowie die Anbindung an die Ahrenloher Straße L110 in den Geltungsbereich integriert, um die sachgerechte verkehrliche Anbindung des Plangebietes abzusichern.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: google earth, 2021

Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird bereits als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (LIDL) für einen Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche genutzt. Der östliche, als Mischgebiet ausgewiesene Teilbereich ist mit einem Wohnhaus bzw. gewerblich genutzten Gebäuden bebaut.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenzen befinden sich Baum- und Gehölzstandorte die in Teilbereichen erhalten werden könnten. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Der vorhandenen Gebäudebestand wird durch die geplante Errichtung von zwei Lebensmittelmärkte ersetzt.

Der innerhalb des Plangebietes befindliche Knick und Baumbestand kann aufgrund der geplanten hohen Ausnutzung des Geländes und der Anordnung der Gebäude nicht erhalten werden. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren genannt.

Zum Schutz der südwestlich angrenzenden vorhandenen Nutzungen Wohnbebauung ist eine begrünte Lärmschutzwand geplant

2. Planungserfordernis, Planungsziel

Die Stadt Tornesch hat am 06.05.2021 beschlossen im Rahmen einer Investorenplanung für ein ca. 1,75 ha großes Gebiet die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 58 aufzustellen. Durch die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) soll eine Stärkung bzw. Ausweitung des bestehenden Einzelhandelsstandortes verfolgt werden.

Dafür soll der am Standort „Tornescher Platz“ (Stadtzentrum im Bereich des Bahnhofs) bestehende Lebensmittelmarkt Edeka in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 verlagert und mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² neu errichtet werden. Hintergrund der Verlagerung sind die Pläne der Firma Rewe, als Eigentümer der Immobilie am ‚Tornescher Platz‘, dort einen eigenen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Der Bestands-Lidl-Markt im Geltungsbereich wird neu errichtet.

Neben dem Planungsziel ein Sondergebiet „Einzelhandel (SO E) nach BauNVO zu schaffen, sollen Grünflächen mit Ausgleichs- und Regenrückhaltefunktionen, sowie Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Mit der Aufstellung der 2. Änd. Bebauungsplans Nr. 58 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Bäckers / Erweiterung des bestehenden Planrechts,
- Anbindung des Sondergebietes über die vorhandenen Verkehrswege, sowie Klären der städtebaulichen Ordnung des Übergangsbereiches Sondergebiet zur Mischnutzung/ Wohnnutzung im südwestlichen Bereich,
- Berücksichtigung der südlichen Grünstrukturen und Sicherung der Grünflächen für die Regenrückhaltung.

Das Verfahren soll **im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB)** jedoch mit einer frühzeitigen Beteiligung aufgestellt werden. Dies ist gemäß § 13 a BauGB möglich, da die Netto-Neuversiegelung deutlich unterhalb der zulässigen Schwelle von 20.000 m² liegt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 17.500 m².

Gemäß der Anlage 1 zum LUVPG, Nr. 10.2 ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² eine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung des vorhandenen großflächigen Einzelhandels mit derzeit zulässigen 1.300 m² Verkaufsfläche auf eine anvisierte Verkaufsfläche von bis zu 3.500 m². Die zusätzliche Verkaufsfläche beträgt somit ca. 2.200 m² und liegt damit deutlich über dem gemäß LUVPG Anlage 1 genannten Geschossflächenwert von 1.200 m².

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als Sondergebiet Einzelhandel und als Gewerbegebiet sowie als Grünfläche dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, ist dieser zu berichtigen.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Erstellt von BBSGreuner-Pönicke, Kiel, Juli 2021

Gemäß LUVPG Anlage 1 wird auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, sofern Anlagen errichtet werden, die den dortigen Vorgaben unterliegen. In diesem Fall umfasst die vorgesehene Verkaufsfläche beider Märkte insgesamt bis zu 3.500 m², 2.200 m² mehr als das derzeitige Planungsrecht zulässt, und ist damit vorprüfungspflichtig.

Die Vorprüfung ist der Kurzbegründung angehängt und kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur planungsrechtlichen Erweiterung der bereits bestehenden Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 58 sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Wirkungen wurden ebenfalls untersucht, erhebliche Betroffenheiten sind nicht gegeben.

Zum derzeitigen Verfahrensstand sind jedoch noch nicht alle Punkte abschließend in ihrer Erheblichkeit zu bewerten, es kann jedoch bei allen offenen Punkten auf noch zu erstellenden Fachgutachten verwiesen werden, die eine Regelbarkeit im weiteren Verfahren erwarten lassen. Auch für diese Punkte ist bereits jetzt erkennbar, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit auch hier nicht ursächlich.

- *Folgende Fachgutachten sind im weiteren Verfahren zu erstellen:*
- *Fachgutachten Einzelhandel,*
- *Fachgutachten Lärm,*
- *Fachgutachten Artenschutz,*
- *Fachgutachten Entwässerung.*

Die vollständigen Unterlagen der Vorprüfung des Einzelfalls werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt, ggf. ist eine Fortschreibung der Prüfung im weiteren Verfahren sinnvoll und erforderlich.“

Für weitere Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

4. Rechtlicher Planungsrahmen

4.1. Regionalplan / Abstimmung Landeplanung

Die Stadt Tornesch gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der **Regionalplan** stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll.

Die Stadt Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Zu den Stadtrandkernen wird Folgendes ausgeführt: "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. (...)" (5.1 Z (7)).

Im Vorwege hat eine grundsätzliche Abstimmung mit der Landesplanung stattgefunden, sie äußert sich mit Schreiben vom 15.02.2021 wie folgt:

„Gem. Kapitel 2.8 Ziffern 3 + 5 des LEP 2010 Landesentwicklungsplanes liegt die Stadt Tornesch im Nahbereich des benachbarten Unterzentrums Uetersen und ist als Stadtrandkern II. Ordnung gem. Kapitel 2.8 Ziffern 3 + 5 LEP 2010 regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen bis 2.000 m² Verkaufsfläche geeignet bzw. kommt gemäß Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung je Einzelvorhaben in Betracht (Zentralitäts- und Kongruenzgebot).

Nach Ziffer 5.6.1 des Regionalplans für den Planungsraum I soll die städtebauliche Entwicklung in Tornesch vornehmlich östlich der Bahnlinie in Richtung Ahrenlohe erfolgen.

Die Entscheidung für eine Umsetzung der geplanten Marktanpassung des Lebensmitteldiscountmarktes Lidl am bestehenden Standort außerhalb des Ortskernbereiches bzw. außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und für eine Aufwertung dieses Standortes durch die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters obliegt einer kommunalpolitischen Entscheidung der Stadt Tornesch im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Der gewählte Planbereich im östlichen Stadtgebiet und in guter Zuordnung zu den umliegenden Wohngebieten entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsangebot nach Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010 bzw. nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP.

Gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 4 LEP 2010 (Beeinträchtigungsverbot) ist sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte, hier insbesondere der Nachbarstadt Uetersen, vermieden wird.

Kapitel 3.10 Ziffer 4 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 fordert, dass die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Zudem darf die wohnortnahe Grundversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Weiterhin heißt es, dass der gewählte Planbereich in guter Zuordnung zu Wohngebieten dem siedlungsstrukturellen Integrationsangebot nach Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010 bzw. nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP entspricht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte, hier insbesondere der Nachbarstadt Uetersen vermieden wird.“

Im weiteren Verfahren wird der genannte Nachweis über ein **Verträglichkeitsgutachten** mit konzeptioneller Betrachtung der bestehenden Nahversorgungsangebote in der Stadt Tornesch erbracht.

4.2. Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im **Flächennutzungsplan** im Westen als Sondergebiet Einzelhandel und im Osten als gemischte Baufläche sowie im Süden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt.

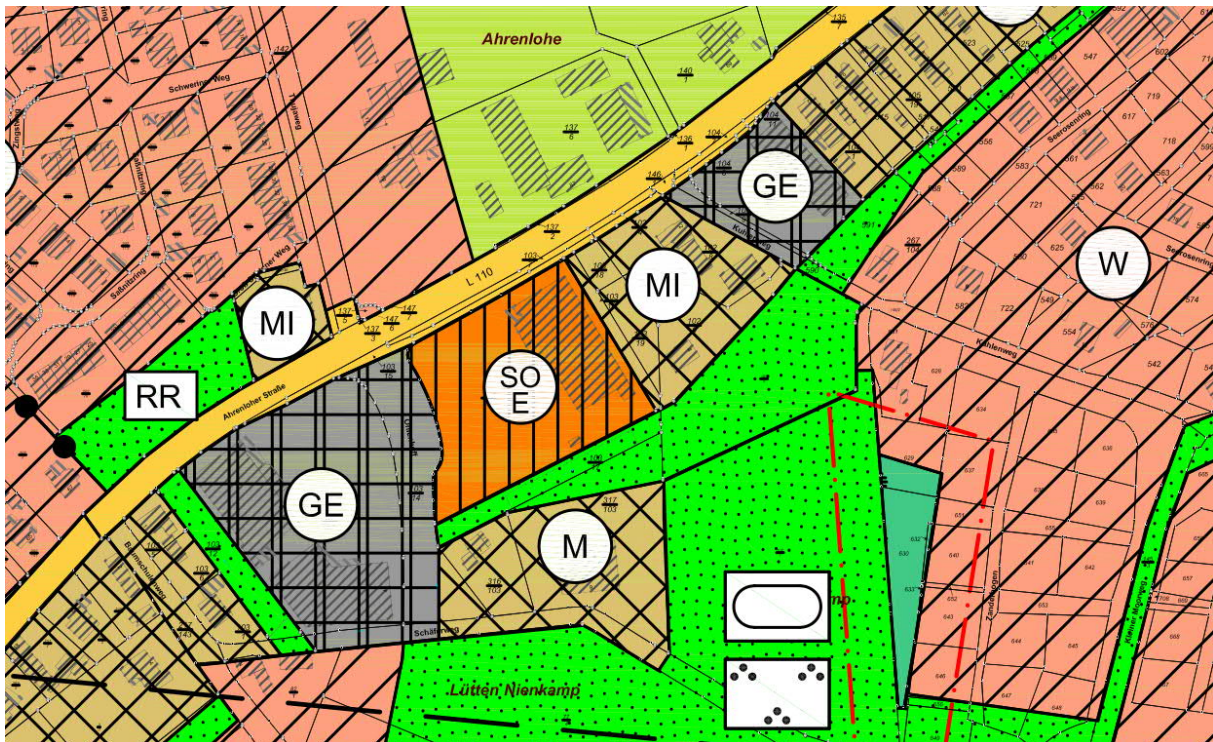


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll der Flächennutzungsplan für den östlichen Teilbereich berichtigt werden. Im Flächennutzungsplan soll die derzeit dargestellte gemischte Baufläche ebenfalls als Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Die südlich angrenzende Grünfläche wird geringfügig zu Gunsten des Sondergebietes angepasst.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird daraus ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO entwickelt. Die randlichen Grünbereiche werden als öffentliche Grünfläche und Anpflanzfläche mit entsprechenden textlichen Festsetzungen geschützt.

4.3. Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Ursprungsplan ist am 25.04.2003 in Kraft getreten. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht für das sonstige Sondergebiet QU 3 erkennen.

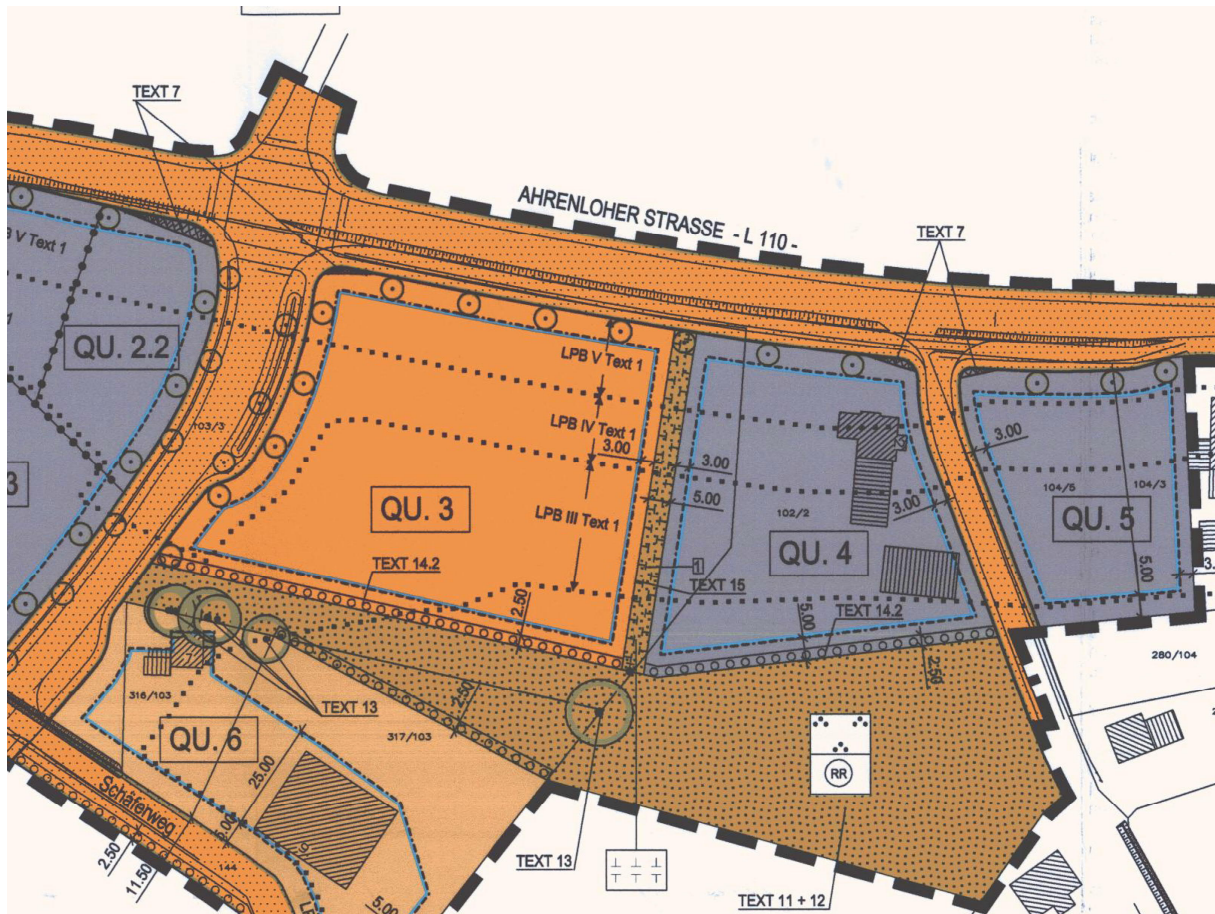


Abbildung 3 - Ausschnitt B-Plan Nr. 58 Ursprungsplan, 2003 – geltendes Planrecht für das Sondergebiet

Das Sondergebiet QU 3 ist darin als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² und einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

SO - E	a
GRZ 0,8	TH 4,25 m FH 8,75 m
≥ 15°	
Text 1, 2, 4.2, 5, 6, 8, 9, 10, 14	
GILT FÜR:	
QU. 3	

5. Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (Qu. 3)

(1) Das Sondergebiet dient dem Einzelhandel (Verkauf von zum Ge- und Verbrauch bestimmten Waren und Gütern aller Art an Endverbraucher).

(2) Zulässig sind

1. eine Verkaufseinrichtung mit insgesamt maximal 1.300 m² Verkaufsfläche sowie den notwendigen Nebenräumen wie Sozial-, Büro- und Lagerräumen
2. Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter,
2. Sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen und Einrichtungen.

(§ 11 BauNVO)

Hinweis für das Sondergebiet:

In der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist eine Warenanlieferung nicht zulässig.

Abbildung 4 und 5 - Auszug textliche Festsetzungen, geltendes Planrecht – Ursprungsplan 2003

Entlang der Verkehrsflächen sind Baumstandorte festgesetzt. Zudem sind Begrünungsmaßnahmen (u.a. Stellplatzbegrünung und Eingrünung des Regenrückhaltebeckens) ausgewiesen.

Die 1. Änd. des Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Tornesch ist am 31.01.2011 in Kraft getreten.

Mit der 1. Änderung wurde für das östliche Teilbaugebiet QU. 4 das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch für eine Wohnnutzung zu schaffen. Anstelle des Gewerbegebietes wurde ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

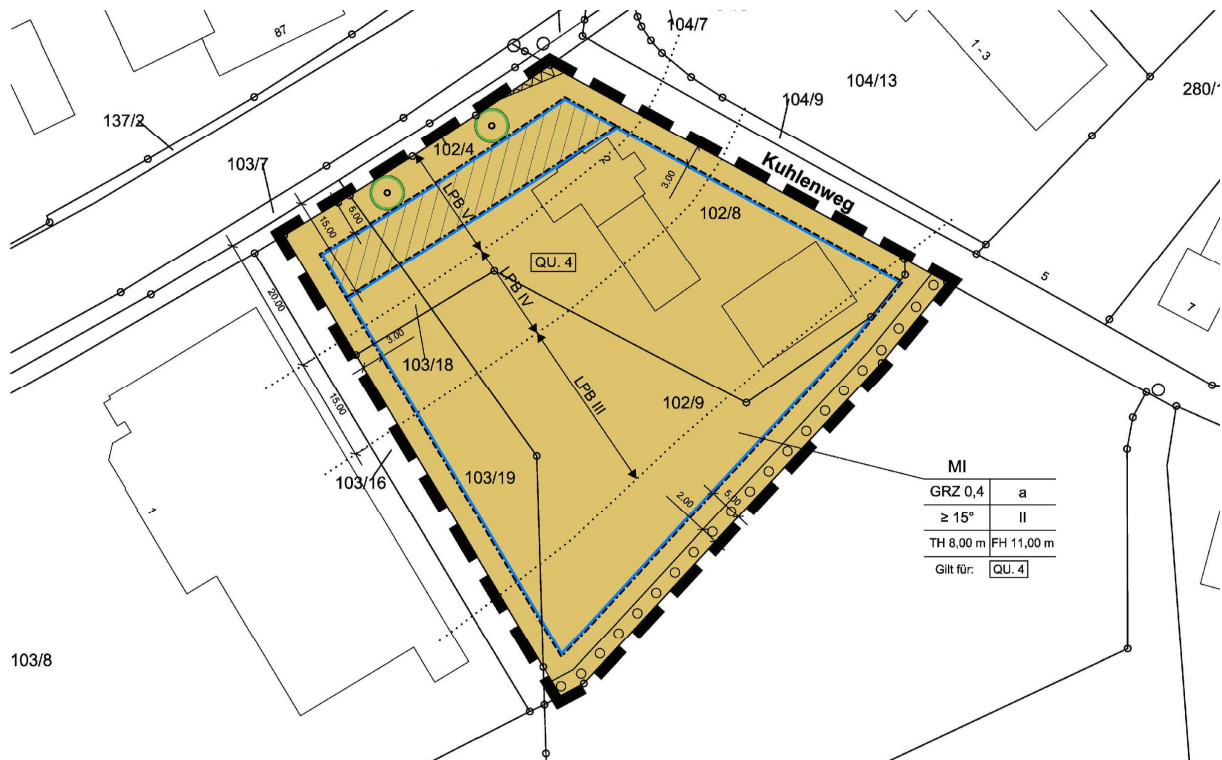


Abbildung 6 - Planzeichnung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 58, 2011

Die in Kapitel 2 genannten Planungsziele bzw. das geplante Vorhaben entsprechen nicht dem gültigen Planrecht. Der Bebauungsplan Nr. 58 soll daher zum 2. Mal geändert werden.

Mit der 2. Änderung wird das Ziel verfolgt, das Teilbaugebiet QU. 4 des Bebauungsplanes Nr. 58 (bisher: Mischgebiet) sowie den Randbereich der öffentlichen Grünfläche als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) festzusetzen.

Im sonstigen Sondergebiet soll die Verkaufsfläche von derzeit max. 1.300 m² auf max. 3.500 m² erhöht. Zusätzlich müssen für das geplante Vorhaben die Lage der Baugrenzen, die Traufhöhen und Firsthöhen den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst werden.

Die zulässige GRZ von 0,4 im MI und 0,8 im SO wird auf 0,6 festgesetzt.

Der Knick und Teile des Baumbestandes innerhalb des Plangebiets können durch die Anordnung der Gebäude nicht erhalten werden und müssen an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

Die weiteren Festsetzungen werden gemäß der vorliegenden Planung und der zu erstellenden Gutachten überprüft und ggf. angepasst.

5. Konzeptbeschreibung

Im Rahmen einer Investorenplanung sollen:

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.500 m² (LIDL) als Ersatz und Erweiterung des bestehenden Marktes im Plangebiet (bisher 1.300 m² VK) sowie
- ein 1 Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² (Edeka) als Verlagerungsstandort für den Standort am „Bahnhof“ mit einer Bäckerei und dazugehörigen Gastronomieflächen errichtet werden.

Die bestehende Zufahrt der Stellplatzanlage über die Straße Ohlenhoff soll weiterhin genutzt werden. Vorgesehen sind ca. 178 Stellplätze und 52 Fahrradstellplätze sowie eine E-Ladestation. Durch die hohen Anzahl an Fahrradstellplätzen und durch die Fuß- und Radwegeverbindung wird ein Anreiz für eine fahrradfreundliche Nutzung geschaffen.

Damit eine konfliktfreie Zulieferung der Märkte erfolgen kann, sind die Anlieferungszone am östlichen Plangebietsrand abgehend von der Straße Kuhlenweg angeordnet.

Im Bereich der Straße Ohlenhoff sind zwei Pylonstandorte vorgesehen.

Sowohl aus gestalterischen, mikroklimatischen und ökologischen Aspekten sollen die Ränder des Plangebiets sowie die Dachflächen der Gebäude eingegrünt werden. Grünstreifen mit Baumstandorten sollen die Stellplatzfläche auflockern. Auf den Dachflächen sind zudem Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Das bestehende Regenrückhaltebecken wird nach Süden verschoben. Der vorhandene Grün-/Gehölzbestand am südlichen Grundstücksrand des Regenrückhaltebeckens soll weitestgehend erhalten werden, um einen Sichtschutz und einen „grünen Übergang“ zur angrenzenden Parkfläche mit dem Mehrgenerationenplatz zu erzielen. Die am südlichen Plangebietsrand angeordnete Fußwegeverbindung dient zur Erschließung der Parkanlage mit den angrenzenden Wohnquartieren und Einkaufsquartieren.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen im Mischgebiet soll am südlichen Plangebietsrand auf der Länge der Stellplatzfläche eine begrünte Lärmschutzwand errichtet werden.

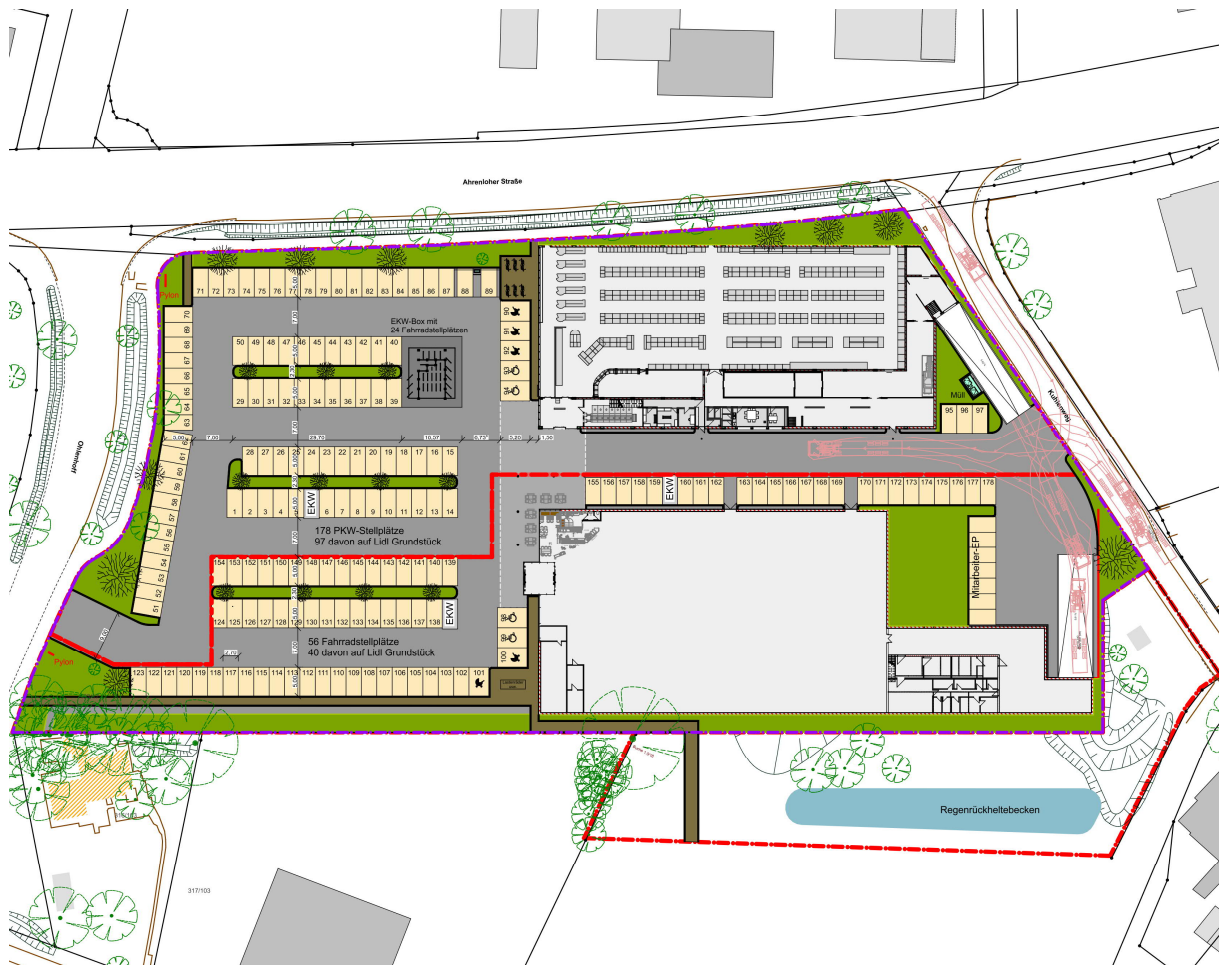


Abbildung 7 - Vorhaben, Architekturbüro Joachim Schmidt, Braunschweig, 2021

6. Festsetzungen im B-Plan

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), vom 14. geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009; letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398).

Gemäß den genannten Planungszielen sollen ein „**Sonstiges Sondergebiet**“ (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB, § 11 BauNVO) und **eine öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausgewiesen werden.

Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sollen 2 Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei mit Café und Sitzbereich) mit einer max. **Verkaufsfläche** von max. 3.500 m² zulässig sein:

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²,
- ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.975 m² und
- ein Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäckerei) mit einer Verkaufsfläche von max. 25 m² mit dazugehörendem Gastronomiebereich (Café) mit Sitzbereich im Innen und Außenbereich.

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

Die **GRZ** wird mit 0,6 nicht voll ausgeschöpft, sie darf jedoch für die Anlage von Wegen und Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien der Versiegelungsgrad reduziert werden kann.

Die **Baugrenzen** orientieren sich an den geplanten Gebäuden und ermöglichen einen gewissen Spielraum für eine flexible Grundstücksnutzung. Die Gebäudehöhe wird auf max. 10 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am Bestand des B-Plans 58.

Im Sondergebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Stellplätze auch innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig. **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sowie Lagerflächen, Zuwegungen, Einfriedungen und Werbeanlagen oder Lärmschutzanlagen sind auch außerhalb zulässig.

Die **Bauweise** wird im sonstigen Sondergebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen in der sogenannten „offenen“ Bauweise – also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung – errichtet werden. Die in der Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der geplanten Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb.

Die **Durchgrünung** des Plangebietes orientiert sich am B-Plans Nr. 58. Die Grünbereiche an den Rändern und im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ sollen erhalten und ergänzt werden. Auf den Stellplatzflächen sind Baumstandorte und Grünstreifen vorgesehen.

Ein Fußweg verbindet die öffentliche Parkanlage mit den angrenzenden Wohnquartieren im Süden und mit den Versorgungsbereichen. Sie wird über ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger gesichert.

Die parallel angeordnete Lärmschutzanlage soll als begrünte Wand erstellt werden.

Der Knick und die Bäume, die sich nicht in den Randbereichen befinden, müssen an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

Es ist angedacht, die umfangreichen Dachflächen als **Gründach** bzw. zur Nutzung der **Solarenergie** auszubilden. Weiterhin müssen im Sondergebiet Maßnahmen für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte aus Produktionsprozessen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB getroffen werden.

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Sondergebietsflächen (mind. 10 %) soll zudem als Vegetationsschicht angelegt und begrünt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Erschließung** des Sondergebietes für den Kundenverkehr soll über die vorhandene Anbindung an die Straße Ohlenhoff erfolgen. Eine zweite Anbindung an die Straße Kuhlenweg dient dem Zulieferverkehr und erschließt die Mitarbeiter Stellplätze. Hierzu wird eine **verkehrstechnische Untersuchung** erstellt und mit dem LBV bzw. dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie abgestimmt.

Die **Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser** ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert. Im östlichen Plangebiet wird eine **Versorgungsfläche** für die Wasser- und Stromversorgung ausgewiesen.

Die **Müllentsorgung** wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Als Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sollen Dachbegrünungen und die Verwendung von Fugenpflaster festgesetzt werden. Die Möglichkeiten werden im Rahmen eines **wasserwirtschaftlichen Konzeptes** im weiteren Verfahren geprüft und geregelt. Der Regenrückhalterum im südlichen Bereich wird in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Grünfläche überplant, um die Entwässerung zu sichern.

Die vorhandene Entwässerungssituation wird im Geltungsbereich durch den am südlichen Rand verlaufenden Graben sowie das naturnah angelegte, extensiv unterhaltene Rückhaltebecken geprägt. Darüber hinaus sind keine natürlichen Still- und Fließgewässer in der näheren Umgebung vorhanden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Entsorgung des **Oberflächenwassers** durch Einleitung in den nach Süden zu verlegenden Regenrückhalteraum angedacht und die Rückhaltung in den vorhandenen Staugraben.

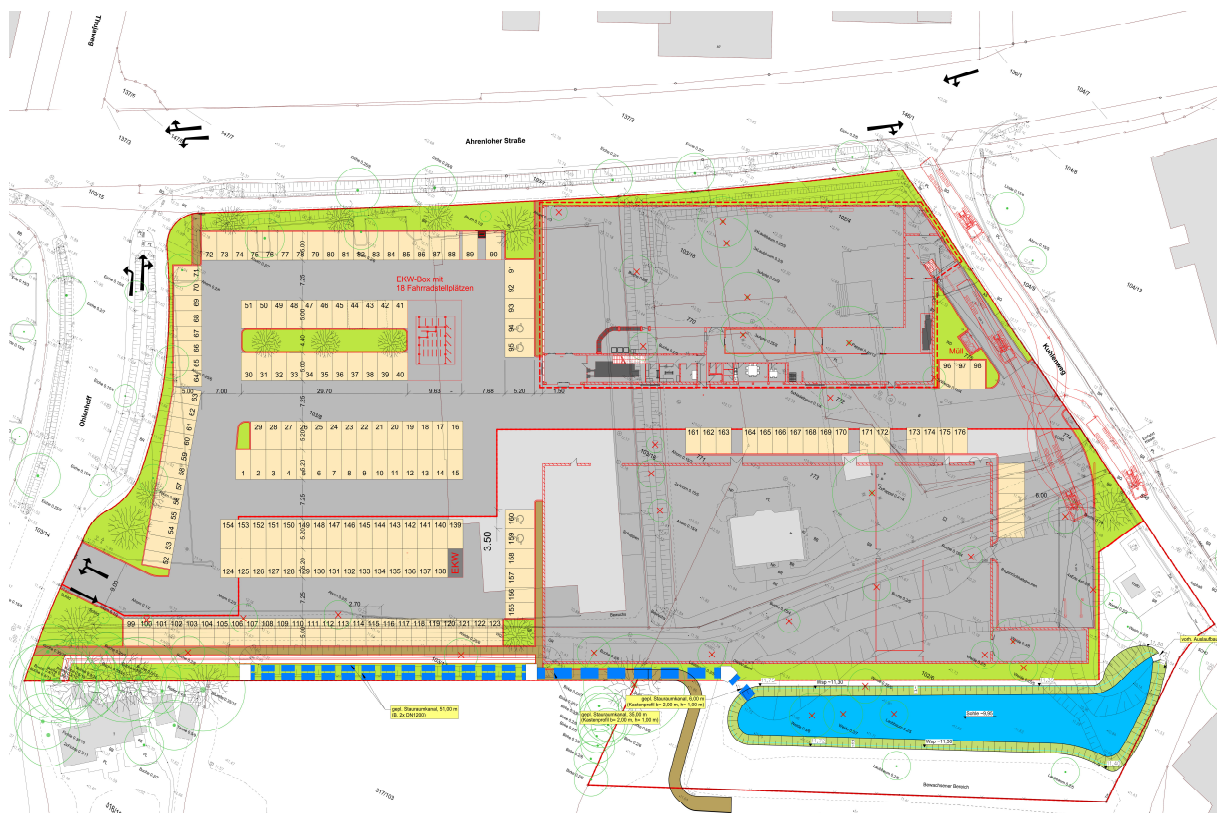


Abbildung 9 - Vorentwurf, wasserwirtschaftliches Konzept, dänekamp und partner, Juli 2021

Gemäß Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein sind im Geltungsbereich großflächig Pseudogleye vorhanden. Als **Bodenart** ist überwiegend Lehm zu erwarten. Die Böden sind jedoch durch die bereits erfolgten baulichen Tätigkeiten überwiegend verändert und in ihren

Funktionen deutlich eingeschränkt. Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Vorbelastung.

9. Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird eine **schalltechnische Untersuchung** erstellt und die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Entgegen den jetzigen Festsetzungen sollen Betriebsleiter Wohnungen ausgeschlossen werden. Ebenso soll die zeitliche Einschränkung, dass Die Warenlieferung in der Zeit von 22.00-06.00 ausgeschlossen ist überprüft werden.

Diese Punkte werden im weiteren Verfahren behandelt.

An der Südseite der Stellplatzanlage ist zum Schutz der angrenzenden Nutzungen eine begrünte Lärmschutzwand vorgesehen, die als offene Haltungskonstruktion errichtet werden kann. Diese Konstruktion soll dem Schutz der vorhandenen Bäume dienen.

10. Denkmalschutz

Das östliche Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem.§ 12 (2) 6 DSchG um Stellen von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.



Abbildung 10 - Archäologisches Landesamt des Landes Schleswig-Holstein, Ausschnitt Interessensgebiet

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist an der weiteren Planung frühzeitig zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen; dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin ,oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers auf oder in dem der Fundort liegt; und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmals und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Rellingen, 19.07.2021



Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de

Stadt Tornesch
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58
BV EDEKA / LIDL, Ohlenhoff 1 in Tornesch



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG

BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54 24111 Kiel Tel. 0431/ 69 88 45, Fax: 698533, Funk: 0171 4160840, BBS-Umwelt.de



Stadt Tornesch

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

BV EDEKA / LIDL, Ohlenhoff 1 in Tornesch

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 UVPG

Auftraggeber:

Wolfsteller Projekt & Bau GmbH

Emmy-Noether -Straße 29
25524 Itzehoe

Verfasser:

Verfasser

BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54

24111 Kiel

Tel.: 0431 698845

Fax: 0431 698533

Bearbeiter

B.Sc. Dana Mohr

Dipl.-Ing. Kristina Hißmann



Greuner-Pönicke

Kiel, den 16.07.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS	3
2. GRUNDLAGEN UND PLANUNG	4
2.1 Merkmale des Bebauungsplanes	4
2.2 Zu erwartende Wirkungen des Bauleitplans	5
2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen	5
3. BESTANDSERHEBUNG	6
3.1 Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und Nutzungen	6
3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	7
3.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche	11
3.4 Schutzgüter Klima und Luft	12
3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Kulturgüter	12
4. AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS	13
5. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER ERHEBLICHKEIT	18

ANLAGE

Lageplan Bestand Biotoptypen als Anlage zur UVP-Vorprüfung

1. Anlass

Die Gemeinde Tornesch plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58. Das geplante Vorhaben schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung eines Vollsortimenters (EDEKA) sowie die Bestandssicherung bzw. Verlagerung und Vergrößerung eines bereits vorhandenen Discounters (LIDL) am Standort „Ohlenhoff 1“. Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Tornesch im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Gemäß LUVPG Anlage 1 wird jedoch auch für Bauleitpläne eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, sofern Anlagen errichtet werden, die den dortigen Vorgaben unterliegen. In diesem Fall umfasst die vorgesehene Verkaufsfläche beider Märkte insgesamt ca. 3.400 m² und ist damit vorprüfungspflichtig.

Sofern in der Vorprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden, die einer vollständigen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) bedürfen, kann trotzdem das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.



Abbildung 1: Lage des B-Plans im Raum

2. Grundlagen und Planung

2.1 Merkmale des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es die bestehende Einzelhandelsnutzung zu erweitern und die Entwässerung neu zu ordnen. Dazu ist großflächig die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen. Es erfolgt eine Untergliederung nach Baukörpern (2 getrennte Baukörper für Discounter und Vollsortimenter im östlichen Bereich) und der Stellplatzanlage im westlichen Bereich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Ohlenhoff und bleibt damit an der bisherigen Stelle.

Die vorgesehene GRZI liegt bei 0,6, die GRZII bei 0,9. Die bauliche Höhe wird mit 10 m festgelegt.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Grünfläche für die Regenrückhaltung vorgesehen. Ebenfalls im südlichen Bereich, im Übergang zum Wohngebiet wird eine Fläche für Lärmschutz geplant.

Die Spezifikation von grünordnerischen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren. Es ist jedoch vorgesehen, die Lärmschutzwand als begrünte Wand zu errichten. Darüber hinaus ist auf den Gebäuden Photovoltaik in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Es erfolgt eine Stellplatzbegrünung mit Bäumen. Erhaltenswerte Bäume werden in die Planungen integriert und festgesetzt, sofern möglich.

Bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche ist vorgesehen, folgende Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen:

„Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ sind 2 Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei mit Café und Sitzbereich) mit einer max. Verkaufsfläche von max. 3.500 m² zulässig.

Zulässig sind:

ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²,

ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.975 m² und

ein Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäckerei) mit einer Verkaufsfläche von max. 25 m² mit dazugehörendem Gastronomiebereich (Café) mit Sitzbereich im Innen und Außenbereich.“

Weitere vorhabensbedingte Merkmale sowie Angaben zur Größe und Festsetzungen werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

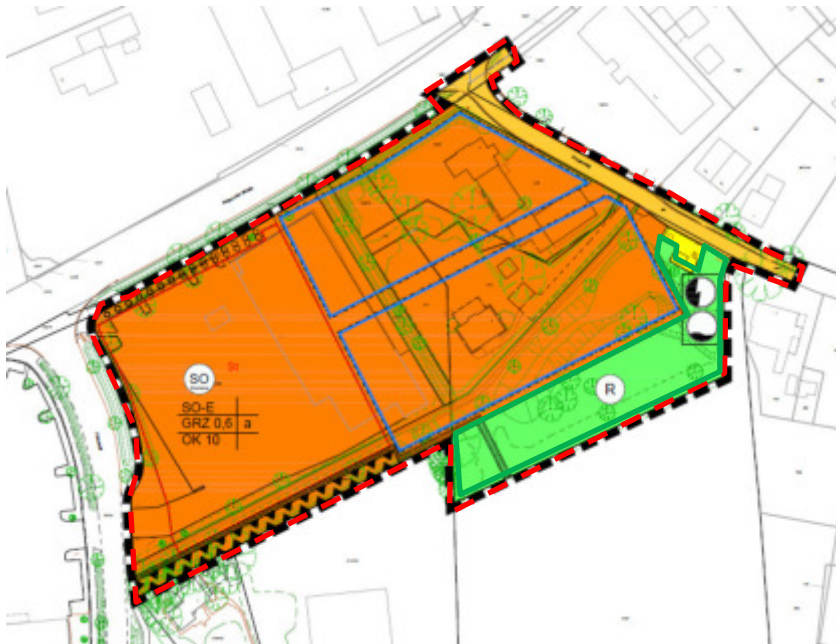


Abbildung 2: Bebauungsplan zur 2. Änderung (DN Stadtplanung, Stand Juni 2021)

2.2 Zu erwartende Wirkungen des Bauleitplans

Durch die Planungen werden bisherige Nutzungsstrukturen überplant. Dazu gehört insbesondere die Neuordnung der Entwässerung in Verbindung mit einem vollständigen Verlust des derzeit naturnah angelegten und mit Bäumen bestandenen Rückhaltebeckens. Ein als Wohn- und Gewerbestandort genutzter Bereich mit großem Garten wird ebenfalls überplant.

Auf diesen Flächen entstehen großflächig neue Baukörper und Versiegelung, die bestehenden Nutzungen bzw. Grünstrukturen gehen verloren. Dieses umfasst auch artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich bedeutsame Grünstrukturen wie Bäume/Gehölze (z.T. Knicks), Ruderalfluren, Gewässer und Gebäude.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche geht mit einer Verschiebung der bisherigen Kaufkraftströme einher. Es ist mit einer Kundenzunahme und zukünftig höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet an den Straßen Ohlenhoff und Kuhlenweg. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Die Stadt Tornesch ist umgeben von den Landschaftsschutzgebieten „Moorige Feuchtgebiete“, „LSG des Kreises Pinneberg“ und „Mittlere Pinnau“, diese liegen jedoch alle außerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt. In einer Entfernung von ca. 1,8 km (östlich) liegt das FFH-Gebiet DE 2224-305 „Staatsforst Rantzau östlich Tornesch“. Dieses ist als Schwerpunktgebiet auch Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches überwiegend als Gewerbegebiet oder als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist ebenfalls als solche gekennzeichnet. Der tatsächliche Bestand entspricht insofern den Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Landschaftsplanung. Das Vorhaben löst daher keine direkten oder indirekten neuen Wirkungen aus. Eine nachteilige Betroffenheit von Schutzgebieten, Biotopverbund oder Grün- und Waldflächen erfolgt nicht.

Bestehendes Baurecht:

Der Geltungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 58, der für diese Flächen ein Sondergebiet (Westteil) bzw. Mischgebiet (Ostteil) vorsieht. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Regenrückhaltung (Grünfläche) festgesetzt. Die bestehende zulässige Versiegelung liegt bei 0,8 (SO) bzw. 0,4 (MI) und damit teilweise unterhalb der Planung für die vorliegende 2. Änderung. Trotzdem liegt die Netto-Neuversiegelung deutlich unterhalb der zulässigen Schwelle von 20.000 m² gemäß § 13a BauGB, da der Geltungsbereich nur eine Gesamtgröße von 17.500 m² umfasst.

3. Bestandserhebung**3.1 Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und Nutzungen**

Der Standort ist am Ortsrand von Tornesch vor allem durch Wohnbebauung geprägt, welche durch Kleingewerbe und Einzelhandelsstandorte durchsetzt ist. Die L110 verbindet den Bahnhof Tornesch mit der Autobahn BAB 23.

Durch die L110 Ahrenloher Straße mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen (DTV) von ca. 20.000 wird ein erheblicher Schalleistungspegel erzeugt, so dass die Orientierungswerte des Immissionsschutzes für die angrenzenden Wohngebiete tags und nachts deutlich überschritten werden (Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung B-Plan Nr. 58, 2009). Die bestehende Gewerbenutzung (Einzelhandel) stellt gemäß damaliger Beurteilung keinen Konflikt dar.



Abbildung 3: Nutzungen im Geltungsbereich und in der Umgebung

3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Biotoptypen:



Es wurde eine Biotoptypenkartierung des Geltungsbereiches durchgeführt. Dominiert wird dieser durch die stark versiegelten und bebauten Flächen des bestehenden Discounters sowie die Straßen. Im Bereich des vorhandenen Wohnhauses sind größere Flächen als Garten/Rasenflächen frei von Versiegelungen und mit Gehölzen (z.T. Obstgehölze, zwei größere Pappeln) durchsetzt.



Die Abgrenzung zum Discounter wird durch eine Gehölzreihe markiert, die als gesetzlich geschützter Knick gemäß § 21 LNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG einzustufen ist. Entlang der Ahrenloher Straße steht eine Baumreihe, die im weiteren Verlauf als Allee (Eichen, Stammdurchmesser 20-25 cm) ausgebildet ist und damit ebenfalls den Schutzkriterien eines geschützten Biotopes unterliegt.



An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze stehen (außerhalb des Geltungsbereiches) mehrere ältere Buchen mit Stammdurchmessern zwischen 20 und 100 cm. Hier verläuft auch ein naturnaher Graben zum Rückhaltebecken.

Der Bereich des Rückhaltebeckens stellt sich als naturnah, extensiv gepflegte Ruderflur dar und ist mit zahlreichen Gehölzen durchsetzt. Das Gewässer selbst ist nährstoffreich und mit Ufergehölzen bestanden. Im südlichen Bereich verläuft eine dichte Feldhecke.

Eine Übersicht der Biotoptypen findet sich in der Anlage zur UVP-Vorprüfung.

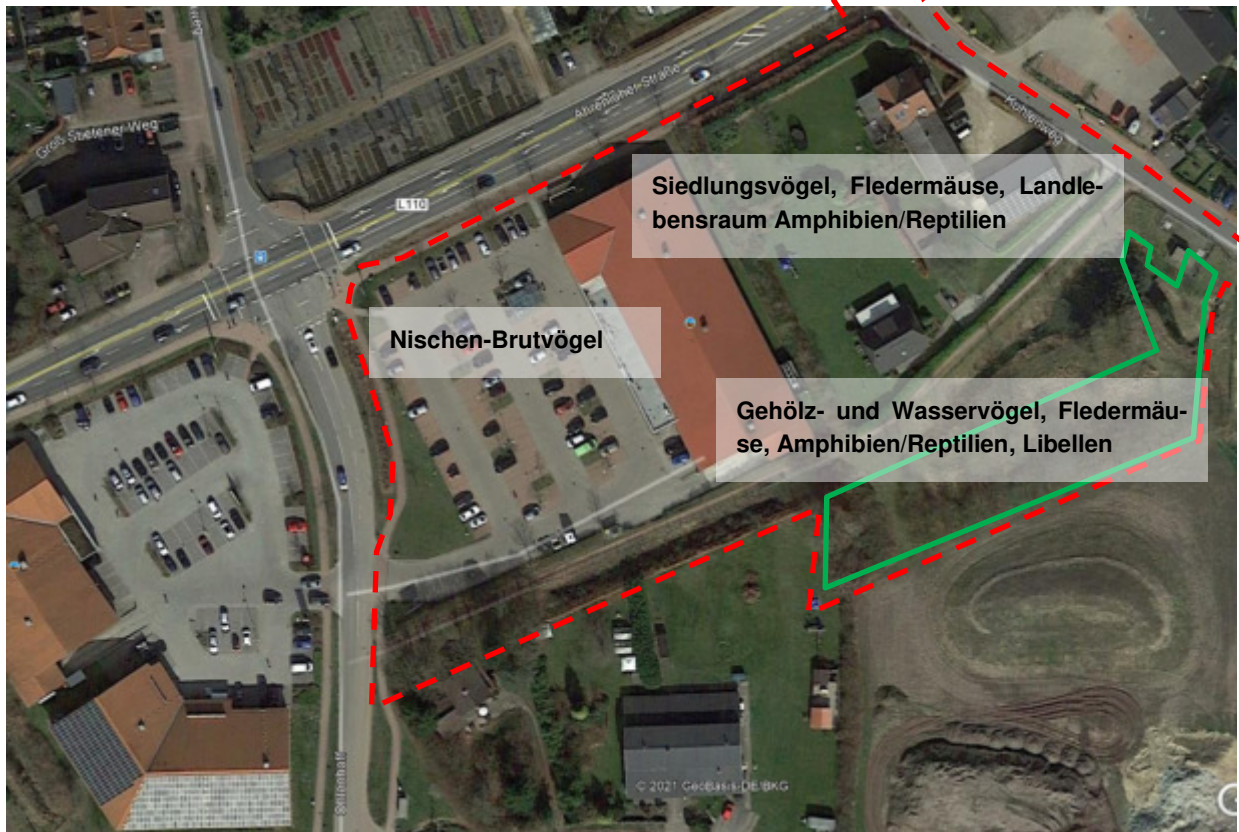
Tiere und Artenschutz:

Die Auswertung bestehender Daten (LLUR-Artkataster) zeigt im Umfeld des Vorhabens die folgenden Tierarten



Abbildung 4: Artkataster LLUR

Die Daten zeigen national geschützte Amphibien und Libellen, im Südwesten den europäisch geschützten Kammolch und Nashornkäfer (*Oryctes*) im östlich liegenden Wohngebiet.



Gebäudebrüter, wie die Mehlschwalbe oder Bachstelze sind an den Gebäuden möglich



Eine Vielzahl an Gehölzvögeln und Arten der Staudenfluren kann im Gartengelände und am RRB angenommen werden



Wasservögel, wie das Blässhuhn sind als Potenzial am RRB anzunehmen



Fledermäuse der Gebäude sind im Nordosten, Gehölzfledermäuse an größeren Bäumen, v.a. am RRB zu erwarten



Es können Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch, Teichmolch im Bereich des RRB vorkommen, der Kammmolch ist nicht auszuschließen



Waldeidechse und Blindschleiche sind im Südwesten und Garten möglich

Insekten mit Libellen, Heuschrecken u.a., Weinbergschnecke und Kleinsäuger, wie Eichhörnchen u.a. können im Gartenbereich und am RRB vorkommen

Abbildung 5: Potenzial Fauna und Artenschutz

Vögel, Fledermäuse und der Kammmolch sind als europäisch geschützte Arten artenschutzrechtlich relevant. Die weiteren Arten sind national geschützt und werden. Im weiteren Verfahren werden die Arten in einer Potenzialanalyse konkretisiert. Da die Eingriffsregelung im vereinfachten Verfahren nicht greift, wird zu regeln sein, in wieweit Ausgleichsbedarf im Rahmen der Artenschutzprüfung erforderlich wird.

3.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche

Boden:

Gemäß Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein sind im Geltungsbereich großflächig Pseudogleye vorhanden. Als Bodenart ist überwiegend Lehm zu erwarten. Die Böden sind jedoch durch die bereits erfolgten baulichen Tätigkeiten überwiegend verändert und in ihren Funktionen deutlich eingeschränkt. Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer deutlichen Vorbelastung. Naturnahe Böden kommen im Bereich des Rückhaltebeckens vor, auch wenn diese ebenfalls künstlich durch Abgrabung entstanden sind.

Natürliche Böden besonderer Bedeutung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine Bodenbewertung liegt für den Geltungsbereich nicht vor, die angrenzenden südlichen Flächen werden jedoch mit einer mittleren bodenfunktionalen Gesamtleistung angegeben.

Wasser:

Die Entwässerungssituation wird im Geltungsbereich durch den am südlichen Rand verlaufenden Graben sowie das naturnah angelegte, extensiv unterhaltene Rückhaltebecken geprägt. Darüber hinaus sind keine natürlichen Still- und Fließgewässer in der näheren Umgebung vorhanden.

Aufgrund der lehmigen Bodeneigenschaften ist mit Schichtenwasser und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen.

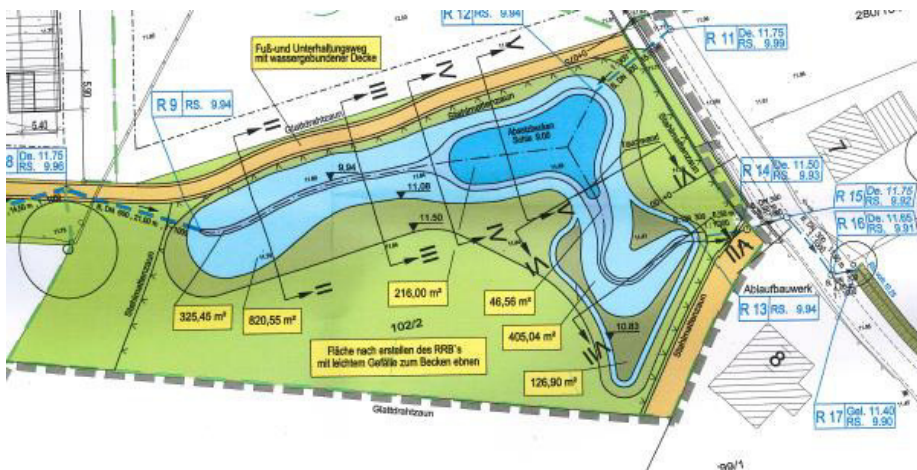


Abbildung 6: Hydraulische Systemskizze RRB Kuhlenweg (Dänekamp und Partner, 2003)

Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 17.500 m² und liegt im Bereich eines rechtkräftigen Bebauungsplanes.

3.4 Schutzgüter Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt am Rande einer Kleinstadt, eine besondere Belastungssituation für das Schutzgut liegt nicht vor. Durch die Verkehrsdichte auf der Ahrenloher Straße ist zeitweise mit Luftbelastungen zu rechnen.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Kulturgüter

Das Landschaftsbild ist durch die bauliche Situation der vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte sowie durch die Wohnbebauung geprägt. Als besondere Landschaftselemente sind die (junge) Allee an der Ahrenloher Straße sowie die naturnahen Strukturen des Regenrückhaltebeckens zu beschreiben.

Teile des Geltungsbereiches sind als archäologisches Interessengebiet eingetragen.

Sonstige besondere Kulturgüter liegen nicht vor, Infrastruktur und Bebauung stellen Sachgüter dar.

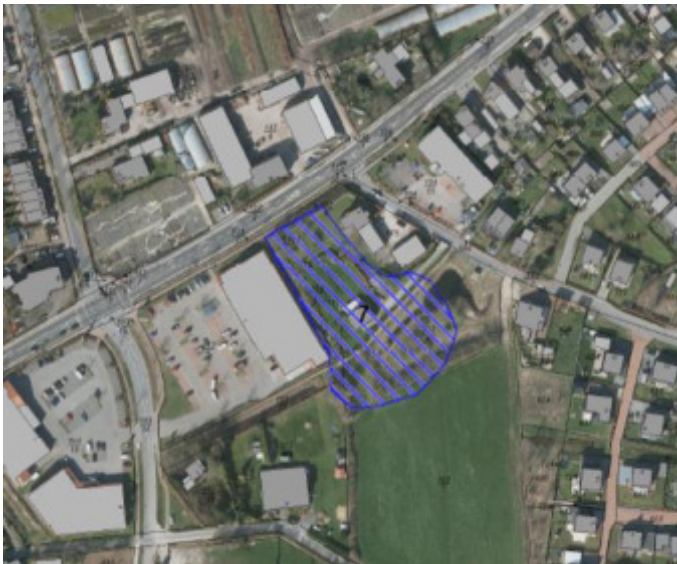


Abbildung 7: Archäologisches Interessengebiet

4. Auswirkungen des Bauleitplans

Untersucht werden im Folgenden die Merkmale möglicher Auswirkungen des Bauleitplanes anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB, Ziffer 2.

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Die Erweiterung der Einkaufsmärkte mit entsprechender Infrastruktur überbaut neu und dauerhaft Wohn- und Gartenfläche sowie Teile der Oberflächenwasserrückhaltung. Die folgende betriebliche Nutzung ist eine Verstärkung der Nutzung durch einen bestehenden aber kleineren Markt.</p> <p>Für die Oberflächenwasserbehandlung wird eine naturnahe Fläche weitgehend dauerhaft beseitigt, dies ist jedoch in einem wasserrechtlichen Verfahren gesondert zu regeln. Eingriffe i.S. des BNatSchG sind für Arten- und Biotopschutz ggf. zu regeln, sofern dieses nach § 13a erforderlich wird. Die Betroffenheit beschränkt sich auf häufige aber geschützte Arten und Biotope, seltene oder streng geschützte Arten sind nach erster Einschätzung nicht betroffen.</p>	nein
2.2	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	<p>Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes sind durch das erhöhte <u>Besucher- und Verkehrsaufkommen</u> zu erwarten. Durch die generelle Lage im zentralen Bereich und die bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung wird dieses durch die Nutzung der Einkaufsmöglichkeiten nur voraussichtlich nur geringfügig erhöht. Die Auswirkungen sind damit nicht grenzüberschreitend. Eine Kumulation mit weiteren Vorhaben ist derzeit nicht erkennbar, zu berücksichtigen ist die Vorbelastung durch bestehenden Straßenverkehr.</p> <p>Die Auswirkungen durch die Zunahme der Verkaufsfläche und damit ggf. verbundene Kaufkraftabflüsse aus anderen Verbrauchermärkten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend in seiner Zulässigkeit und damit Erheblichkeit beurteilt werden. Im weiteren Verfahren wird ein Einzelhandelsgutachten erstellt, welches diese Punkte berücksichtigt. Die im B-Plan-Entwurf bereits vorgesehene Begrenzung der Verkaufsfläche kann somit verifiziert werden.</p>	(nein) Prüfung durch Fachgutachten Einzelhandel

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	<p><u>Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit</u></p> <p>Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist von einer Beeinträchtigung durch Licht- und Schallemissionen für angrenzende Nutzungen auszugehen.</p> <p>Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung kann gemäß Fachgutachten zum B-Plan Nr. 58 voraussichtlich ausgeschlossen werden. Ein neues Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt.</p> <p>Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der südlichen Grenze ist bereits vorgesehen, um erhebliche Auswirkungen zu mindern.</p>	(nein) Prüfung durch Fachgutachten Lärm
		<p><u>Schutzgüter Tiere und Pflanzen</u></p> <p>Auf in dem Bereich des jetzigen Lidl-Marktes findet bereits eine gewerbliche Nutzung durch einen Lebensmittelhandel statt. Eine Wirkung auf die Schutzgüter besteht hier bereits. Der östliche Bereich des B-Plans unterliegt zur Zeit der Wohnnutzung und der Nutzung als Regenrückhaltebecken. Hier kommt es zu einer Intensivierung der Nutzung und dem Verlust von Bäumen, bestehenden Gebäuden, Gärten und naturnahem Gewässer.</p> <p>Bezüglich des Artenschutzes wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung erstellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist für alle Abriss-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen die gesetzlich vorgeschriebenen Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Zudem werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Arten- und ggf. Biotopschutz geprüft. Da hier überwiegend national geschützte oder nicht seltene Arten und Knick als landesweit geschütztes Biotop betroffen sind, erscheinen Biotop- und Artenschutz ohne Verbotstatbestände i.S. §§ 30 und 44 BNatSchG regelbar.</p>	(nein) Prüfung durch Fachgutachten Artenschutz
		<p><u>Schutzgüter Boden und Fläche</u></p> <p>Durch die Erweiterung und Intensivierung der Fläche kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden im östlichen Bereich des B-Plans. Besondere Böden sind hier nicht betroffen. Die zusätzliche Versiegelung als erheblicher Eingriff in Boden zu bewerten, der jedoch gemäß §13a BauGB keine Ausgleichserfor-</p>	nein gemäß § 13a BauGB

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
		<p>dernis verursacht.</p>	
		<p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Durch das geplante Vorhaben kommt es innerhalb des Plangebietes zu zusätzlichen Versiegelungen. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird neu geregelt werden.</p> <p>Das bestehende Regenrückhaltebecken wird überplant und das Gewässer am südöstlichen Rand der Fläche neu angelegt. Es gelten die Vorgaben des Landes für die Behandlung von Oberflächenwasser in B-Plangebieten (ARW1) und es wird ein wasserrechtliches Verfahren für die Regelungen erforderlich.</p> <p>Die Auswirkungen können vorab noch nicht abschließend bewertet werden, erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des UVPG sind eher nicht zu erwarten, da im betroffenen Raum keine besonderen Gewässer oder Grundwasser vorhanden sind.</p>	<p>(nein)</p> <p>Prüfung durch Fachgutachten Entwässerung</p>
		<p><u>Schutzgüter Klima/Luft</u></p> <p>Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer Erweiterung und Intensivierung der gewerblichen Nutzung der Fläche. Es ist von baulichen Entwicklungen und zusätzlichen Flächenversiegelungen auszugehen.</p> <p>Es kommt zum Verlust von Bäumen und Garten-Vegetation sowie Gewässer (RRB) und gehölzbestandene Umfeld. Eine Pflanzung von Bäumen auf den Parkplätzen der Lebensmittelhandel ist im Bebauungsplan vorgesehen um eine Durchgrünung der Fläche zu erreichen, weiterhin eine Dachbegrünung.</p> <p>Klimatisch ist eine Verschlechterung zu erwarten, die durch Minimierungsmaßnahmen abgemindert wird. Im Zusammenhang mit der Entwässerung ist der Minimierungsprozess im Verfahren zu optimieren, eine erhebliche Umweltauswirkung i.S. des UVPG wird nicht erwartet.</p> <p>Im Sinne des Klimaschutzes ist die Installati-</p>	<p>nein</p>

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
		<p>on einer Photovoltaikanlage auf Teilen der Dachflächen vorgesehen.</p> <p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u> Die Fläche des Plangebietes befindet sich im zentralen Bereich, unmittelbar an einer der Hauptverkehrsachsen, der Gemeinde Tornesch. Unter Berücksichtigung ausreichender Schutzabstände zu den bestehenden Gehölz- und Waldflächen ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering zu bewerten. Die Festsetzungen von Gehölzbeständen im B-Plan wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>	nein
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<p>Die Gesamtgröße von 17.500 m² ist als mittlere Größe, für innerörtliche Flächen allerdings als durchaus bedeutend anzusehen. Der Umfang der Versiegelung innerhalb des Plangebietes umfasst geplant ca. 12.658 m², welche zum Teil bereits vorhanden ist.</p> <p>Wirkungen von Lärm, Licht und Bewegungen reichen über das Plangebiet hinaus. Erhebliche Beeinträchtigungen können aber voraussichtlich ausgeschlossen werden. Gleichfalls wird zum jetzigen Zeitpunkt von einer Verträglichkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche ausgegangen.</p> <p>Wirkungen durch Entwässerung sind noch zu regeln, Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus werden über das wasserrechtliche Verfahren ausgeschlossen werden.</p>	nein
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets, jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<p><u>Besondere natürliche Merkmale</u> Das Gebiet ist innerörtlich weitgehend nicht als naturnah einzustufen, hat sich aber im Südosten auf Flächen des RRB naturnah entwickelt, einschl. altem Baumbestand. Da mit streng geschützten oder gefährdeten Art der Fauna nicht zu rechnen ist, wird eine besondere Sensibilität nicht gesehen, es sind jedoch Regelungen nach BNatSchG erforderlich und vorgesehen.</p> <p><u>Kulturelles Erbe</u> Archäologische Funde oder Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden. Vorgaben durch ein archäologisches Interessengebiet sind im weiteren Verfahren zu be-</p>	nein

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
		rücksichtigen.	
		<u>Intensität der Bodennutzung</u> Die Bodennutzung erfolgt überwiegend auf bereits deutlich vorbelasteten, z.T. stark versiegelten Flächen. Eine bauliche Nutzung ist gemäß bestehendem B-Plan bereits möglich. Lediglich im Bereich des RRB werden bestehende Grünflächen neu in Anspruch genommen. Auch wenn es sich hierbei um naturnahe Flächen handelt, sind diese jedoch funktional angelegt und künstlich hergestellt. Die Umsetzung der Planung folgt somit den Grundsätzen der Innenverdichtung und der Reaktivierung baulich genutzter Flächen.	nein
		<u>Überschreitung von Grenzwerten</u> Tornesch ist weder als Ballungsraum noch als Gebiet mit hohen Umweltbelastungen einzustufen.	nein
2.6.1	Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete	Das FFH-Gebiet „Staatsforst Rantzau östlich Tornesch“ liegt in einer Entfernung von ca. 1,8 km und ist durch Bebauung, einen Flugplatz und landwirtschaftliche Fläche vom Geltungsbereich getrennt. Aufgrund der großen Entfernung sind direkte, indirekte und zusätzliche Wirkungen durch die Aufstellung des B-Planes ausgeschlossen.	nein
2.6.2	Auswirkungen auf Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein
2.6.3	Auswirkungen auf Nationalparke	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein
2.6.4	Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftschutzgebiete	Aufgrund der Lage der LSG außerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt sind Wirkungen durch die Aufstellung des B-Plans ausgeschlossen.	nein
2.6.5	Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG	Es erfolgt ein Eingriff in Knick, d.h. eine Auswirkung ist gegeben. Diese ist im Verfahren durch eine Ausnahme und Kompensation regelbar. Weitere Biotop sind nicht betroffen.	nein
2.6.6	Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Erheblichkeit
	Überschwemmungsgebiete		
2.6.7	Auswirkungen auf Gebiete, in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein
2.6.8	Auswirkungen auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Nicht vorhanden und nicht betroffen.	nein
2.6.9	Auswirkungen auf Denkmäler, Bodendenkmäler und archäologische Interessengebiete	Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein archäologisches Interessengebiet vorhanden. Die Vorgaben des Archäologischen Landesamtes sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und voraussichtlich regelbar.	nein

5. Zusammenfassende Beurteilung der Erheblichkeit

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur planungsrechtlichen Erweiterung der bereits bestehenden Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 58 sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Darüber hinaus gehende Wirkungen wurden ebenfalls untersucht, erhebliche Betroffenheiten sind nicht gegeben.

Zum derzeitigen Verfahrensstand sind jedoch noch nicht alle Punkte abschließend in ihrer Erheblichkeit zu bewerten, es kann jedoch bei allen offenen Punkten auf noch zu erstellenden Fachgutachten verwiesen werden, die eine Regelbarkeit im weiteren Verfahren erwarten lassen. Auch für diese Punkte ist bereits jetzt erkennbar, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit auch hier nicht ursächlich.

Folgende Fachgutachten sind im weiteren Verfahren zu erstellen:

- Fachgutachten Einzelhandel,
- Fachgutachten Lärm,
- Fachgutachten Artenschutz,
- Fachgutachten Entwässerung.

Die vollständigen Unterlagen der Vorprüfung des Einzelfalles werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt, ggf. ist eine Fortschreibung der Prüfung im weiteren Verfahren sinnvoll und erforderlich.

Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4.1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.



Legende

Geltungsbereich B-Plan

Biotoptypen

- RHr Brombeerflur
- FGY Sonstiger Graben
- FXy Sonstiges technisches Gewässer mit naturnahen Ufern
- HWb Durchgewachsener Knick
- HRy Baumreihe aus heimischen Laubbäumen
- HFy Typische Feldhecke
- RHg Ruderale Grasflur
- SIm Grünflächen im Bereich von nicht zu Wohnzwecken dienenden Bebauungen
- SGz Garten, strukturarm
- SVi Bankette, intensiv gepflegt
- SBY Sonstige Wohnbebauung
- SBe Einzel, Doppel- und Reihenhausbebauung
- SIg Gewerbegebiet
- SIy Sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung
- SVt teilversiegelte Verkehrsfläche
- SVu Unversiegelte Verkehrsfläche mit und ohne Vegetation (oft Trittrassen)
- SVs Vollversiegelte Verkehrsfläche
- Bäume (Kronen-DM gem. Vermessung)

ANLAGE zur UVP-Vorprüfung: MAßSTAB: 1:800

PROJEKT: 2. Änderung B-Plan Nr. 58 der Stadt Tornesch

DARSTELLUNG: Bestand Biotoptypen

AUFTRAGGEBER: VERFASSER: DATUM: 22.06.2021

Wolfsteller Projekt & Bau GmbH
Emmy-Noether-Straße 29
25524 Itzehoe

BBS
Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel



