VO/22/624
Beschlussvorlage
öffentlich

STADT | TORNESCH

B-Plan 47, 6. Änderung "Business-Park Tornesch" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
FD Stadtplanung und Umwelt *Bearbeitung:* Oliver Kath	15.02.2022

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	07.03.2022	Ö
Ratsversammlung (Entscheidung)	22.03.2022	Ö

Sachverhalt

Über die 6. Änderung des B-Planes 47 wurde zuletzt im Bau- und Planungsausschuss am 29.11.2021 beraten und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. In der Zwischenzeit fand die öffentliche Auslegung statt und die Träger öffentlicher wurden erneut um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen. Als Änderungen an den Planunterlagen wurden lediglich nachrichtliche Erläuterungen und Ergänzungen bzw. redaktionelle Korrekturen vorgenommen sowie der Ausgleich konkretisiert.

Prüfung Umweltverträglichkeit

Es werden Festsetzungen zur Pflanzung und dem Erhalt von Bäumen, der Stellplatzbegrünung, von Gehölzpflanzungen getroffen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Kinder- und Jugendbeteiligung

Finanzielle Auswirkungen

Die externen Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

<u>Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten</u>

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: [ ] ja [X] 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					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

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

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 6. Änderung des B-Planes 47 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 02.02.2022 geprüft. Die Zusammenstellung vom 02.02.2022 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung die 6. Änderung des B-Planes Nr. 47 für das Gebiet nordöstlich der Lise-Meitner-Allee, südwestlich der Straße „Oha“ (K21) und südöstlich der Ahrenloher Straße (L110) in einer Tiefe von ca. 170 m bis 380 m, bestehend aus

der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss der 6. Änderung des B-Planes 47 durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet auf der Homepage des Kreises Pinneberg unter www.kreis-pinneberg.de >Geoportal >Themenbereich Bauen eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

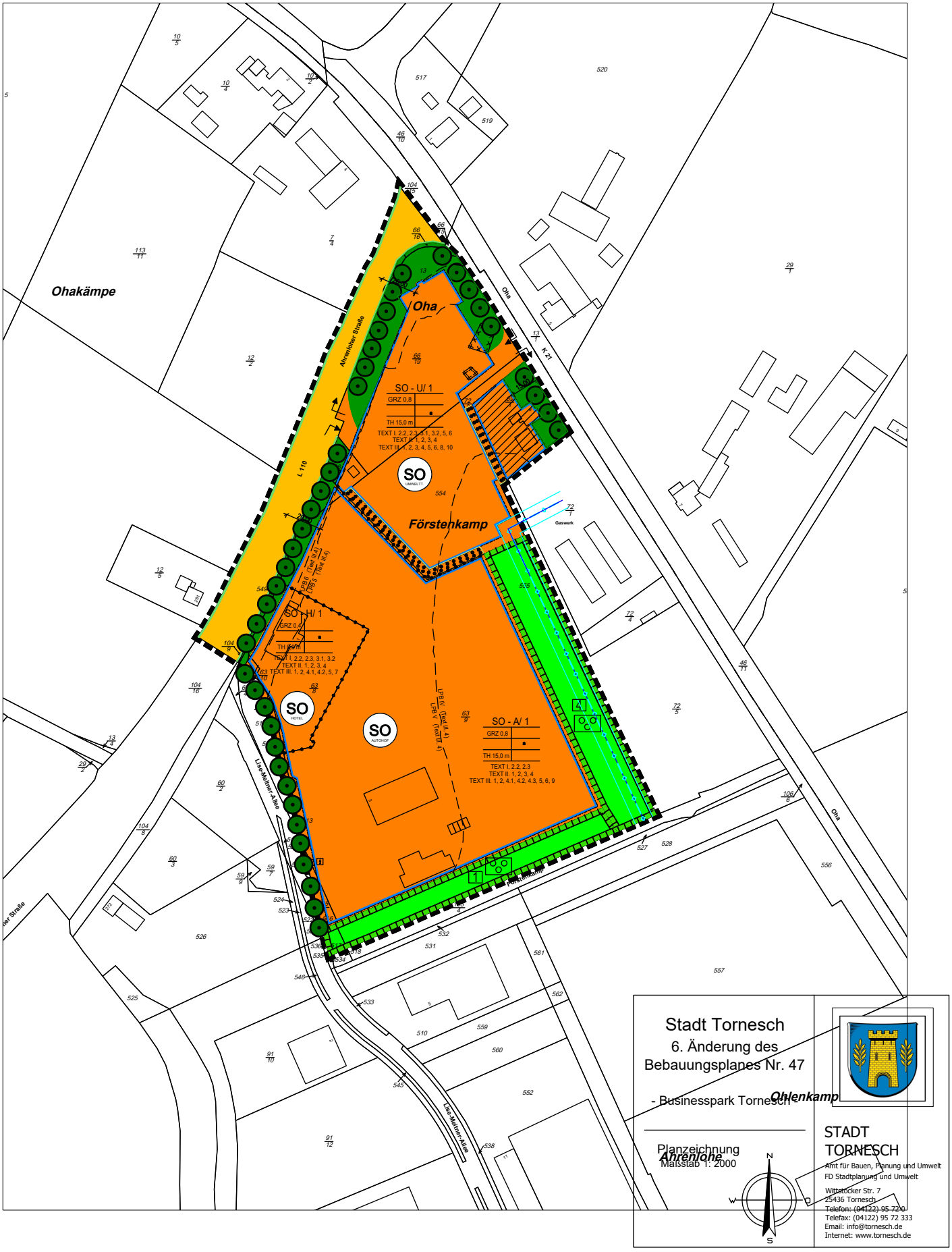
gez. Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n

1	B47Ä6_Planzeichnung
2	B47Ä6_Legende
3	B47Ä6_Textliche Festsetzungen
4	B47Ä6_Begründung
5	B47Ä6_Abwägungstabelle

Stadt Tornesch

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47



Stadt Tornesch

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

- Businesspark Tornesch -

Planzeichnung

Maßstab 1: 2000

STADT TORNESCH

Amt für Bauen, Planung und Umwelt

FD Stadtplanung und Umwelt

Wittstocker Str. 7

25436 Tornesch

Telefon: (04122) 95 72 0

Telefax: (04122) 95 72 333

Email: info@tornesch.de

Internet: www.tornesch.de

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

SO UMWELTT — Sonstige Sondergebiete "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"

SO HOTEL — Sonstige Sondergebiete Hotel

SO AUTOHOF — Sonstige Sondergebiete Autohof

SO - U/ 1 — Bezeichnung der Teilbaugebiete

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

TH 15,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise (Text III.5)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zulässige Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.00 / 6.00 — unterirdische Gasleitung mit Schutzabstand

6. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Private Grünfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

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

Anzupflanzende Bäume

Ökologische Funktion

8. Sonstige Planzeichen

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

Lärmpegelbereiche 4, 5 und 6 zu Text III.4

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (Text IV.4)

Bestandsschutz (siehe textliche Festsetzungen III.10)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, vorhanden

Flurstücksgrenze, vorhanden

554 — Flurstücksnummer

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

15.00 m — Anbauverbotszone, Kreisstraße
(§ 29 Str WG Schleswig Holstein)

20.00 m — Anbauverbotszone, Landesstraße
(§ 29 Str WG Schleswig Holstein)

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 47
6. Änderung
- Planentwurf -

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Baumpflanzungen im Straßenbereich

An den in Teil- A-Planzeichnungen – festgesetzten Standorten im Straßenraum sind großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18-20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu Schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf innerhalb des Straßenbegleitgrüns um maximal 7,5 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden. Auf der Fläche für Straßenbegleitgrün sind je Betriebsgrundstück max. zwei versiegelte Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6,0 m Breite zulässig.

Artenvorschläge:

Linde (Tilla in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)

2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 1000 qm Grundstückfläche zwei großkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu schaffen. Anstelle von je zwei großkronigen Laubbäumen können drei kleinkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, gepflanzt werden.

Artenvorschläge:

Großkronige Bäume:

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Walnuß (Juglans regia)

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)

Vogelkirsche (Prunus avium)
Obstbaum - Hochstämme

2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken und PKW- Stellplätze der Park & Drive-Anlage sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Artenvorschläge:

Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

2.4 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "1" dienen dem Erhalt bestehender Knicks und Redder sowie der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Maßnahme 2-3:

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

Maßnahme 4:

Die innerhalb von in Teil - A - Planzeichnung – festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "4" dienen der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und der Entwicklung von Ruderalvegetation.

Maßnahme 5-8:

Treffen für den Änderungsbereich nicht zu.

3.1 Dachbegrünung:

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind die Dächer neuer Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen

(auch Photovoltaik und Solarthermie). Diese sind auf höchstens 50 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Von einer Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

3.2 Fassadenbegrünung

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind Fassadenteile mit mehr als 100 m² Fläche zu begrünen. Je 100 m² Fläche ist eine Pflanze mit je mind. 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen. Werden Fassadenteile zur Nutzung von solarer Energie verwendet, so ist die sonnenabgewandte Seite der Fassade weiterhin mit einer Begrünung zu versehen.

4. Grünflächen Regenrückhaltung (§ 7 Abs. 1 Nr. 15/20/25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen “Regenrückhaltung“ dienen der Oberflächenwasserrückhaltung in Rückhaltebecken.

5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.1 Nutzung solarer Energien

Im Sondergebiet Umwelttechnik müssen bei der Errichtung der Gebäude auf mind. 50 % der Dachfläche und mind. 25 % der Fassadenfläche Anlagen für die Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) errichtet werden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn eine extensive Dachbegrünung umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

6. Maßnahmen zu Ein bzw. Ausfahrten anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Sondergebiet Umwelttechnik ist sowohl an der Landesstraße L 110 (Ahrenloher Straße) als auch an der Kreisstraße K 21 (Oha) für die Ein- und Ausfahrt nur das Rechtseins- sowie das Rechtsausbiegen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 3 Kletter- oder Schlingpflanzen / m möglich.

2. Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil des Sondergebietes ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, wenn ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen auf den Baugrundstücken darf eine Höhe von 27,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) nicht überschreiten.

Zur Landesstraße 110 oder zur Kreisstraße 20 ausgerichtete beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

4. Außenbeleuchtung

Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden. Die Beleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmittel auszustatten, Kugelleuchten sind unzulässig. Soweit eine Rundumbeleuchtung an Gebäuden (z.B. aus Sicherheitsgründen) erforderlich ist, sollten insbesondere an den Gebäuderückseiten, die zu den Entwässerungsgräben bzw. zum Knick orientiert sind, ausschließlich Pollerleuchten oder, alternativ, Mastleuchten bzw. Leuchten am Gebäude verwendet werden, die nur bei Bedarf eingeschaltet sind bzw. mit Bewegungsmelder ausgestattet sind.

Hinweis:
Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1

In den Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) $L_{WA''}$ der jeweiligen Teilflächen SO - U/ 1, SO - U/ 1a und SO - H/ 1 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{WA'', tags}$ in db(A)/m²	$L_{WA'', nachts}$ in db(A)/m²
SO - U/ 1	60	45
SO - U/ 1a	60	45
SO - H/ 1	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 insofern, als für die anzusetzende Schallquelle eine Quellhöhe von 1 m anzusetzen ist. Die Ermittlung der Referenzpegel aus den Flächenschallquellen erfolgt nach TA Lärm und DIN ISO 9613-2:1999-10 unter Berücksichtigung aller Dämpfungsterme und Zuschläge.

4.2

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden von DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (zur Zeit DIN 4109:2018-01) entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich IV bis VI tags und nachts vorzusehen. Der Lärmpegelbereich nachts gilt dabei gemäß DIN 4109:2018-01 für alle dem Schlafen dienenden Räume (alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Hotels, Wohnheimen u.ä.). Der Lärmpegelbereich tags gilt für alle anderen Aufenthaltsräume /Büros, Praxen usw.).

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109:2018-01:

Lärmpegelbereich	Im Lärmpegelbereich anzusetzender „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ /db (A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches

		/erf.R'$_{w,ges}$	/erf.R'$_{w,ges}$
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

Im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung und zur Sicherstellung der Nachtruhe sind für alle dem Schlafen dienenden Räume im Lärmpegelbereich IV und höher schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumlufttechnische Anlagen vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschall-dämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen der Emissionskontingente sind nicht binnenwirksam, sondern nur hinsichtlich von Immissionsorten geltend, die außerhalb des B-Planes liegen.

4.3

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet, sind nur im Lärmpegelbereich IV (nachts) zulässig.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV sind durch passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmenden Bauwerken vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Sie dürfen nur an der dem Lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet sein. Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze dürfen in den Lärmpegelbereichen V und VI nicht errichtet werden. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich IV zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der in Teil A- Planzeichnung - festgelegten Linie 4.

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a = Offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen), jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

6. Abweichende Traufhöhen

6.1 Traufhöhe bei Lagergebäuden (§ 16 BauNVO)

Im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" SO-U/01 sind Lagergebäude mit einer Traufhöhe von max. 21,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig.

6.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhe (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Auf der Fläche im Sondergebiet "Autohof" sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um max. 25 m, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 46,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig bei untergeordneten baulichen Anlagen oder Bauteilen wie z. B. Schlauchtrockentürmen, Silos und Lüftungs- oder Abgasschornsteinen. Die Grundfläche dieser Bauteile darf max. 10% der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück betragen.

7. Sondergebiet "Hotel" – (SO-H/ 1) - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage mit Konferenz- und Tagungsräumen.

(2) Zulässig sind

(a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(b) Schank- und Speisewirtschaften

(c) Wohnräume und Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter,

(d) Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Durchführung von Veranstaltungen, Tagungen oder Konferenzen dienen,

(e) Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind

(a) Sonstige, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen.

8. Sonstiges Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" – (SO-U/ 1) - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.

(2) Zulässig sind

(a) Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder Tätigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,

(b) Speditions- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen,

(c) Lagerhäuser und -plätze, Produktions-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den unter Abs. 2 (a) und (b) genannten Betrieben,

(d) Stellplätze und Garagen.

(e) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(f) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

(a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(b) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen.

9. Sonstiges Sondergebiet "Autohof" – (SO-A/ 1) - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet „Autohof“ dient der Unterbringung eines Autohofes für Kraftfahrzeuge aller Art.

(2) Zulässig sind

(a) Tankstellen inkl. Tankstellenshop,

(b) Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge,

(c) Sanitäreinrichtungen,

(d) Stellplätze für LKW,

(e) Schank- und Speisewirtschaften.

10. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Bereich (A) sind ausnahmsweise Wohnungen zulässig. Für die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnnutzung wird bis zu deren Aufgabe die eines Mischgebietes festgesetzt.

Die unter III. 4 genannten Emissionskontingente sind nicht binnenwirksam. Der Schutzanspruch der im Plangebiet gelegenen Wohnbebauung wird davon nicht berührt.

IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

1. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2. Anbauverbotszonen an der Landstraße 110 und der Kreisstraße 21 (§§29 und 30 StrWG)

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen an der Landstraße 110 in einer Entfernung bis 20 m bzw. an der Kreisstraße 21 in einer Entfernung bis 15 m (gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfernung bis 40 m bei der Landesstraße 110 bzw. bis zu 30 m an der Kreisstraße 21 (gemessen vom äußersten Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmungen des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast.

3. Erdgasleitung

Das Plangebiet wird von der Erdgasleitung Elbe Süd- Tornesch der BEB Erdgas und Erdöl GmbH (Hannover) gequert. Die Leitungstrasse ist in Teil A – Planzeichnung - mit dem 10 m breiten Schutzstreifen gekennzeichnet. Im Schutzbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzten von tiefwurzelnden Pflanzen.

4. Bodenverunreinigungen

In den Bereichen, die in Teil A - Planzeichnung - als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet sind, ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein Sanierungskonzept für die betroffenen Flächen vorzulegen. Die vorhandenen Untersuchungsberichte sind durch den Antragsteller bzw. den beauftragten Gutachter bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unter dem Aktenzeichen AS-TOR-Oha-2-6 einzusehen. Der Entwurf des Sanierungskonzeptes ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

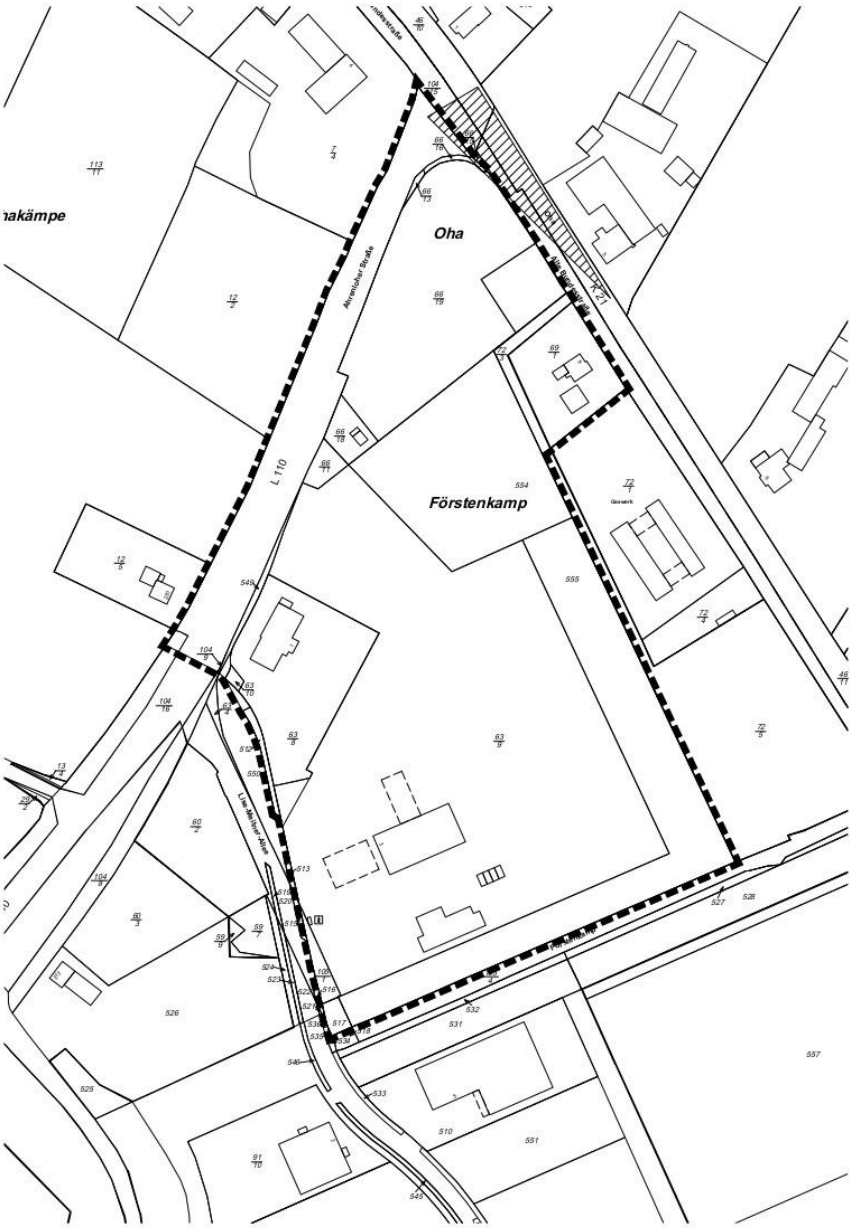
V. Hinweis

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetzte, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Tornesch, Amt für Bauen, Planung und Umwelt, Wittstocker Straße 7, 25346 Tornesch eingesehen werden.

Aufgestellt: Tornesch, 21.01.2022

Stadt Tornesch

6. Änderung B-Plan Nr. 47
„Businesspark Tornesch“



Begründung

Stadt Tornesch - 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
für das Gebiet nordöstlich der Lise-Meitner-Allee, südwestlich der Straße „Oha“ (K21) und südöstlich der Ahrenloher Straße (L110) in einer Tiefe von ca. 170 m bis 380 m

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

M.Sc. Oliver Kath (Stadt Tornesch, Fachdienst Stadtplanung und Umwelt)

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

Inhalt

1 Lage des Plangebietes ... 5
2 Planungsanlass und Planungsziele ... 6
3 Rechtlicher Planungsrahmen ... 7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen ... 9
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik ... 9
4.1.2 Sonderbaufläche Hotel ... 10
4.1.3 Sonderbaufläche Autohof ... 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
4.2.1 Grundflächenzahl ... 10
4.2.2 Gebäudehöhe ... 11
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 11
4.4 Bauweise ... 11
4.5 Bestandsschutz ... 11
4.6 Stellplätze und Nebenanlagen ... 12
4.7 Äußere Gestaltung ... 12
5 Verkehrliche Erschließung ... 12
6 Ver- und Entsorgung ... 16
7 Immissionsschutz ... 17
8 Regenerative Energien ... 20
9 Grünordnung ... 20
10 Eingriffsregelung ... 20
11 Altablagerungen ... 21
12 Denkmalschutz ... 22
13 Flächenbilanz ... 23
14 Umweltprüfung ... 23
15 Umweltbericht ... 23
15.1 Einleitung ... 23
15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der B-Planänderung ... 23
15.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 23
15.1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung ... 24
15.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung ... 26
15.1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen ... 26
15.1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen ... 26
15.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 27
15.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ... 27
15.2.1.1 Schutzgut Mensch ... 27
15.2.1.2 Schutzgut Luft ... 27
15.2.1.3 Schutzgut Klima ... 27
15.2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben) ... 27
15.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz ... 28
15.2.1.6 Schutzgut Fläche ... 28
15.2.1.7 Schutzgut Boden ... 28
15.2.1.8 Schutzgut Wasser ... 29
15.2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 29
15.2.1.10 Wechselwirkungen ... 29

15.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 29
15.2.2.1 Schutzgut Mensch 29
15.2.2.2 Schutzgut Klima und Luft 30
15.2.2.3 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben) 30
15.2.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz 31
15.2.2.5 Schutzgut Fläche 31
15.2.2.6 Schutzgut Boden 32
15.2.2.7 Schutzgut Wasser 32
15.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 33
15.2.2.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle 33
15.2.3 Planungsalternativen und Nullvariante 34
15.2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 34
15.2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 34
15.2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung 34
15.2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung 34
15.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 34
15.2.4.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs 34
15.2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 36
15.2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich 36
15.3. Zusätzliche Angaben 37
15.3.1 Verwendete Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 37
15.3.2 Maßnahmen zur Überwachung 37
15.3.3 Zusammenfassung 37
15.3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 37
15.3.3.2 Bestehende Situation 37
15.3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes 38
15.3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 38
15.4 Anhang 39

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 5,5 ha große Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im bestehenden Businesspark Tornesch-Oha.
Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird im Nordwesten von der Ahrenloher Str., im Nordosten von der K21 „Oha“, im Südwesten von der Lise-Meitner-Allee und im Süden vom Förstenkamp begrenzt.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, als Sondergebiet „Hotel“ sowie als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Süden des Plangebiets befinden sich ein über die Lise-Meitner-Allee erschlossener Autohof und ein Schnellrestaurant. An der Ahrenloher Str. wird ein kleineres Grundstück als Blumenverkaufstand genutzt, an der Straße Oha befindet sich ein Wohnhaus. Zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha sind noch unbebaut, darunter der Standort eines ehemaligen Rasthofes mit Tankstelle an der Straße Oha.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im Businesspark Tornesch im Ortsteil Oha war bisher eine Fläche für die Nutzung als Hotel vorgesehen. Diese befindet sich Eckbereich zwischen Ahrenloher Straße (L110), der Straße „Oha“ (K21) und der Lise-Meitner-Allee. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan weisen für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ aus.

Bislang wurde trotz Bemühungen der WEP und der Stadt Tornesch noch kein Vorhabenträger für die Errichtung eines Hotels gefunden; als Entwicklungshemmnis stellt sich die nicht ausreichende Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücke dar. Lediglich in einem Teilbereich konnte die im Sondergebiet „Hotel“ zulässige Gastronomie in Form eines Schnellrestaurants („Burger King“) im unmittelbaren Umfeld des Autohofes („Aral“) realisiert werden. Gleichzeitig sind die Flächenreserven für Betriebsansiedlungen im Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ des Businesspark Tornesch nahezu erschöpft. Noch vorhandene unbebaute Flächen wurden größtenteils bereits an Unternehmen mit dem Zweck der Bebauung veräußert. Gleichzeitig ändert sich der Charakter des Gebiets: die ursprünglich angenommene Dominanz von Betrieben der Recyclingwirtschaft tritt mehr und mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T. hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe mit Büroflächenbedarf zurück.

Planungsziele sind

a. die bedarfsgerechte Anpassung der Flächenausweisung zu Gunsten eines Sondergebietes „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ und eines Sondergebietes „Autohof“ zu Lasten eines Sondergebietes „Hotel“
b. die nutzungsgerechte Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und
c. die städtebaulich verträgliche Einbindung der geänderten Nutzung.

Die Ausweisung im südlichen Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche „Hotel“ soll nicht verändert werden, um die dortige Schnellrestaurantnutzung zukünftig nicht einzuschränken.

Mit der Änderung der Art der Sondernutzung von „Hotel“ zu „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ wird entsprechend der Ausweisung im übrigen Bereich innerhalb des Businessparks auch das Maß der Nutzung angepasst:

Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,8 erhöht, die zulässige Traufhöhe wird von 8 m auf 15 m erhöht; die im übrigen Sondergebiet zulässigen Ausnahmen mit Gebäudehöhen bis zu 21,5 m für Lagergebäude sollen in diesem Bereich nicht gelten, um die angrenzenden vorhandenen baulichen Nutzungen jenseits der Straße „Oha“ und der Ahrenloher Straße nicht zusätzlich zu beeinträchtigen. Auf Grund der auf 0,8 erhöhten zulässigen GRZ und der auf 15 m angehobenen zulässigen Gebäudehöhe wird zwischen Bauflächen und Straßenverkehrsflächen eine (private) Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Baumreihe festgesetzt; die Fläche dient als unbebauter grüner Übergangsbereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Baufläche, daneben dient sie auch der auf Grund der höheren GRZ erforderlich werdenden zusätzlichen Regenrückhaltung.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet „Hotel“, als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ und Sondergebiet „Autohof“, die Ahrenloher Str. ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

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

Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Tornesch in der Fassung, der am 07.05.2004 rechtskräftig gewordenen Neuaufstellung. Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist nicht von der rechtskräftigen 1., 2., 3, 4., 5., 7., 8. und 9. Änderung betroffen.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 3 – geltendes Planrecht (des Bebauungsplans 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
  - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
  - Sonstige Sonderbaufläche Hotel (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  im Bereich der Sonstigen Sonderbaufläche Umwelttechnik:
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)
  - Traufhöhe (TH): 15 m (§ 16 BauNVO)

  im Bereich der Sonstigen Sonderbaufläche Hotel:
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (§ 16 BauNVO)
  - Traufhöhe (TH): 8 m (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen
  - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik

Bereits im rechtskräftigen B-Plan werden Bauflächen als Sondergebiet "Umwelttechnik" ausgewiesen. Mit der Änderung des B-Plans wird ein Teilbereich der Fläche, die zuvor als Sonderbaufläche „Hotel“ ausgewiesen war, ebenfalls zum Sondergebiet "Umwelttechnik".

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes und die dort zulässigen Nutzungen werden durch eine textliche Festsetzung konkretisiert. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das durch textliche Festsetzung näher bestimmte Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" dient - unverändert - vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder Ihres (autobahnbezogenen) Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.

Zugelassen sind somit:

- Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder Tätigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,
- Logistik- und Speditionsbetriebe sowie Tankstellen,
- Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den oben genannten Betrieben

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen

Die Ausnahmen entsprechen den Festlegungen der Benutzungsverordnung für Gewerbegebiete. Als "Zubehör" zum Gebiet bzw. einzelnen Betrieben sind die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch im Sondergebiet sinnvoll.

Die Beschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht erheblich stören können, dient vor allem dem Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Beeinträchtigungen. Damit entspricht der zulässige Störgrad wie bisher dem eines Gewerbegebietes nach § 8 der BauNVO.

4.1.2 Sonderbaufläche Hotel

Die im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Sonderbaufläche „Hotel“ wird flächenmäßig reduziert, so dass nur noch eine Teilfläche, auf der sich heute ein Schnellrestaurant befindet, als Sonderbaufläche „Hotel“ ausgewiesen bleibt.

Zugelassen sind somit:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnräume und Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Durchführung von Veranstaltungen, Tagungen oder Konferenzen dienen
- Stellplätze und Garagen für den Bedarf des Sondergebietes

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen

4.1.3 Sonderbaufläche Autohof

Die Fläche des bestehenden Autohofes wird als Sonderbaufläche „Autohof“ ausgewiesen.

Zugelassen sind somit:

- Tankstelle inklusive Tankstellenshop,
- Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge,
- Sanitäreinrichtungen,
- Stellplätze für LKW,
- Schank- und Speisewirtschaften.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 17 der Baunutzungsverordnung gibt als Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten den Wert 0,8 vor. Dies bedeutet, dass 80% des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Angesichts der anzustrebenden effektiven Nutzung der Gewerbeflächen wird im Bereich der **Sondergebiete Umwelttechnik und Autohof** diese Obergrenze unverändert ausgeschöpft.

Garagen und Stellplätze (einschließlich Ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die

zulässige Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung ist in diesem Fall nicht zulässig, weil der Verordnungsgeber diese Möglichkeit nur bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen hat.

Im Bereich des Sondergebiets „Hotel“ bleibt die Festsetzung der GRZ unverändert bei 0,4.

4.2.2 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten „Umwelttechnik“ und „Autohof“ die zulässige Traufhöhe unverändert auf 15 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Die bisher geltende Regelung des Bebauungsplanes 47 zur abweichenden Traufhöhe bei Lagergebäuden und untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Bauteilen bleibt für das Sondergebiet „SO – A/ 1“ unverändert bestehen: Bei Lagergebäuden darf die zulässige Traufhöhe 21,5 m betragen, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine) dürfen eine Höhe von bis zu 46,5 m erreichen.

Im Bereich des Sondergebiets „Hotel“ bleibt die Festsetzung der max. Traufhöhe unverändert bei 8 m.

Diese Festsetzung entspricht somit der bisherigen Festsetzung für den das vorhandene Sondergebiet „Umwelttechnik“ und das Sondergebiet „Hotel“.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sowohl im Bereich der Sonderbaufläche Umwelttechnik als auch der Sonderbaufläche Hotel umfasst das durch die Baugrenzen definierte Baufenster nahezu das gesamte Baufeld. Die Baugrenzen grenzen über das gesamte Baufeld an die zukünftigen privaten Grünflächen. An der Lise-Meitner-Allee verläuft die Baugrenze entlang der begleitenden Baumreihe. Die Baugrenzen sind somit so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

4.4 Bauweise

Die Bauweise wird in allen Gebietstypen unverändert 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 Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb weiterhin.

4.5 Bestandsschutz

Die im östlichen Bereich des Sondergebiet Umwelttechnik und in der Planzeichnung mit (A) markierte (Oha 8, Flurstück 69/1) gelegene Wohnnutzung ohne Gewerbebezug genießt Bestandsschutz. Für die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnnutzung wird bis zu deren Aufgabe die eines Mischgebietes festgesetzt.

4.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen (mit Ausnahme von Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen) und Garagen werden im Sondergebiet Umwelttechnik auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese Einrichtungen können (und sollen) hier ebenso wie die Hauptgebäude untergebracht werden. Gleiches gilt für Stellplätze.

Aufgrund des großzügigen Zuschnittes der überbaubaren Grundstückflächen betrifft der Ausschluss der genannten Anlagen und Einrichtungen praktisch nur die Übergangsbereiche zum öffentlichen Straßenraum. Damit wird dieser Übergangsbereich für die Durchgrünung des Straßenraumes sichergestellt.

Die für die beabsichtigten Nutzungen der Sondergebietsflächen erforderlichen Stellplätze und Besucherparkplätze sind auf den Bauflächen selbst zu realisieren. Die Festsetzung bzw. Forderung einer bestimmten Anzahl auf den Privatgrundstücken kann nicht im Bauleitplan-, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

4.7 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5 Verkehrliche Erschließung

Wie bisher erfolgt die Zufahrt zu den Sondergebieten „SO - H/ 1“ sowie „SO - A/ 1“ im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 unverändert über die Lise-Meitner-Allee. Die Fläche des Sondergebietes „SO - U/ 1“ kann nach Rücksprache mit den Straßenbaulastträgern (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein sowie Kreis Pinneberg) sowohl über die L 110 als auch über die K 21 eingeschränkt erschlossen werden. Um dies zu ermöglichen, sind in der Planzeichnung die Flächen des „SO - U/1“ so ausgeweitet worden, um die Fahrbeziehungen zu ermöglichen.

Für das Verkehrsaufkommen wurden in dem begleitenden Gutachten (dänekamp und partner, Oktober 2021) Annahmen bzgl. der Beschäftigtenzahl getroffen, die sich bereits vorhandenen Betrieben im Businesspark Tornesch anpassen. Demnach sind werktags mit einer Anwesenheitsquote bei einem MIV-Anteil von 90 bis 100 Prozent und einer Wegehäufigkeit zwischen 2,0 und 2,5 Wegen pro Beschäftigten und Tag – bei einem Belegungsgrad von 1,1 Personen je Kfz – im Mittel zusätzlich 109 Fahrten pro Werktag zu erwarten. Mit zu erwartenden Kunden- und Wirtschaftsverkehr sind im Mittel 299 Kfz-Fahrten in 24 Stunden (werktags) zu erwarten. Der erwartete Schwerverkehrsanteil (über 3,5 t) liegt hierbei im Mittel bei 21 Fahrten in 24 Stunden.

Die folgenden Abbildungen (Abb. 4 und 5) zeigen schematisch die Sichtfelder sowie den Nachweis der Schleppkurven für beide Ein- und Ausfahrten.

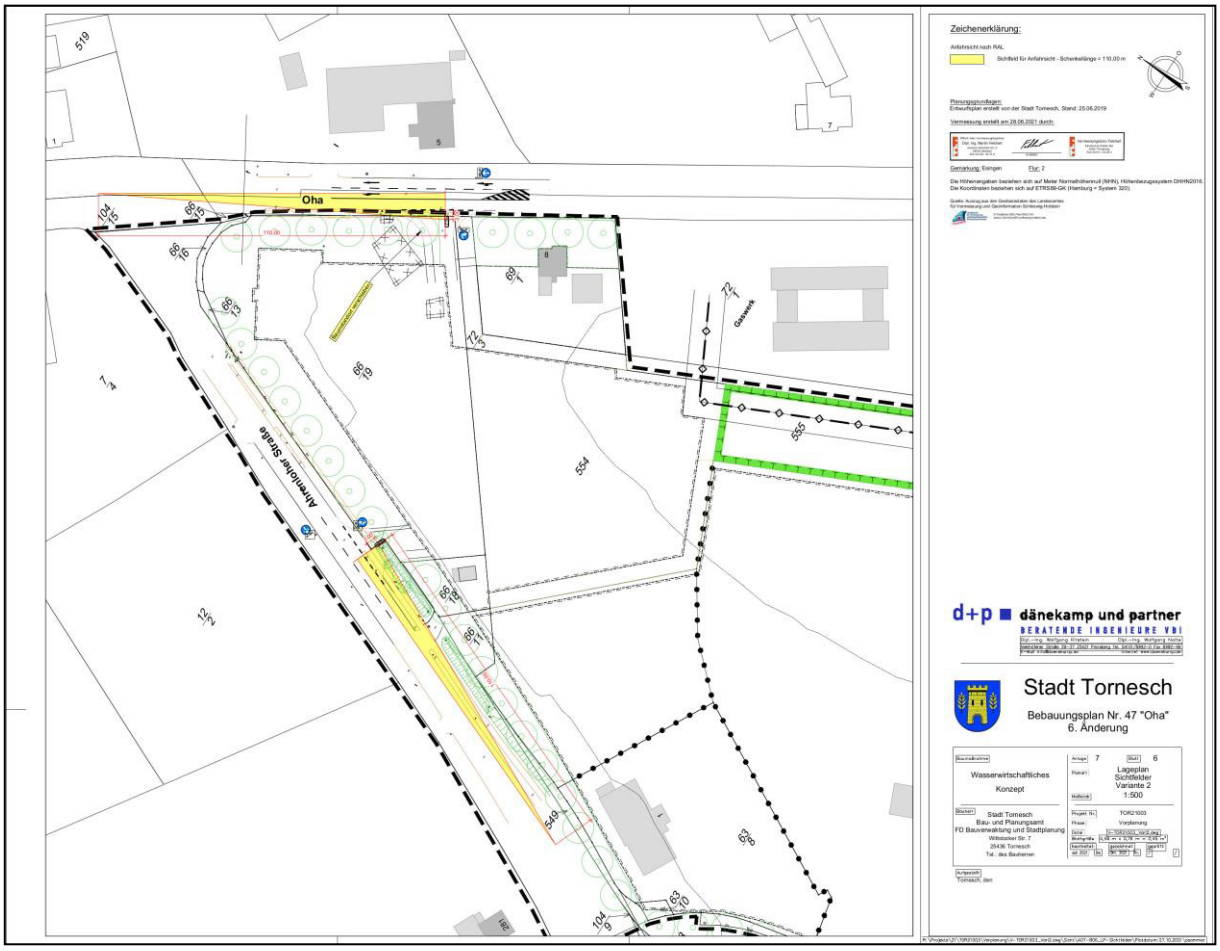


Abbildung 5 – Sichtfelder an der L 110 sowie der K 21 ohne Maßstab (dänekamp und partner, Oktober 2021)

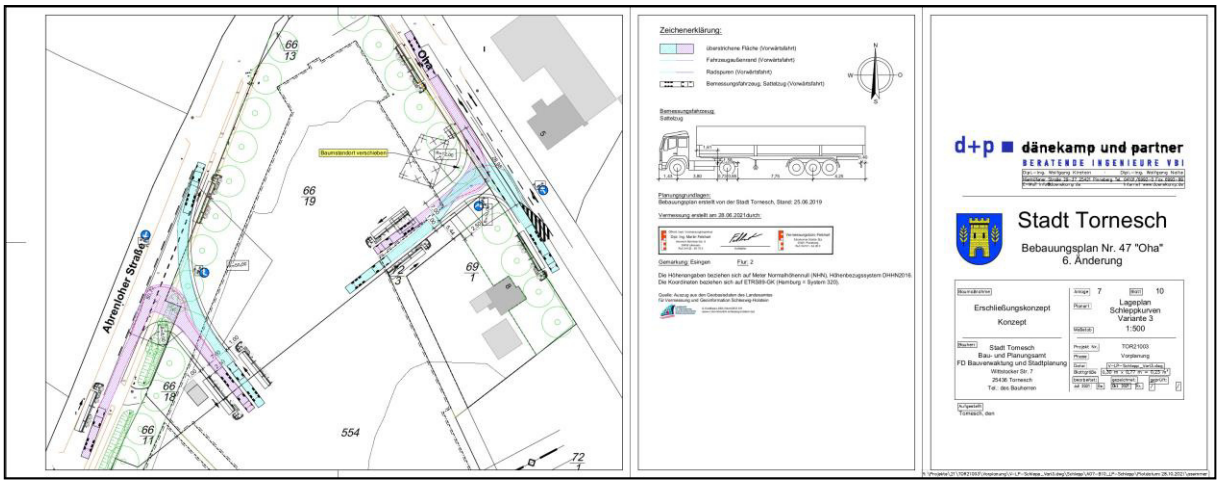


Abbildung 6 – Schleppkurven an der L 110 sowie der K 21 ohne Maßstab (dänekamp und partner, Oktober 2021)

Für die Erschließung von der L 110 wird eine Einfahrt aus Richtung Südwesten von der AS Tornesch als Rechtsabbieger hergestellt. Ergänzend ist nach den erfolgten Vorabstimmungen ein Rechtseinbiegen aus dem Plangebiet auf die L 110 (siehe Abb. 7) zulässig.

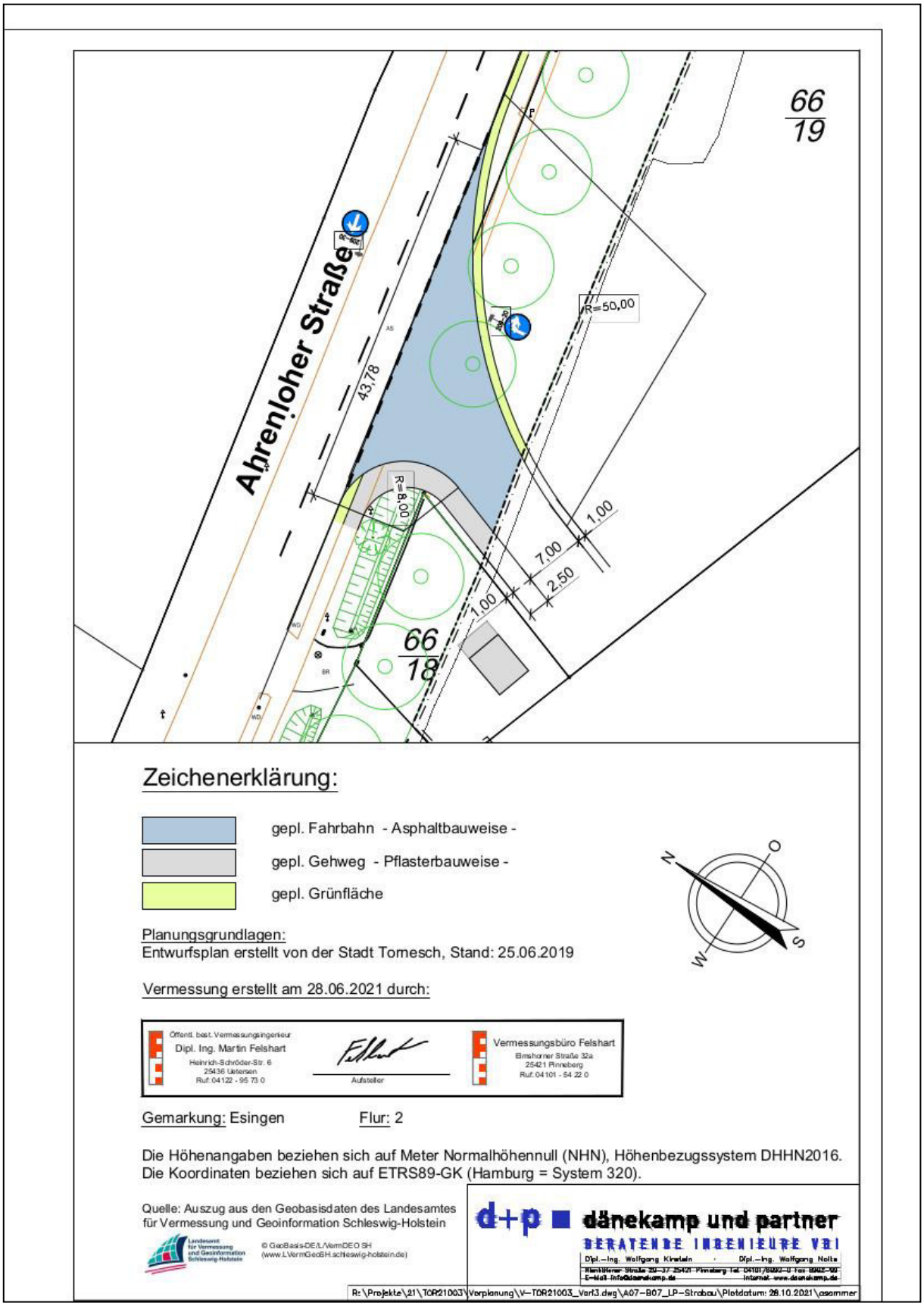


Abbildung 7 – Straßenbau an der L 110 ohne Maßstab (dänekamp und partner, Oktober 2021)

Eine zweite Zu- und Ausfuhrt ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zur K 21 (siehe Abb. 8) vorgesehen. Hier wird ebenfalls eine „Rechts-rein-Rechts-raus-Regelung“ vorgesehen.

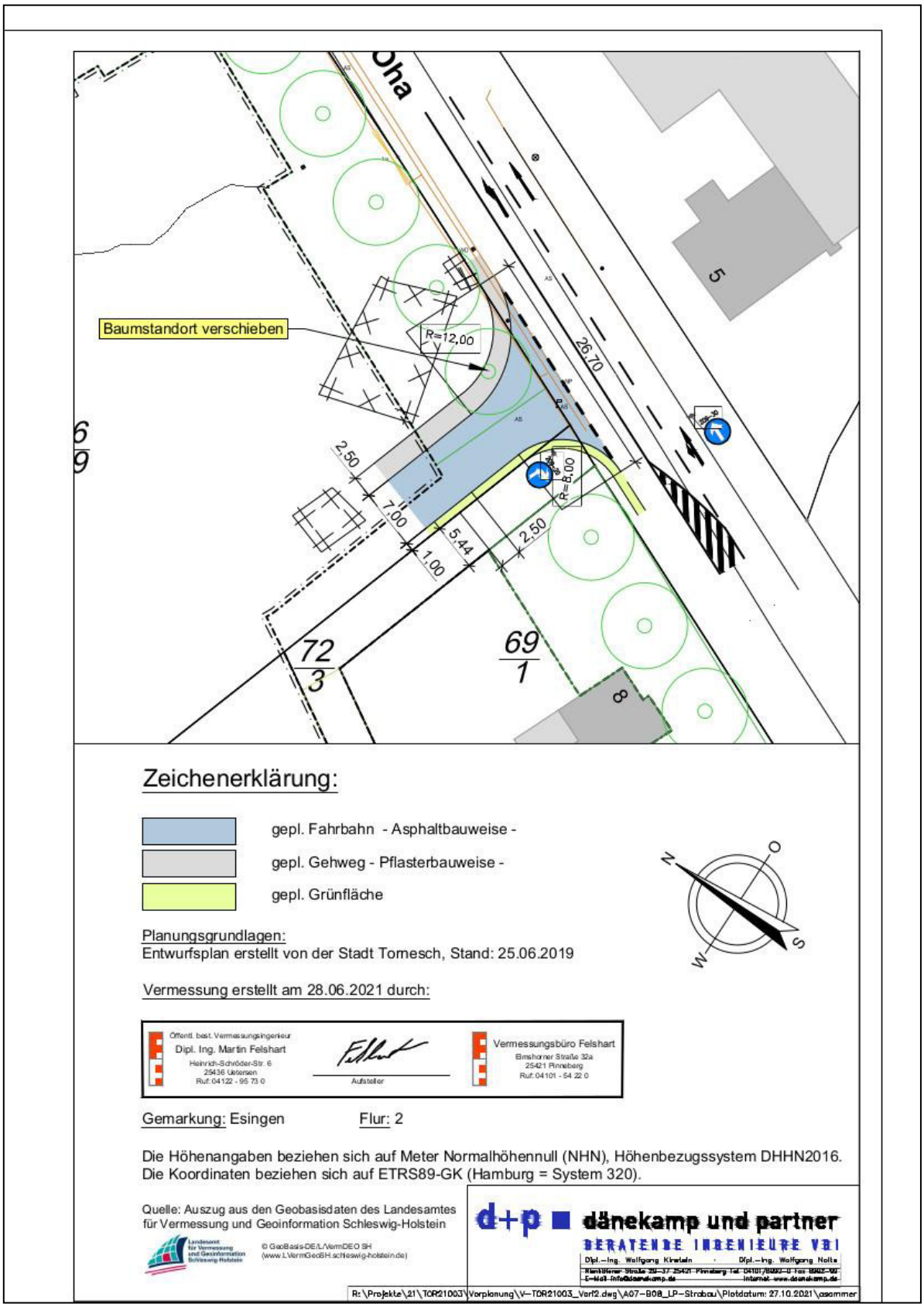


Abbildung 8 – Straßenbau an der K 21 ohne Maßstab (dänekamp und partner, Oktober 2021)

Die oben angeführten Darstellungen gelten für das Bauleitplanverfahren und sind als schematische Darstellungen zu verstehen. Finale Ausarbeitungen mit Berücksichtigung des Radverkehrs sind dann im Zuge der Genehmigungsplanung zu erstellen und von den Straßenbaulastträgern zu genehmigen.

Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinie 185 Elmshorn - Ellerhoop - Kummerfeld - Pinneberg - Halstenbek und durch die Buslinie 6668 Bahnhof Tornesch - Gewerbegebiet Oha an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 6668 ist Tornesch, Lise-Meitner-Allee (Nord) und befindet sich unmittelbar am südwestlichen Rand des Plangebiets an der Lise-Meitner-Allee. Über die Haltestelle „Oha“ wird die Linie 185 erreicht, welche sich nördlich des Plangebiets befindet. Die werktags im 60-Min-Takt verkehrenden Buslinien 185 bzw. 6668 knüpfen an den Bahnhöfen Elmshorn und Pinneberg bzw. am Bahnhof Tornesch u.a. an die Regionalbahnlinien 61 und 71 an.

6 Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, die im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung vom Bebauungsplan Nr. 47 gelegenen Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und des Grundstücks Oha Nr. 8 über den Graben A zu entwässern. Eine Trennung zwischen Dach- und Verkehrsflächen ist weiterhin nicht vorgesehen. Das betrifft somit auch die Flächen des ehemaligen Rasthofs. Hierdurch erhöht sich die an den Graben A angeschlossene Entwässerungsfläche von 4,02 ha auf 5,00 ha.

Die bestehende Einleitungsmenge in den Regewasserkanal bzw. der Drosselabfluss aus dem Graben A mit QDr = 24,12 l/s wird beibehalten. Hierdurch wird das weiterführende Regenwassersystem nicht weiter belastet. Die hydraulische Belastung des vorhandenen Systems zur Niederschlagswasserbeseitigung bleibt infolge der geänderten geplanten baulichen Nutzung und Erweiterung des Einzugsgebietes somit unverändert.

Das Rückhaltevolumen des Grabens A ist entsprechend zu vergrößern bzw. es sind zusätzliche Rückhalteräume zu schaffen. Die Flächen werden in vier Sonderbaugebiete (vgl. Einteilung der Flächen nach dem wasserwirtschaftlichen Konzept (s. Anlage 2, Blatt 2 des Konzeptes) mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Grünflächen und Zufahrten unterteilt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind die für die Regenwasserrückhaltung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um Rückhalteeinrichtungen (Gräben, Mulden) zu erstellen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in dem Schmutzwasserkanal der „Lise-Meitner-Allee“ gesammelt und zur zentralen Kläranlage des azv Südholstein abgeleitet.

Die Baukörper werden bzw. sind außerdem an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Tornesch bzw. Schleswig-Holstein Netz AG) sowie Einrichtungen der Telekommunikation angeschlossen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Diese sollten so gestaltet werden, dass die Müllgefäße von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht direkt sichtbar sind. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

Für Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes: Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier ggf. Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 inkl. Probenahmeprotokollen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen. Bei Abbrucharbeiten sind die Vorgaben des Merkblattes zur Abfallentsorgung bei Abbrucharbeiten zu beachten und einzuhalten. Ebenso sind die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung ein-zuhalten und entsprechend zu dokumentieren.

7 Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"
Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 23, zudem sind Schallemissionen der im Businesspark ansässigen Betriebe zu erwarten. Es werden deshalb Maßnahmen des baulichen Schallschutzes im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" festgesetzt.

In den Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) LWA“ der jeweiligen Teilflächen SO - U/ 1, SO - A/ 1 und SO - H/ 1 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{WA“,}$ tags in db(A)/m²	$L_{WA“,}$ nachts in db(A)/m²
SO - U/ 1	60	45
SO - A/ 1	60	45
SO - H/ 1	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 insofern, als für die anzusetzende Schallquelle eine Quellhöhe von 1 m anzusetzen ist. Die Ermittlung der Referenzpegel aus den Flächenschallquellen erfolgt nach TA Lärm und DIN ISO 9613-2:1999-10 unter Berücksichtigung aller Dämpfungsterme und Zuschläge.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden von DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (zurzeit DIN 4109:2018-01) entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich IV bis VI tags und nachts vorzusehen. Der Lärmpegelbereich nachts gilt dabei gemäß DIN 4109:2018-01 für alle dem Schlafen dienenden Räume (alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Hotels, Wohnheimen u.ä.). Der Lärmpegelbereich tags gilt für alle anderen Aufenthaltsräume /Büros, Praxen usw.).

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109:2018-01:

Lärmpegelbereich	Im Lärmpegelbereich anzusetzender „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ /db (A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-	Büroräume und ähnliches

		nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches /erf.R'$_{w,ges}$	/erf.R'$_{w,ges}$
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

Im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung und zur Sicherstellung der Nachtruhe sind für alle dem Schlafen dienenden Räume im Lärmpegelbereich IV und höher schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumlufttechnische Anlagen vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bau-schall-dämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen der Emissionskontingente sind nicht binnenwirksam, sondern gelten nur hinsichtlich von Immissionsorten, die außerhalb des B-Planes liegen.

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet, sind nur im Lärmpegelbereich IV (nachts) zulässig.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV sind durch passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmenden Bauwerken vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Sie dürfen nur an der dem Lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet sein. Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze dürfen in den Lärmpegelbereichen V und VI nicht errichtet werden. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich IV zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der in Teil A - Planzeichnung - festgelegten Linie 4 (siehe Abbildung 10).

Die angeführten DIN-Normen 45691 und 4109 liegen zur Einsicht im Rathaus der Stadt Tornesch öffentlich aus.

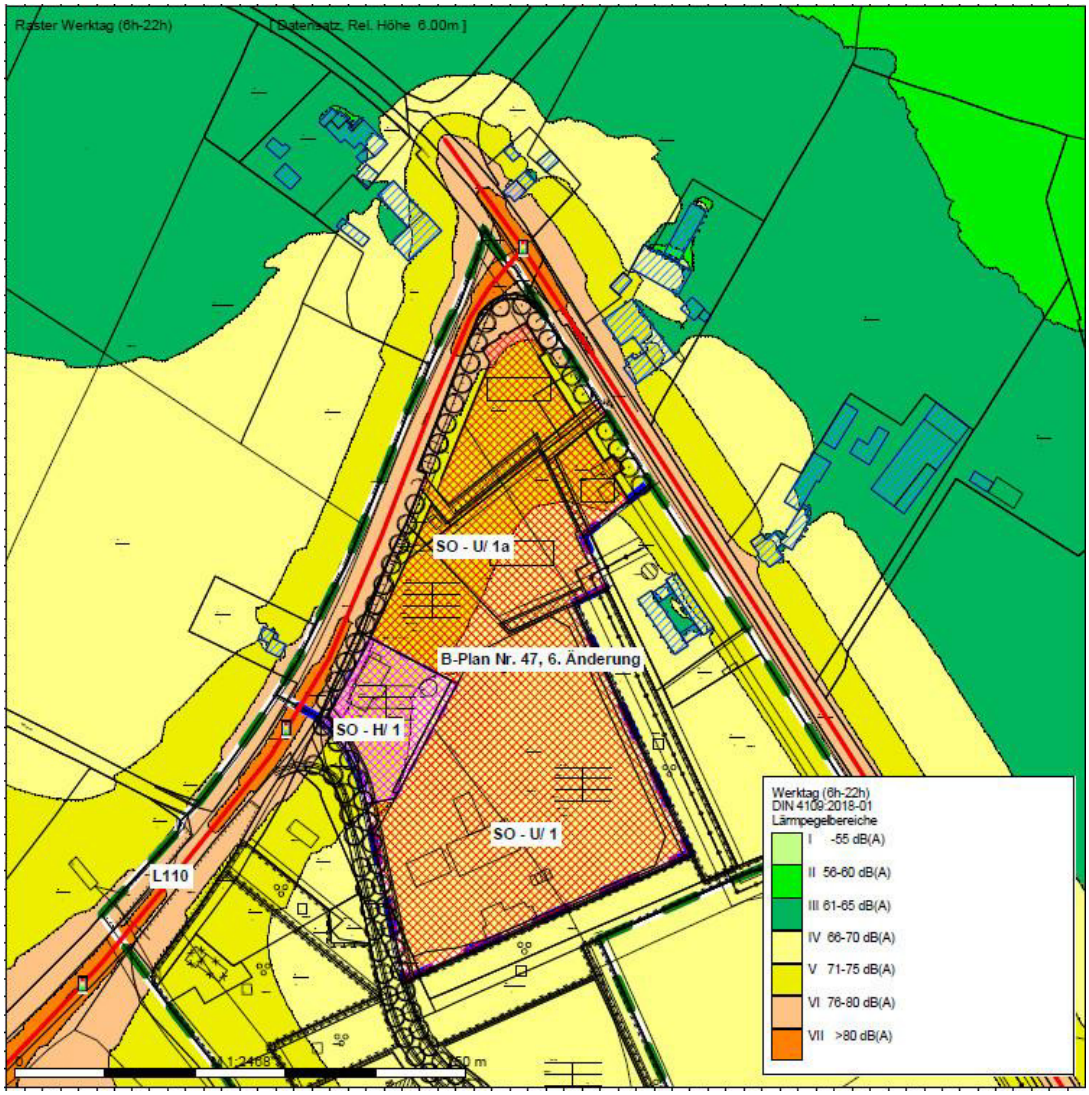


Abbildung 9 – Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018-01 für Tagnutzung - ohne Maßstab (Taubert und Ruhe, Juli 2019)

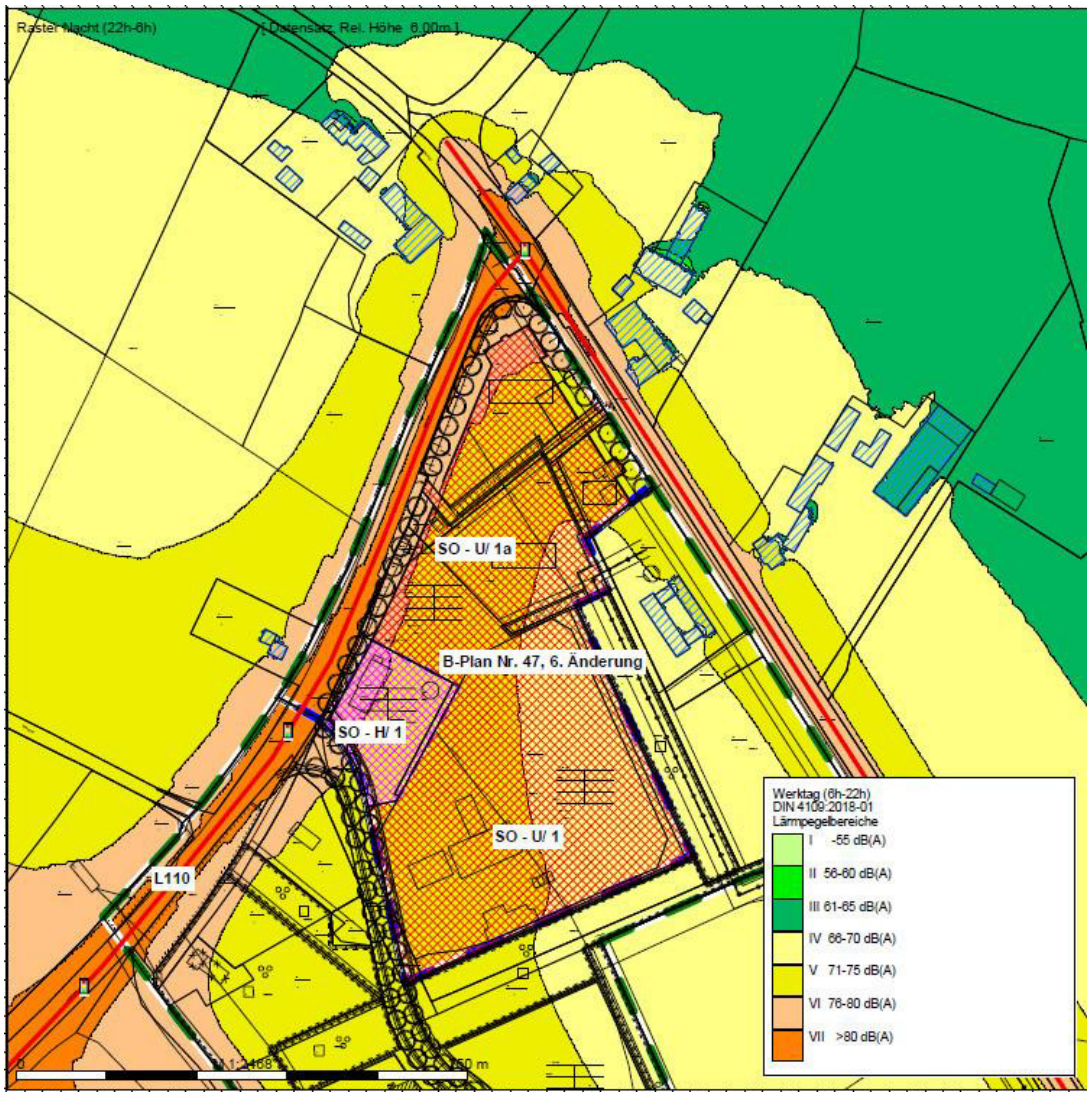


Abbildung 10 – Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018-01 für Nachtnutzung - ohne Maßstab (Taubert und Ruhe, Juli 2019)

8 Regenerative Energien

Im Sondergebiet Umwelttechnik müssen bei der Errichtung der Gebäude auf mind. 50 % der Dachfläche und mind. 25 % der Fassadenfläche Anlagen für die Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) errichtet werden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn eine extensive Dachbegrünung umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

9 Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen bzw. sich überlagernden Funktionen festgesetzt (insbesondere Knickschutz, Neuanlage von Knicks oder Regenwasserrückhaltung und – ableitung).

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind die Dächer neuer Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 8

cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (auch Photovoltaik und Solarthermie). Diese sind auf höchstens 50 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Von einer Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

10 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. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes so weit als 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 Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind deshalb durch einen Grünordnungsplan ermittelt und bewertet worden. Der Grünordnungsplan enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Abschnitte 14 und 15 dieser Begründung verwiesen.

11 Altablagerungen

Für den Norden des Plangeltungsbereiches liegen der unteren Bodenschutzbehörde Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Diese sind auf einen ehemaligen Tankstellenbetrieb zurückzuführen. Hierbei handelt es sich um einen kleinräumigen Schaden, welcher sich nicht über die Grundstücksgrenzen ausgebreitet hat. Die untere Bodenschutzbehörde führt diesen Standort unter dem Aktenzeichen AS-TOR-Oha-2-6. Aus der folgenden Abbildung gehen die auffälligen Analysebefunde (rot gekennzeichnet) hervor.

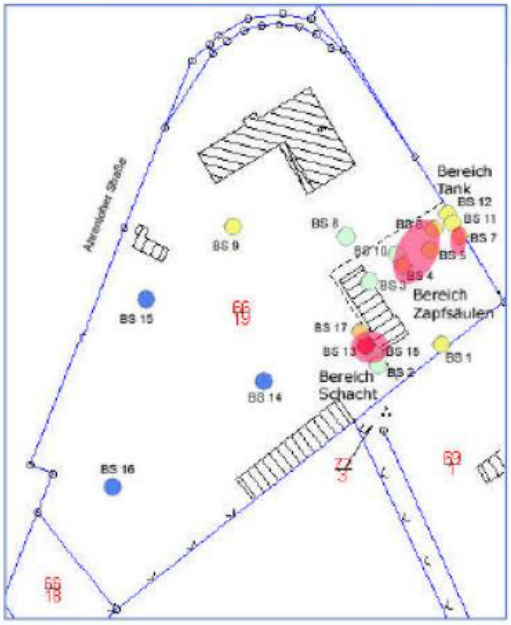


Abbildung 11 - Auszug aus Gutachten im Auftrag der WEP vom 14.06.2010

Eine Aufnahme der belasteten Bereiche ist erst im Zusammenhang mit der Neubebauung dieses Grundstücksbereiches notwendig. Im Rahmen der Neubebauung verpflichtet sich der Antragsteller ein Sanierungskonzept zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Bei der Erstellung des Sanierungskonzeptes sind die vorhandenen Untersuchungsberichte des Kreises Pinneberg zum Aktenzeichen AS-TOR-Oha-2-6 einzusehen und abzustimmen, um sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Weitere Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt auch aus den früheren Bauleitplanverfahren oder bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht bekannt. 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 gem. § 2 LBodSchG die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid 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 Denkmalschutz

Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten. 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 Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Fun-

de, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

13 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

	Rechtskräftiger B-Plan 47	6. Änderung B-Plan 47
Sondergebiet Umwelttechnik	21.256 m²	11.738 m²
Sondergebiet Autohof	-	24.101 m²
Sondergebiet Hotel	21.932 m²	3.448 m²
Grünflächen	6.821 m²	10.722 m²
Straßenverkehrsflächen	5.343 m²	5.343 m²
Geltungsbereich insgesamt		55.352 m²

14 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.

15 Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der B-Planänderung

15.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 6. B-Planänderung liegt in der Nordspitze des B-Plangebietes und ist annähernd dreieckig. An der Westseite verläuft die Ahrenloher Straße, an der Ostseite die Alte Bundesstraße (K 21), zugleich die Grenze zur Gemeinde Ellerhoop. Im Süden reicht das Plangebiet an einen vorhandenen Redder heran. An der Ostseite springt der Geltungsbereich teilweise von der K 21 zurück. Dort bleibt ein etwa 250 m x 100 m breiter Geländestreifen entlang der K 21 von der Planänderung ausgenommen.

Die Teilflächen der 6. Änderung des B-Plans Nr. 47 liegen innerhalb von Flächen, für die durch die B-Planaufstellung aus 2004 sowie die 1. und 2. Änderung des B-Plans bereits Planungsrecht besteht.

15.1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung

Ausgangssituation

Im Businesspark Tornesch im Ortsteil Oha war bisher eine Fläche für die Nutzung als Hotel vorgesehen. Diese befindet sich im Eckbereich zwischen Ahrenloher Straße (L110), der Alten Bundesstraße (K21). Der Flächennutzungs- und Bebauungsplan weisen für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ aus. Im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche befand sich ehemals das „Rasthaus Oha“, dessen Grundstück heute als Lagerfläche genutzt wird.

Die bisher als SO-Gebiet gewidmeten Flächen (SO Hotel und SO Umwelttechnik) liegen in Teilbereichen brach, z.T. mit einzelnen Bäumen darin. Etwa die Hälfte des Plangebietes, im südlichen Teil des Geltungsbereiches gelegen, ist versiegelt und teilweise bebaut. Dort befinden sich ein Schnellrestaurant sowie ein Autohof mit den dazugehörigen, derzeit baulich nicht genutzten Nebenflächen. Insgesamt wurde das Planrecht des bestehenden B-Plans hier bisher nicht ausgeschöpft.

Im Südosten wird das Plangebiet von einem markanten Redder begrenzt. An der Ostseite verläuft ein breiter Grünstreifen, der auf der Hälfte der Fläche von Gehölzen freigehalten wird, da darunter eine Gasleitung liegt. Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topografie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

Geplante Nutzung

Die Nutzung als Sondergebiet „Hotel“ der Teilfläche SO - H / 1 wird teilweise geändert als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“. Das Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" (SO-U) „dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelt-technik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.“ (Quelle: Textfestsetzung geltendes Planungsrecht). Im südlichen Bereich des Schnellrestaurants wird die Nutzung SO - H / 1 beibehalten.

Aus dem bisherigen Sondergebiet SO-U/1 wird ein Sondergebiet „Autohof“. Das Sondergebiet „Autohof“ dient der Unterbringung eines Autohofes für Kraftfahrzeuge aller Art (Quelle: Textfestsetzung Planentwurf).

Am West- und Ostrand der Bauflächen wird entlang der Straßenverkehrsflächen eine (private) Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Baumreihe festgesetzt. Sie soll dazu beitragen, das Baugebiet an dessen Außenrand in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden. Der Grünstreifen mit der Baumreihe soll darüber hinaus, aufgrund der höheren GRZ und der dadurch erforderlich werdenden zusätzlichen Regenrückhaltung, ebenso für diese Zwecke genutzt werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Gebietes SO-U/1 an zwei Stellen etwa 5 m breite Streifen zu Anpflanzung und dem dauerhaften Erhalt von Gehölzen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisher geltende Untergliederung in die zwei Teilflächen - SO-U/1 und SO-H/1 wird verändert. Durch einen veränderten Zuschnitt verändern sich jedoch die Flächenanteile. Das SO-H/1 wird auf weniger als die Hälfte des bisherigen Umgriffs reduziert, der nördliche Teil der Fläche wird als SO-U/1 ausgewiesen. Das derzeitige SO-U/1 wird zum SO-A/1.

Im Bereich der Flächen, die vom Gebiet SO-H/1 an das Gebiet SO-U/1 ab-gegeben werden, erhöht sich die GRZ von 0,4 auf 0,8. Die Traufhöhen bleiben im Grundsatz ebenso unverändert:

	Traufhöhen (TH) der 6. Änderung B-Plan 47 in m (geltendes Planrecht in m)	
Teilgebiet	Verwaltungsgebäude	Lagergebäude
SO – U / 1	TH 15 (15)	TH 15 (15)
SO – H / 1	TH 08 (08)	TH 08 (08)
SO – A / 1	TH 15 (15)	TH 15 (15)

Als Konsequenz aus dem neuen Zuschnitt der beiden Teilflächen ragt das Gebiet SO-U/1 jetzt bis in die Spitze des dreieckigen Plangebietes. D.h. die Flächen, die künftig mit bis zu 15 m hohen Gebäuden bebaut werden dürfen, stoßen bis dicht an die Ahrenloher Straße (B 5) bzw. die Alte Bundesstraße (K 21) heran. Zum Vergleich: eine Höhe von 15 m entspricht etwa der Höhe eines 5-geschossigen Wohnhauses. Die ehemalige Hofstelle direkt im Kreuzungsbereich (westlich der Ahrenloher Straße) mit dem großen T-förmigen Dach erreicht schätzungsweise eine Höhe von 12 m.

Die in den übrigen Sondergebieten zulässigen Ausnahmen mit Gebäudehöhen bis zu 21,5 m für Lagergebäude sollen in diesem Bereich nicht gelten, um die angrenzenden vorhandenen baulichen Nutzungen jenseits der Alten Bundesstraße und der Ahrenloher Straße nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

Regenwasserableitung

Es ist vorgesehen, die im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung vom Bebauungsplan Nr. 47 gelegenen Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und des Grundstücks Oha Nr. 8 über den Graben A zu entwässern. Eine Trennung zwischen Dach- und Verkehrsflächen ist weiterhin nicht vorgesehen. Das betrifft somit auch die Flächen des ehemaligen Rasthofs. Hierdurch erhöht sich die an den Graben A angeschlossene Entwässerungsfläche von 4,02 ha auf 5,00 ha.

Das Rückhaltevolumen des Grabens A ist entsprechend zu vergrößern bzw. es sind zusätzliche Rückhalteräume zu schaffen. Die Flächen werden in vier Sonderbaugebiete mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Grünflächen und Zufahrten unterteilt.

Im Umfeld der Bebauungsplanänderung sind die für die Regenwasserrückhaltung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um Rückhalteeinrichtungen (Gräben, Mulden) zu erstellen.

15.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

15.1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB – Umweltschutz

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
[...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...] “.

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“ (a.a.O.) § 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

15.1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wurde im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 geändert (37. F-Plan-Änderung) und an diesen angepasst. Eine erneute Anpassung erfolgte bereits im laufenden Planverfahren der 6. B-Planänderung.

15.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

15.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

15.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch - Wohnen und Erholen - ist das Plangebiet nahezu unbedeutend, da es von anderen SO-Gebieten umgeben ist und an stark befahrene Straßen des überregionalen Verkehrswegenetzes angrenzt.

Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch - Wohnen und Erholen - allenfalls im Kontext mit dem Schutzgut Klima / Lufthygiene sowie mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben von Belang.

15.2.1.2 Schutzgut Luft

Die derzeitige Situation ist geprägt durch Luftbelastungen, die von dem dichten Automobilverkehr insbesondere an den nördlichen, westlichen und nordöstlichen Außenrändern des Plangebietes verursacht werden. Hinzu kommen Emissionen durch den Tankstellenbetrieb sowie indirekte Auswirkungen durch versiegelte Flächen.

Positive Effekte für die lufthygienische Situation ergeben sich vor allem durch den Redder und Gehölzflächen im Südosten, die erhalten bleiben. Sie begünstigen die Frischluftsituation und wirken ausgleichend bei Temperaturmaxima und -minima. Die Brache in der Spitze des Plangebietes schafft allenfalls kleinräumig positive Auswirkungen für die bestehende Situation.

15.2.1.3 Schutzgut Klima

Für die Bewertung des Umweltzustandes im Hinblick auf das Klima gilt das zuvor Gesagte zum Schutzgut Luft analog.

15.2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reichen. Dies ist in der beigefügten Karte entsprechend dargestellt.

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind besonders folgende Elemente:

- Vorhandene Gewerbebebauung innerhalb des SO - H / 1 und außerhalb des Plangebietes
- einzelne hoch aufragende bauliche Anlagen wie Werbepylone und Funkmasten
- Hochspanungsleitung parallel zur Kreisstraße
- Splittersiedlungen insbesondere im Kreuzungsbereich B 5 / L 110 / K 21
- Acker- und Grünlandflächen in der offenen, unbebauten Feldflur, z.T. von Knicks durchzogen

Neben der Bestandsbebauung im Bereich des Autohofes (Tankstelle, Schnellrestaurant) bestimmen verstreut liegende Gebäude die Situation auf den Flächen, die im Norden (Nordwesten / Nordosten) an das Plangebiet angrenzen. Sie sind teilweise mit Bäumen und Gehölzen umstanden.

Am Rand und außerhalb des Plangebietes sind der Redder im Süden / Südosten sowie die Gehölzfläche zwischen Plangebietsgrenze und der Alten Bundesstraße hervorzuheben. Besonders auffällig ist die schöne, dichte Hainbuchenhecke an der (ehemaligen) Hofstelle direkt an der Kreuzung B 5 / L 110 auf der Westseite der Ahrenloher Straße, ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereiches. Dadurch ist das Plangebiet von vielen Seiten nicht einsehbar, soweit Gebäude und andere Bauten innerhalb des Gebietes die Kulisse aus Bäumen und Sträuchern nicht überragen. Insbesondere die Bäume im Bereich des Redders erreichen 15 m und mehr.

Im Planungsgebiet und in der Umgebung überragen weithin sichtbare Werbepylone an vielen Stellen erheblich die Gebäude und Bäume. Durch den Maßstabssprung und die überragende Größe wirken diese Masten störend und stellen eine Technisierung der Landschaft dar, die, durch die Beleuchtung, auch nachts wirksam ist. Insgesamt bestimmt eine inhomogene Situation das Landschafts- und Ortsbild.

15.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Nennenswerte Pflanzen- und Tierlebensräume befinden sich vor allem am Außenrand des Plangebietes im Bereich des Redders und der Gehölzflächen im Südosten, auch mit großkronigen, alt eingewachsenen Bäumen. Sie bleiben unverändert erhalten. Die Fläche, in der zusätzliche Versiegelungen nach Anpassung der GRZ zu erwarten sind, ist als wenig strukturierte Brache, z.T. auch als temporäre Grünlandnutzung zu charakterisieren. Partielle Segenbestände weisen auf Staunässe hin. Gehölzbestand ist dort nicht vorhanden.

Es handelt sich um eine „Insellage“, die noch eine gewisse Grünverbindung nach Südosten in Richtung des Redders besitzt.

15.2.1.6 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet geprägt von der bereits vorhandenen Überbauung und Versiegelung. Die Baugrundstücke im Rahmen der 6. Änderung messen zusammen etwa 4,5 ha (rund 45.000 m²). Darin wird künftig eine zusätzliche Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 7.300 m² zulässig sein.

Bei dem Bereich, innerhalb dessen sich diese neue Baufläche erstreckt, handelt es sich nicht um hochwertige land- oder forstwirtschaftlich genutzte Böden.

15.2.1.7 Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Unterhalb der Deckschicht aus Oberboden sind vermutlich, analog zu den benachbarten Flächen, Geschiebelehme und -mergel vorherrschend, vereinzelt sind auch Sande anzutreffen. Die Pflanzenbestände auf der noch unbebauten Brache weisen darauf hin.

Darin kann Stau- und Schichtenwasser angetroffen werden. Infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens kann das Wasser zu Zeiten stärkerer Niederschläge örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes, u.U. sogar noch darüber, anstauen.

Für den Norden des Plangeltungsbereiches liegen der unteren Bodenschutzbehörde Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Diese sind auf einen ehemaligen Tankstellenbetrieb zurückzuführen (vgl. Begründung des B-Plans). Es handelt sich um einen kleinräumigen Schaden, der sich nicht über die Grundstücksgrenzen ausgebreitet hat und dessen Beseitigung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt wird.

Geomorphologie

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topografie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

Mit der 6. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.1.8 Schutzgut Wasser

Am Südwesten des Plangebiets verläuft der Entwässerungsgraben A, der bereits jetzt das Oberflächenwasser des Gebiets aufnimmt. Von dort wird es in den Regenwasserkanal der Lise-Meitner-Allee geleitet.

15.2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der 6. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

15.2.1.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen. Im Einzelnen wird darauf bei der Bewertung der jeweiligen Schutzgüter verwiesen.

15.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

15.2.2.1 Schutzgut Mensch

Betroffenheiten für das Schutzgut Mensch - Wohnen und Erholen - wären vor allem durch Verkehrsbelastungen und eine Verringerung von Freiflächen zu sehen.

Im Vergleich zur aktuellen Belastung durch Lärm, vor allem verursacht durch den motorisierten Verkehr, sind infolge der B-Planänderung jedoch keine signifikanten Veränderungen des Status quo zu erwarten, die neue oder zusätzliche Betroffenheiten auslösen würden. Diese Aussage gilt vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts, das bisher nicht ausgeschöpft worden ist.

Dies gilt analog auch für die Freiflächensituation und die Nutzung der unbebauten Feldflur für die Erholungsfunktion. Auch dort ist mit der Realisierung der 6. Änderung keine erhebliche Verschlechterung des bereits Zulässigen zu erwarten.

15.2.2.2 Schutzgut Klima und Luft

Mit der 6. B-Planänderung sind, gemessen am bestehenden Planrecht, Veränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima allenfalls kleinräumig zu erwarten. Sie resultieren vorrangig aus der Erhöhung der zulässigen Versiegelung, die sich aus der veränderten GRZ auf einer Teilfläche ergibt. Die zu erwartenden erhöhten Verkehrsbewegungen fallen, gemessen an der bereits zulässigen Flächennutzung, vermutlich gering aus.

Die angrenzenden Flächen des Redders und die kleinen Gehölzflächen (außerhalb des Plangebietes) wirken als Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftentstehungsgebiete in das Plangebiet hinein und sind für die bioklimatische Ausgangssituation bedeutsam. Diese Funktion bleibt erhalten, da der Redder und die Gehölzflächen in ihrem Bestand gesichert sind. Vor dem Hintergrund des bereits existierenden Planungsrechtes hat die bisher noch brach liegende Fläche kleinräumig eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, die verloren geht.

Die neuen zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperaturausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert, woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

Als vorhandene Belastung der lufthygienischen und kleinklimatischen Situation sind weiterhin die bestehenden Emissionen im Zuge des Straßenverkehrs auf der Ahrenloher Straße und der K 21 zu nennen. Die Situation wird sich mit Realisierung der 6. Änderung nur geringfügig ändern.

15.2.2.3 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Landschaftserleben von Bedeutung.

Der Begriff Landschaftsbild rückt zunächst die visuelle Betrachtung der bebauten und unbebauten Umwelt in den Vordergrund. Darüber hinaus sind bei der Wahrnehmung von Landschaft alle Sinne beteiligt: Sehen, Hören, Schmecken, Riechen und Fühlen. Dabei ist das individuelle „Landschaftserlebnis“ des Betrachters abhängig von dessen jeweiligen kulturellen Hintergrund. Dies entzieht sich zwar weitgehend einer objektiven Bewertung, es weist zugleich auf die Komplexität und hohe Bedeutung dieser Thematik hin.

Die Bewertung des Landschaftsraumes erfolgt qualitativ mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Indikatoren für Vielfalt sind beispielsweise abwechslungsreiche oder monotone Nutzungsstrukturen in der Landschaft. Die Eigenart bezeichnet u.a. die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein. Die Naturnähe und Vielfalt als Ausdruck für die erlebbare Selbststeuerung und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna zu sehen. Die Wahrnehmung der landschaftlichen Schönheit unterliegt in besonderem Maße der individuellen subjektiven Wahrnehmung und kann hier nur am Rande betrachtet werden.

Außerdem werden die zu erwartenden Veränderungen qualitativ anhand der Sichtbarkeit des Baugebietes bzw. der zu erwartenden Neubebauung ermittelt. Dies geschieht anhand der Differenzierung in Nahbereich, mittlere Entfernung und Bereiche mit größerem Abstand des Betrachters. Die Einzelheiten dazu sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Bedingt durch die vorhandenen Landschaftsbildstörungen im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung ist schöne Landschaft bereits ein knappes Gut geworden Es dominieren Überformungen der Landschaft besonders durch die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, die Verkehrswege und die intensive Landwirtschaft. Dabei wird die heterogene Situation im Bestand besonders auch durch die hoch aufragenden „Landmarken“ mit den Werbeschildern verschiedenster Firmen geprägt.

Von großem Vorteil ist, dass das Plangebiet an der Südostseite L-förmig von vorhandenen Großgrünstrukturen mit dem dortigen Redder und weiteren Gehölzflächen eingefasst wird. Die dahinter liegenden Flächen des SO-Gebietes können durch diesen „grünen Rand“, auch während der winterlichen Vegetationsruhe, wirksam abgeschirmt werden. Im Nordosten / Nordwesten sind stellenweise Siedlungssplitter, z.T. auch mit Baum- oder Gehölzbestand, vorgelagert. Hier werden die neuen Bauflächen nur im Bereich der Lücken auch aus weiterer Entfernung sichtbar sein. Sie sind ansonsten vor allem aus dem direkten Nahbereich, d.h. von gegenüber liegender Straßenseite aus betrachtet, zu sehen.

Hier trägt die geplante Einfassung des Gebietes mit Straßenbäumen zu einer besseren harmonischen Einbindung des Gebietes bei, so dass es gelingt, verbleibende zusätzliche Störungen des Landschaftsbildes auf ein Mindestmaß zu beschränken.

15.2.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Mit der 6. B-Planänderung ergeben sich Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan durch eine zulässige Mehrversiegelung in einer Größenordnung von rund 7.300 m². Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist durch diese unvermeidbaren Eingriffe betroffen:

- Verlust der Vegetationsbestände: Brache
- Sekundäreffekte für benachbarte Biotope infolge der Überbauung im SO-Gebiet
- Indirekte Beeinträchtigungen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen bedingt generell Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Diese Fläche besitzt, trotz der Insellage, eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht. Dabei handelt es sich allerdings um einen Biotoptyp, der in kurzer Zeit entsteht und sich an anderer Stelle relativ rasch wieder herstellen lässt.

15.2.2.5 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversieglungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Schutzgut Fläche ist vor allem durch zusätzliche Versiegelungen und die damit verbundene Nutzungsumwandlung betroffen. Im Grundsatz widerspricht dies zwar dem Postulat des sparsamen Umgangs mit Boden. Gleichwohl handelt es sich nicht um eine weitere „Zer-

siedelung“ der Landschaft, da die betroffene Flächengröße in dem vorhandenen Kontext als „Restfläche“ zu bezeichnen ist, die nun bebaut und in das vorgegebene städtebauliche Gefüge integriert wird.

15.2.2.6 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind innerhalb des Planänderungsbereiches nicht vorhanden. Das Vorhaben berührt keine Boden- und Baudenkmale.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden ist im Bereich der zulässigen zusätzlichen Überbauung betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Verhinderung von Pflanzenbewuchs und Verlust von Lebensraum sowie Nahrungsangebot für Tiere
- Veränderung des Bodengefüges
- Potenziell: Weitergabe vorhandener Belastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung im Oberboden

Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit, u.a. für Leitungsverlegungen und Grabenbau, sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges.

15.2.2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der bereits angelegte Entwässerungsgraben A, der am südwestlichen bzw. südlichen Rand der SO-Autohof-Fläche bereits vorhanden ist, ist aufgrund der zusätzlich geplanten Versiegelung, zu verbreitern, um mehr Rückhaltevolumen zu schaffen. Im südwestlichen Abschnitt ist die Verbreiterung von 1,20 m auf der gesamten Länge von 160 m notwendig. Im südlichen Abschnitt bedarf es einer Verbreiterung von ca. 1,30 m auf der Länge 90 m.

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich der zusätzlich zulässigen Überbauung betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebauten Flächen hatten bisher, trotz des hohen Grundwasserstandes, eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch ortsnahe Rückhaltung der Niederschläge in zahlreichen Gräben und die verzögerte Abgabe des Wassers an den Vorfluter wird jedoch eine Verdunstung ermöglicht und damit der Eingriffsumfang minimiert. Zudem soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser, soweit möglich, zur Versickerung gebracht werden, um Beeinträchtigungen zusätzlich deutlich zu reduzieren.

15.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt. Falls dennoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

15.2.2.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

- Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung werden durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

- Auswirkungen durch schwere und Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

15.2.3 Planungsalternativen und Nullvariante

15.2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der geltende Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan 47 weisen, neben dem Zweckbestimmung SO „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, auch ein Sondergebiet „Hotel“ aus. Die beabsichtigte Hotelnutzung konnte bisher nicht umgesetzt werden - der Standort gilt bei möglichen Betreibern, auch auf Grund der geringen Grundstücksgröße, als unattraktiv. Es ist daher beabsichtigt, diesen Hotelstandort an anderer Stelle außerhalb des B-Plans 47 zu realisieren. Zugleich neigt sich das Angebot verfügbarer Bauflächen im Businesspark dem Ende zu, so dass durch eine Umwandlung der Sondergebietsfläche „Hotel“ in eine Sondergebietsfläche „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ weiterer Raum für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden soll.

Insofern lassen die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans keine Standortalternativen zu. Die geplanten Flächen innerhalb der bestehenden SO-Gebiete sind dafür prädestiniert, da sie in die Strukturen benachbarter Bauflächen integriert werden können.

15.2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Erweiterung der neuen SO-Gebiete kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der heutigen Nutzung bzw. der bereits zulässigen Bebauung der Fläche richten. Dadurch bliebe der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter teilweise bestehen.

15.2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung

Der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bliebe, auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes, unverändert.

15.2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogenen Nutzung würden sich auf den dann noch unbebauten Flächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

15.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

15.2.4.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs

Eingriffe, die über das Maß des bereits Zulässigen nach geltendem Planrecht hinausreichen, ergeben sich vorrangig aus einer Vergrößerung der Bauflächen infolge der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8 und der Ausweitung des bestehenden Grabens A. Dies bedeutet im Einzelnen:

SO - H/1 – GRZ 0,4			
Fläche Geltendes Planrecht	Entfallende Fläche mit der 6. Änderung	**Fläche SO – H/1 neu** - 6. Änderung	**Bisher zulässige Versiegelung** im Bereich der entfallenden Fläche nach geltendem Planrecht
22.250 m²	18.340 m²	**3.910 m²**	18.340 x 0,4 = **7.336 m²**

SO - U/1 & SO – A/1 – GRZ 0,8			
Fläche Geltendes Planrecht	Hinzukommende Fläche mit der 6. Änderung	**Fläche SO – U/1 neu** - 6. Änderung	**Zulässige Versiegelung** im Bereich der Flächenerweiterung
21.560 m²	18.340 m²	**39.900 m²**	18.340 x 0,8 = **14.672 m²**

AUSGLEICHSERMITTLUNG				
SO - U/1 & SO – A/1 – GRZ 0,8		**Schutzgut/Ausgleichsfaktor**		**Fläche**
Zulässige Versiegelung im Bereich der Flächenerweiterung (siehe oben)	**14.672 m²**			
SO - H/1 – GRZ 0,4				
Bisher zulässige Versiegelung (s.o.)	./. 7.336 m²			
Effektive zulässige Neuversiegelung	**7.336 m²**	**Boden**	0,5	3.668,00 m²
		Eingriffskompensation für **qualitative Eingriffe**		
	7.336 m²	**Wasser**	0,1	733,60 m²
	7.336 m²	**Landschaftsbild**	0,1	733,60 m²
Grabenausbau				
Graben A; neu	Station 0+000 bis 0+160	160,00 m * 9,50 m		1.520 m²
	Station 0+160 bis 0+250	90,00 m * 3,82 m		343,80 m²
Graben A; Bestand	Station 0+000 bis 0+160	160,00 m * 8,30 m		1.328 m²
	Station 0+160 bis 0+250	90,00 m * 2,50 m		225 m²
Grabenausbau neu				310,80 m²
			0,2	**62,16 m²**
Flächenhaftes Kompensationserfordernis				**5.197,36 m²**

Es ist erforderlich, eine geeignete Fläche in einer Größenordnung von 5.197 m² für die Kompensation von Eingriffen nachzuweisen, die qualitativ bewertet bzw. die quantitativ ermittelt wurden.

15.2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

An den Außenrändern der Baugrundstücke ist entlang der Ahrenloher Straße und an der Alten Bundesstraße eine dichte Baumreihe mit großen Straßenbäumen geplant. Diese trägt wesentlich dazu bei, das Baugebiet in die Umgebung einzubinden und Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

15.2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderlich Flächenausgleich von 5.197,36 m² soll im Stadtgebiet der Stadt Tornesch nachgewiesen werden.

Das Flurstück (Gemarkung Esingen, Flur 16, Flurstück 33, 5.988 m²) liegt im Nordwesten und liegt im Norden an der Grenze zu Klein Nordende und liegt im Süden an der Bahntrasse zwischen Elmshorn und Pinneberg. Hiervon wäre der nördliche Teil von ca. 4.000 m² als Ausgleichsfläche nutzbar. Die Fläche liegt in einer Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems und in unmittelbarer Nähe befinden sich bereits zahlreiche hochwertige Biotope Hierbei handelt es sich offensichtlich um intensiv genutztes Dauergrünland. Mit dem Pächter würde eine Extensivierungsvereinbarung getroffen werden.

Für die restlichen rund 1.200 m² wird das Flurstück (Gemarkung Esingen, Flur 18, Flurstück 246, 1.727 m²) genutzt. Auf dieser Fläche hat die Suksession teilweise schon begonnen, die noch aber wieder zu Grünland wiederhergestellt werden könnte.

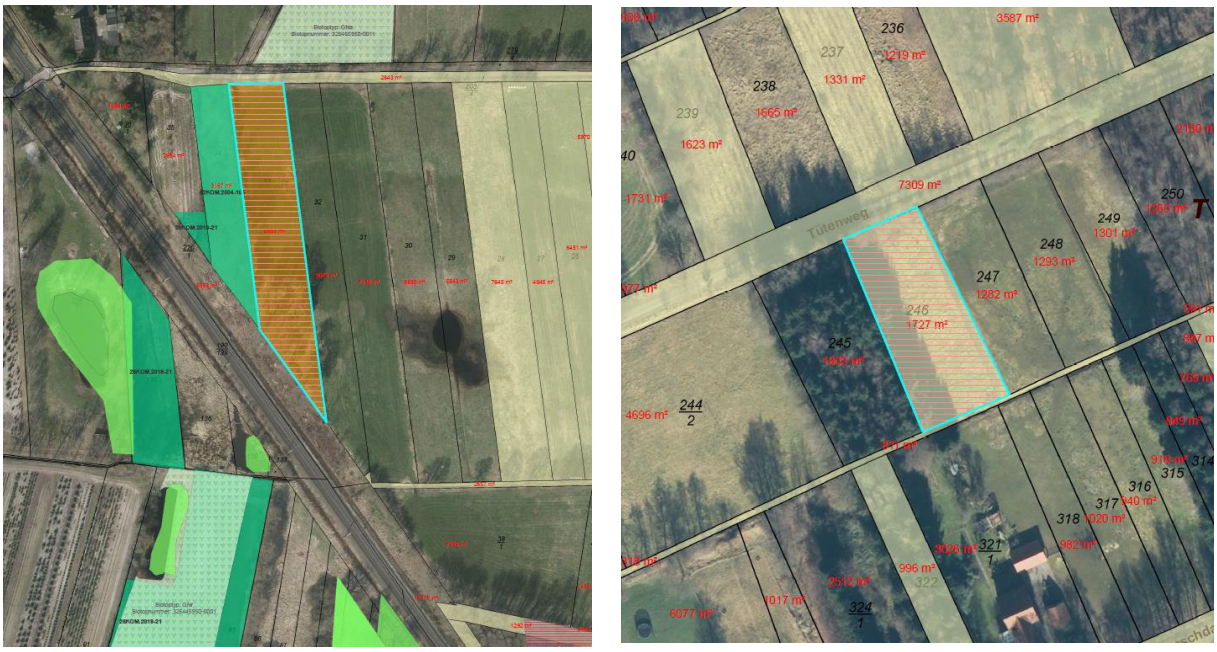


Abbildung 12 - Flächenausgleich

Fazit

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

15.3. Zusätzliche Angaben

15.3.1 Verwendete Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Außerdem wurde eine gesonderte Landschaftsbildbewertung vor Ort erstellt und anhand von Fotos sowie des angefügten Planes dokumentiert.

Die Bewertung des Bodens und des Bodenwasserhaushaltes erfolgte per Analogieschluss auf Basis von Erkenntnissen aus benachbarten Flächen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Bewertung der Umweltauswirkungen oder der zugrunde zu legenden technischen Verfahren bestanden nicht.

15.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle für die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitorings überwacht die Stadt Tornesch die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern.

Darüber hinaus erfolgt die Überwachung im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

15.3.3 Zusammenfassung

15.3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Änderung der baulichen Nutzungen SO - H/1 und SO - U /1 sowie Neufestsetzung von SO – A/1
- Änderung der GRZ von 0,4 auf 0,8

15.3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 6. B-Planänderung liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Tornesch südlich der Kreuzung Ahrenloher Weg (L110) / Alte Bundesstraße (K 21).

Landschaftsbild

Das Gebiet liegt innerhalb des SO-Gebietes, dass sich innerhalb des großflächigen Areals zwischen der L110 Ahrenloher Straße und der K 21 entwickelt hat. Es grenzt an weitgehend unbebaute, vor allem ackerbaulich genutzte Flächen, die sich nordöstlich der K 21 befinden, sowie an Siedlungsflächen an der K 21. Das Landschafts- und Siedlungsgefüge wird zudem von einem Patchwork aus Splittersiedlungen, vereinzelten Waldflächen sowie linearen Gehölzelementen gegliedert.

Das gesamte SO-Gebiet ist von einer heterogenen Baustruktur geprägt, die an einigen Stellen von weithin sichtbaren Werbepylonen überragt wird.

15.3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Veränderungen ergeben sich vor allem durch eine zulässige zusätzliche Versiegelung in einer Größe von rund 0,75 ha und die damit einhergehende weitere Überbauung bisher offener Flächen, die damit dem Stoffkreislauf in der Natur entzogen werden. Zum anderen sind vor allem landschaftsästhetische Aspekte zu nennen, die sich durch die Neubebauung ergeben. Es ist vor allem hervorzuheben, dass mit der Neubebauung die Höhen der maßstabgebenden Bäume in den angrenzenden Flächen nicht überschritten werden. Zum anderen trägt die ergänzende Neuanpflanzung einer dichten Baumreihe am Außenrand wesentlich dazu bei, das Gebiet in die Umgebung einzubinden und die Bauflächen im Siedlungsgefüge abzurunden.

15.3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Zusätzliche Baumpflanzungen am Außenrand des Plangeltungsbereiches an dessen Nordost und Nordwestrand sowie lineare Gehölzpflanzungen im Gebiet SO-U/1.

Ausgleich der Eingriffe

Die Eingriffskompensation erfolgt auf einer Fläche im Nordwesten der Stadt Tornesch.

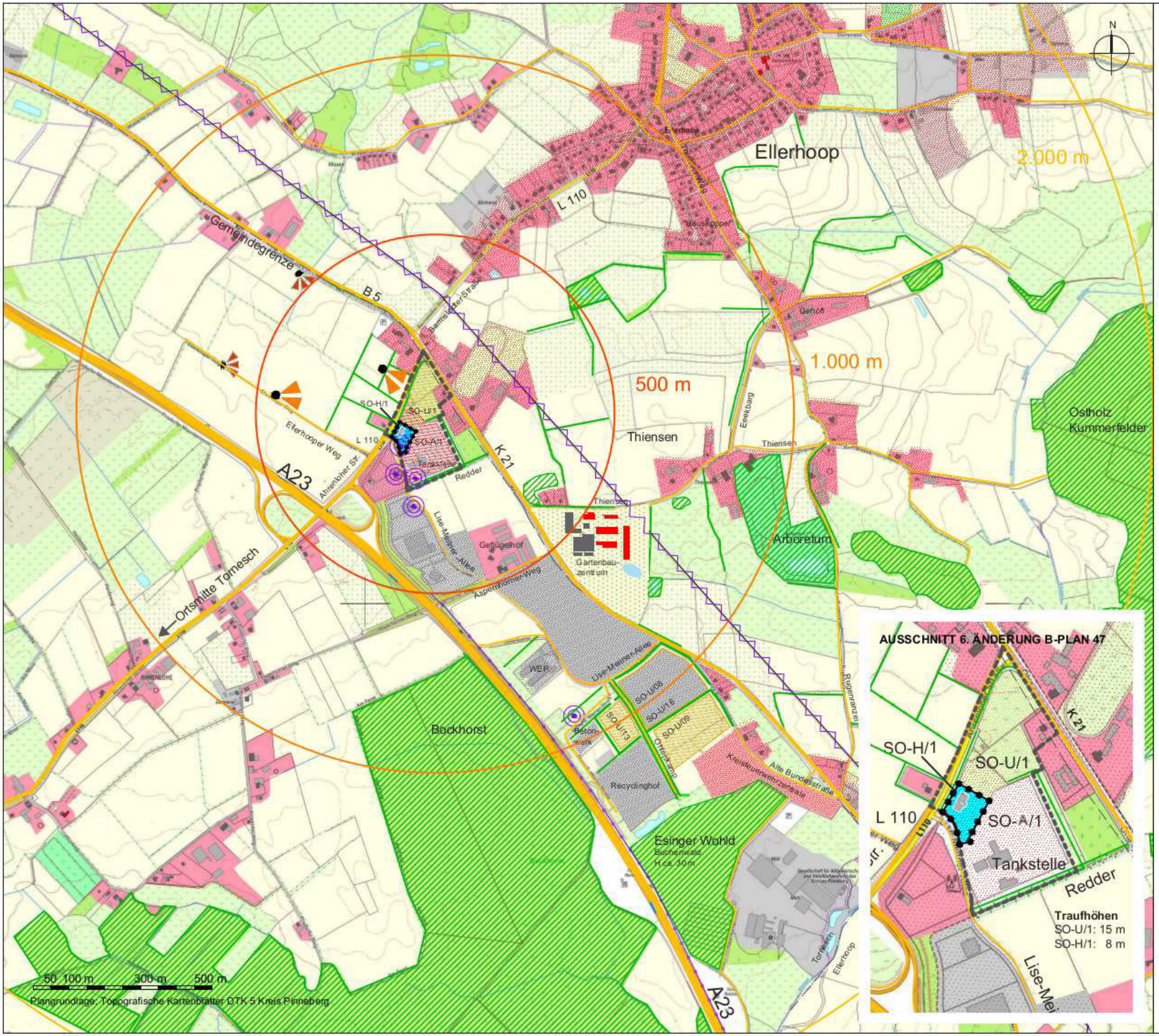
15.4 Anhang

Übersichtsplan Landschaftsbild Maßstab 1: 10.000

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

Tornesch, den ……..

.....
Bürgermeisterin



SICHTBARKEITEN DES BAUGEBIETES

Blickpunkte

Nahbereich bis 500 m
Mittlerer Bereich bis 1.000 m
Weite Entfernung bis 2.000 m

PLANUNG

Geltungsberich der 6. B-Plan -Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

TH Traufhöhe (TH Lagergebäude)

GRZ Grundflächenzahl

SO Umwelttechnik und Sonderbetriebe

SO Sonstige Sondergebiete Hotel

RAUMKANTEN, flächenhaft

Waldflächen

Siedlung

Gewerbefläche

Ackerfläche

Ackerfläche / Baumschulquartier

RAUMKANTEN, linear

Redder / Knicks

Lärmschutzwall- und Wand

Vorhandene Landschaftsbildstörungen

Hochspannungsleitung

Lärmschutzwall- und Wand

Werbepylon / Funkmast

PROJEKT

Stadt Tornesch

Umweltbericht zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 47

BAUHERR

Bau- und Planungsamt
Wittstocker Str.7
25436 Tornesch

PLAN	MASSSTAB
Übersichtsplan	1 : 10.000

Landschaftsbild

BEARBEITET	DATUM
GtB / RB	29.08.2018

PLANVERFASSER

GUNNAR tER BALK
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STRESEMANNSTRASSE 6 23564 LÜBECK
T (04 51) 7 99 88 30 info@terbalk-larchitekt.de

A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.12.2021
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.12.2021
3. dataport, Schreiben vom 14.12.2021
4. Hamburger Verkehrsverbund, Schreiben vom 14.12.2021
5. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 17.12.2021
6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 16.12.2021
7. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 22.12.2021
8. Gemeinde Seeth-Ekholt über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 22.12.2021
9. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 21.12.2021
10. Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 05.01.2022
11. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Schreiben vom 10.01.2022
12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 12.01.2022
13. Industrie und Handelskammer zu Kiel, Schreiben vom 20.01.2022

B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schreiben vom 10.12.2021	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung	**Der Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.**

feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	

2. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 13.12.2021	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die in das Verbandsgewässer einzuleitenden Wassermassen die Menge eines landwirtschaftlichen Abflusses nicht überschreiten.	Für die Planung wurde das wasserwirtschaftliche Konzept angepasst. Es ist eine Verbreiterung des bestehenden Grabens A sowie die Herstellung eines Drosselbauwerkes mit einer aktiven, wasserstandsunabhängigen Abflusssteuerung vorgesehen. Eine weitere Belastung des weiterführenden Regenwassersystems kann durch diese Maßnahmen ausgeschlossen werden.

	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, wurde bereits im wasserwirtschaftlichen Konzept betrachtet.

3. Holsteiner Wasser GmbH, Schreiben vom 13.12.2021	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Im Bereich der geplanten Standorte „Anzupflanzende Bäume“ befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Tornesch. Abstände sind zwingend einzuhalten.	Bei der Umsetzung der Baumpflanzungen werden durch die Bauherren und/oder den Grundstückseigentümer Bestandspläne angefordert und die aktuellen technischen Regelwerke beachtet. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.**

4. Schleswig-Holstein Netz, Schreiben vom 10.12.2021	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Tornesch bestehen aus Sicht der Schleswig-Holstein Netz keine grundsätzlichen Bedenken.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich im beplanten Bereich Versorgungsleitungen befinden. Dies bedarf bei Beginn von Tiefbauarbeiten sowie Planungen eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen bei der Leitungsauskunft.	Vor Beginn von Tiefbauarbeiten werden durch die Bauherren und/oder den Grundstückseigentümer Bestandspläne angefordert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.**

5. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 14.12.2021	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Von dem oben genannten Vorhaben sind Erdgashochdruckleitungen/Kabel der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren. Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen: Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Standort Quarnstedt Am Diecksbarg 25563 Quarnstedt Tel.: 04822 / 37887-65 Die Stellungnahme inklusive Pläne und Schutzanweisung ist auf der Baustelle vorzuhalten. Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten. <u>Auflagen:</u>	**Die empfohlenen Maßnahmen werden in dieser Form an den Grundstückseigentümer bzw. Bauherren weitergeleitet.**

- Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist. - Im Rahmen der Planung sollte ein Ortstermin mit dem zuständigen Gasunie-Standort durchgeführt werden, in dem neben der Abstimmung des Vorhabens auch eine Auspflockung der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels und des damit verbundenen Schutzstreifens erfolgen kann. - Geplante Fundamente / Schächte / Gebäude sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist. - Straßen und Zufahrten zu den Grundstücken sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels anzulegen. Anderenfalls können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden. - Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nur nach vorheriger Abstimmung mit Gasunie verändert werden. - Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig. - Die Zugänglichkeit des Leitungsschutzstreifens muss jederzeit sichergestellt sein. - Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze müssen daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.	

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels durchzuführen. - Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 50 m beiderseits der Leitungsachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. - Die auf dem Flurstück im Grundbuch in Abt. II eingetragene Dienstbarkeit (Erdgastransportleitungsrecht) ist auf neu entstehende Flurstücke zu übernehmen. - Pfandentlassungen können nach Vermessung für nicht vom Schutzstreifen der Erdgastransportleitung berührte Flurstücke erfolgen. - Die Erwerber von Flurstücken, die vom Schutzstreifen der Erdgastransportleitung betroffen sind, sind auf die oben genannten Auflagen hinzuweisen – siehe auch beiliegende Schutzanweisungen. Im Störungsfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale 0 800 / 69 666 96. <u>Kosten:</u> - Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen. - Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.	

Aktuell betroffene Anlagen:

Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0126.200 Abs. Elbe Nord - Tornesch	600	10,00	ja	BP 18
KKS-Kabel	-	2,00	-	BP 18
KKS-Kabel	-	2,00	-	BP 18

- Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden.
- Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.

6. 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 14.12.2021	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

7. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 06.01.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Mit o.g. Schreiben legten Sie mir die im Betreff genannte Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.01.2022 vor. Das Gebiet liegt östlich der Ahrenloher Straße (Landesstraße 110 -L 110-). Die L 110 ist in diesem Bereich freie Strecke. Gegen die o.g. Bauleitplanung habe ich nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
01.Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVOBI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der L 110, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Maßangabe (20 m) durchgängig entlang der L 110 darzustellen.	Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Anbauverbotszone nicht vorgesehen bzw. zu größten Teilen durch die Baugrenzen auch bereits eingeschränkt. Die Anbauverbotszone an der Landesstraße wird nachrichtlich für den gesamten Bereich entlang der L 110 in der Planzeichnung dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird ebenfalls hierauf verwiesen. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
02. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 110 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechselungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.	Für die Außenbeleuchtung ist festgesetzt, dass eine dauerhafte Beleuchtung nicht zulässig ist. Die Aussage wird an den Grundstückseigentümer weitergeleitet und wird in der Genehmigungsplanung beachtet. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
03. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 110 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.	Im beiliegenden schalltechnischen Gutachten sind sowohl die Verkehrsmengen der BAB 23, der K 21 als auch der L 110 berücksichtigt worden. Die Maßnahmen in den Festsetzungen (Kapitel 4) sind vom Vorhabenträger / Bauherren umzusetzen.

Immissionsschutz kann vom Baulastträger der L 110 nicht gefordert werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
04. Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der L 110 geleitet werden.	Die Ableitung von Regenwasser wurde im beiliegenden wasserwirtschaftlichen Konzept bewertet. Eine Leitung auf das Straßengebiet der L 110 wird bereits ausgeschlossen **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
05. Die aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhaltenden Mindestsichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.	Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Ein- und Ausfahrt entlang der L 110 wird dieses berücksichtigt. In der Vorplanung wurden die Sichtbeziehungen bereits als eine Grundlage herangezogen. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
06. Grundsätzlich habe ich keine Bedenken gegen eine Verkehrsregelung „rechts-reinrechts-raus“ auf der L 110, wenn gewährleistet wird, dass es durch den verursachten zusätzlichen Verkehr nicht zu Behinderungen auf der L 110 kommt. Dazu ist die geplante Zufahrt in ausreichender Breite herzustellen, ohne dass sich ein- und ausfahrender Schwerverkehr behindert der gar auf der L 110 halten muss.	Bei der vorliegenden Vorplanung ist der Bereich der Ein- und Ausfahrt bereits so angelegt worden, dass eine Begegnungsverkehr in dem Bereich mühelos gewährleistet wird und es i.d.R. zu keinen Behinderungen durch Rückstau auf der L 110 kommen sollte. Im Rahmen der Genehmigungsplanung wird dies konkreter dargestellt. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Alle baulichen Veränderungen an der L 110 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, abzustimmen. Hierzu sind dem LBV.SH, Standort Itzehoe, ein Bauentwurf in Anlehnung an die RE (3-fach) zur Prüfung vorzulegen. Unterlagendetails sind mit dem LBV.SH, Standort Itzehoe, Fachbereich 462, abzustimmen.	Die Genehmigungsplanung wird dem LBV.SH, Standort Itzehoe zur Prüfung vorgelegt. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Für die Prüfung des Straßenbauentwurfes bitte ich einen Zeitraum von bis zu 3 Monaten zu berücksichtigen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Bevor Bauarbeiten an dem Knotenpunkt durchgeführt werden, muss eine Baudurchführungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, geschlossen worden sein.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der L 110 keine zusätzlichen Kosten entstehen.	Die Kosten werden vom Vorhabenträger / Bauherren getragen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Bundesautobahnen und der Kreisstraßen. Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein erfolgt nicht.	

8. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 14.01.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

9. BUND Schleswig-Holstein, Schreiben vom 18.01.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Wir vom BUND SH bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen und nehmen wie folgt Stellung: Planzeichnung Die Darstellung der Lärmschutzlinie stimmt nicht mit der in der Legende überein. In der Planzeichnung ist sie durchgezogen und nicht wie in der Legende angegeben, gepunktet.	Es erfolgt eine grafische Anpassung zum Satzungsbeschluss. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
In der Legende fehlt das Zeichen gem. der PlanZVo für „Fläche ökologischer Funktion“.	Es erfolgt eine grafische Ergänzung der Legende zum Satzungsbeschluss. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
In der Planzeichnung fehlen: − Die Flächen für die Regenrückhaltung − Die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen − Die Auffahrten für Autohof, Burger King und Rosenverkaufsstand	Die Flächen zur Regenrückhaltung liegen in den öffentlichen Grünflächen und werden über die Maßnahmenflächen dargestellt und bedürfen daher keiner zusätzlichen Darstellung. Es werden keine von der Bebauung frei zu haltenden Flächen dargestellt. Durch die GRZ ist auf den Baufeldern vorgegeben, dass nicht das komplette Baufeld versiegelt werden darf. Die vorhandenen Auffahrten sind nicht dargestellt, da sie ohnehin Bestandsschutz genießen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Der Bereich A ist in der Planzeichnung nicht ausgewiesen (nur A/1).	Es erfolgt eine grafische Ergänzung der Legende zu SO-A1 zum Satzungsbeschluss. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Die Beschriftung im Footer ist verrutscht.	Das finale Layout erfolgt zum Satzungsbeschluss. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind auch innerhalb der Auffahrten zum SO Hotel und SO Autohof dargestellt. Werden diese (versiegelten) Flächen abgezogen, verringert sich Anzahl der zu pflanzenden Bäume um mindestens 6 Bäume.	Die vorhandenen Auffahrten genießen Bestandsschutz. Bei einer Neuplanung sind die Bäume dort zu pflanzen bzw. auf dem Grundstück zu pflanzen, falls Zufahrten in dem Bereich geplant werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Festsetzungen 2.1 Baumpflanzungen im Straßenbereich	
Um einen langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten, ist der Pflanzbereich mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Für Ersatzmaßnahmen empfehlen wir die Baumgröße zu definieren, z.B.: Bei einem Abgang der zum Erhalt festgesetzten Bäume muss als gleichwertiger Ersatz je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm gepflanzt werden. Der jeweils 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden. Notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes oder angrenzend gepflanzt werden.	Die Festsetzungen 2.1 regelt den Umgang für Ersatzpflanzungen: „An den in Teil- A-Planzeichnungen – festgesetzten Standorten im Straßenraum sind großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18-20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. *Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu Schaffen*.“ **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken: Bei Baumpflanzungen ist auf eine fachgerechte und standortgemäße Vorbereitung der Pflanzgruben zu achten. Aufgrund der klimatischen Veränderungen mit langen Hitzeperioden und geringeren Grundwasserständen empfehlen wir dringend, den Einsatz von Baumrigolen zu prüfen. Das Pflanzloch sollte abhängig von der Baumart so gewählt werden, dass der Wurzelschutzbereich auch nach Jahrzehnten noch genug Platz bietet.	Die Neupflanzungen werden standortgemäß und fachgerecht durchgeführt. Hierfür werden sowohl die Stadt als auch die privaten Vorhabenträger auf aktuelle Richtlinien (z.B. ZTV) achten. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Pflanzliste Aufgrund der Phytophthora-Pilz- Problematik bei Schwarzerle (Alnus glutinosa) sollte diese Baumart aus der Pflanzliste gestrichen werden. Für Feuchtbereiche empfehlen wir stattdessen Flatterulmen zu wählen.	Die Schwarzerle wurde von der Pflanzliste gestrichen. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahme 1 Den Erhalt bestehender Knicks bzw. Redder begrüßen wir, jedoch sehen wir hier die Planung von Rückhaltegräben als problematisch an. Es sind dann aufgewachsene Bäume mit Umfängen von 60 cm zu fällen und zu ersetzen. Wir fordern zu prüfen, ob die Regenrückhaltung auf der Fläche zwischen Blumenverkaufsstand und Burger Kind verlagert werden kann. Dort liegt das Gelände etwas tiefer. Oder ob die Verrohrung zwischen Burger King und Grabenabschnitt A1 geöffnet werden könnte.	Im Rahmen des wasserwirtschftlichen Konzeptes wurden alle Möglichkeiten bewertet. Die nun dargestellte Lösung ist die beste für den Umfang mit dem anfallenden Niederschlagswasser unter Berücksichtigung aller vorhandenen Einflüsse. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Maßnahme 4 Ist bekannt, ob die Gasleitung durch das Sickerwasser aus dem Rückhaltegraben nach oben gedrückt werden kann?	Der Abstand zu dem östlich gelegenen Gasschutzstreifen wird 2,20 m betragen. Von Beginn des Schutzstreifens ist die Gasleitung auch noch einige Meter entfernt. In der Ausführungsplanung werden auch die Betreiber der Gasleitung beteiligt. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Wenn die Fläche des Grabens auch der Entwicklung von Ruderalvegetation dient, sollte noch die naturnahe Grabenpflege und deren Abstände gem. der Arbeitshilfe Unterhaltung von Gräben1 festgelegt werden. Der jetzige Zustand des Grabens ist nicht naturnah, sondern schlicht ungepflegt, er ist Graben zugewuchert und ähnelt eher eine Müllgrube.	Vielen Dank für die Hinweise. Die Stadt Tornesch wird sich in nächster Zeit vermehrt um die Grabenpflege kümmern. Auch für diesen Abschnitt wird sich dann entsprechend gekümmert. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

3.1 Dachbegrünung Anstatt für PV-Anlagen und Dachbegrünung die „sowohl als auch“ Variante zu wählen, sollte festgesetzt werden, dass beides kombiniert werden muss. Nur so bleibt gewährleistet, dass beide Zielsetzungen erreicht werden können: die Minimierung der Ableitung von Oberflächenwasser und die Klimaschutzziele (gem. Maßnahme 5).	Durch die Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass auf jeden Fall eine Maßnahme durchgeführt wird. Im Optimalfall ist hier natürlich eine kombinierte Variante beider Maßnahmen wünschenswert. Da dies aber nicht immer umsetzbar ist, fiel die Entscheidung dazu, dass der Bauherr die freie Wahl der Maßnahmen hat und dies individuell entsprechend der Festsetzungen gestalten kann. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Wie auch in den vorhergehenden Stellungnahmen zur Bauleitplanung der Stadt Tornesch, empfehlen wir auch hier den Substrataufbau der Dachbegrünung zu erhöhen. Bei 8 cm Substrat ist die Aufnahme von Regenwasser und somit auch die Speicherung nicht ausreichend gesichert. Für ein besseres Versickerungspotential der Dachbegrünung sollte eine stärkere Substratschicht von 13 cm vorgesehen werden. Damit ist eine längere Lebensdauer der Bepflanzung auch bei veränderten klimatischen Bedingungen möglich.	Die Festsetzungen 3.1 zur Dachbegrünung beinhaltet den Substartaufbau von 8 cm und gleicht damit den Festsetzungen aus den übrigen B-Plan-Änderungen im Businesspark Tornesch. Von Seiten der Bauherren darf natürlich eine stärkere Substratschicht genutzt werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Bitte korrigieren: Buchstabendreher: straken durchwurzelbaren Substrataufbau	Die redaktionelle Anpassung ist erfolgt. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
3.2 Fassadenbegrünung Es fehlt der Hinweis zur Festsetzung der Fassadenbegrünung auf min. 25%, siehe Maßnahme 5.1 „Nutzung solarer Energien“.	Die 25% aus der Festsetzung 5.1 beziehen sich auf die Fassadenfläche zur Anbringung von Anlagen für die Nutzung der Solarenergie, nicht auf die Fassadenbegrünung. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
4. Grünflächen Regenrückhaltung Die öffentliche Grünfläche für den Regenrückhalt ist in der Planzeichnung nicht ausgewiesen/gekennzeichnet. Es bleibt so	Es gibt keine Darstellung der Regenrückhaltung in der Planzeichnung. Die öffentlichen Grünflächen reichen aus, um die Regenrückhaltung zur gewährleisten. Bzgl. der Dimensionierung

unverständlich wie der Grabenverlauf geplant ist, auch die Dimensionierung ist nicht erkennbar.	wird auf das wasserwirtschaftliche Konzept verwiesen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
5.1 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Zur Problematik der Wahloption: Solarenergie-Nutzung versus Dachbegrünung: s. Bemerkung zu 3.1. Auch bei Solarenergienutzung an den Außenwänden ist aus Sicht des Natur- und des Klimaschutzes eine Fassadenbegrünung auf den nicht für die Energiegewinnung genutzten Fassadenflächen sinnvoll, ebenso wie eine Kombination aus Dachbegrünung (plus PV-Nutzung) und Fassadenbegrünung.	Durch die Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass auf jeden Fall eine Maßnahme durchgeführt wird. Im Optimalfall ist hier natürlich eine kombinierte Variante beider Maßnahmen wünschenswert. Da dies aber nicht immer umsetzbar ist, fiel die Entscheidung dazu, dass der Bauherr die freie Wahl der Maßnahmen hat und dies individuell entsprechend der Festsetzungen gestalten kann. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
6. Maßnahmen zu Ein bzw. Ausfahrten anderer Flächen an die Verkehrsflächen Wir bitte zu beachten: Radfahrer und Fußgänger sind durch KFZ-Verkehr besonders beim Rechtsabbiegen gefährdet und der Radweg ist im Verkehrsentwicklungsplan als Radschnellweg vorgesehen! Hierfür sollte eine Lösung erarbeitet werden.	Im Rahmen der Genehmigungsplanung für beide neuen Zufahrten wird das Thema des Radverkehrs eine wichtige Bedeutung erhalten. Die vom Kreis Pinneberg begleitete Vorzugsvariante des Radschnellweges führt nicht entlang der Autobahn, sondern durch das Zentrum der Stadt Tornesch. **Der Hinweis wird teilweise zur Kenntnis genommen und in der Genehmigungsplanung betrachtet.**
II Festsetzung Bauordnungsrecht 1 Einfriedungen Bei der Höhe der Hecken und Zäune sollte der freie Blick auf Rad- und Fußweg bzw. Sichtdreiecke unter Beachtung der Vorfahrt von Rad- und Fußweg berücksichtigt werden. Erfahrungsgemäß haben die Autofahrer aufgrund ihrer tiefen Sitzposition mit dem nötigen Überblick da schnell Probleme.	Bauordnungsrechtlich gibt es ohnehin die Grenze der Verfahrensfreiheit für Einfriedungen bis 1,50 m. Höhere Einfriedungen müssten ohnehin genehmigt werden, wobei hier auf Sichtdreiecke u.ä. geachtet wird. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
2 Unversiegelte Grundstücksanteile Wir kritisieren die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8. Die Regenwasserversickerung ist aufgrund des hohen	Die Erhöhung der GRZ auf 0,8 ist städtebaulich vertretbar und entspricht den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO. Sie

Versiegelungsgrades bereits sehr problematisch, da ist eine weitere Flächenversiegelung nicht sinnvoll.	passt sich somit den übrigen Flächen im Businesspark an und bietet den Bauherren somit eine bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Wenn an der GRZ von 0,8 festgehalten wird, sollten zur Grundwasserneubildung und Minimierung der Ableitung von Oberflächenwasser die offenen Grundstücksflächen für die Regenwasserrückhaltung gestaltet werden, z.B. durch Teiche, Mulden oder Regengärten. Auch der Anschluss der Fläche des ehemaligen Rasthofes an den Graben A wäre zu überdenken, da andernfalls eine massive Erweiterung seiner Kapazität erforderlich ist. Zu beachten ist bei den Überlegungen außerdem, dass nur wenige Bäume Staunässe im Wurzelbereich vertragen (z.B. Erlen). Lässt sich die derzeitige Entwässerung (also Richtung Krückau, nicht Richtung Bilsbek) evtl. von den Ableitungs- und Speicherkapazitäten optimieren?	Das wasserwirtschaftliche Konzept legt die vorgesehene Entwässerungsmöglichkeit dar, an der weiterhin festgehalten wird. Eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde hat das Konzept ebenfalls bestätigt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
3 Werbeanlagen Leuchttürme gehören an die Küste! Werbeanlagen mit 27 m Höhe verschandeln das Landschaftsbild über Kilometer hinweg! Sind sie beleuchtet, sollten sie zum Schutz vor Lichtverschmutzung mindestens außerhalb der Geschäftszeiten ausgeschaltet werden.	Auch hier erfolgte lediglich die Anpassung an das bestehende Planrecht der übrigen B-Plan-Änderungen im Businesspark. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Festsetzungen Planungsrecht 4. Immissionsschutz 4.1 Es wird in den textlichen Erläuterungen des B-Plans nicht deutlich, dass die Flächenbezeichnungen im Lärm-Gutachten nicht	Die ergänzende und nachträgliche Stellungnahme des Lärmgutachters erfolgte im Nachgang zum schalltechnischen Gutachten.

mit den Flächenbezeichnungen im B-Plan übereinstimmen. Dies ergibt sich erst aus einem Anhang an das Lärm-Gutachten. Wie im Anhang des Gutachtens vorgeschlagen, sollte an dieser Stelle zum besseren Verständnis eine Klarstellung erfolgen: SO-U/ 1a des Gutachtens entspricht SO-U/ 1 des B-Plans, SO-U/ 1 entspricht SO-A/ 1 (Sondergebiet Umwelttechnik und Sonderbetriebe, im B-Plan Sondergebiet Autohof), lediglich die Bezeichnung SO-H/ 1 ist übereinstimmend.	In dieser wird auf die Umbenennung „Sondergebiet Autohof“ verwiesen, die als Grundlage für die Bezeichnungen im B-Plan gelten. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Bitte korrigieren: Seite 8, Satz über 4.3: geltend	Hier erfolgt eine redaktionelle Anpassung. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
10. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen). Der Begriff „Fremdkörper“ ist an dieser Stelle deplatziert. Sind es für die vor Ort lebenden Menschen nicht eher die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Gewerbebauten? Diesen Satz bitte umformulieren!	Der Begriff „Fremdkörper“ wird gestrichen. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Begründung 4 Städtebauliche Maßnahmen Unter 4.1.2 wird von der Sonderbaufläche Hotel geschrieben, auf der Seite 21 jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes?	Die Aufzählung der zulässigen Vorhaben dient dazu, um zu zeigen welche Möglichkeiten das Sondergebiet Hotel vorsieht. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
5 Verkehrliche Erschließung Diese Berechnungen zur künftigen Verkehrssituation sind aus unserer Sicht nicht realistisch, solange die endgültige Nutzung noch nicht feststeht. Daher sollten die Ausführungsplanungen so gestaltet werden, dass ein höheres Verkehrsaufkommen zu keinen zusätzlichen Staus führen werden.	Bei der Verkehrsabschätzung wurden Annahmen getroffen, die den durchschnittlichen Verkehren in den übrigen Bereichen des Businessparks entsprechen. Sofern die endgültige Nutzung feststeht, wird dies bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.
An der Grundstücksgrenze zum Wohngrundstück Oha 8 sollte	Sollte bei der Prüfung der Ausführungsplanung die

ein Lärmschutz vorgesehen werden. Da die Zufahrt zu SO-U/1 von der K 21 nun direkt an der Grundstücksgrenze liegt, sind die Bewohner zusätzlicher Belastung durch Emissionen von abbremsenden bzw. beschleunigenden Fahrzeugen ausgesetzt.	Notwendigkeit für einen Lärmschutz aufkommen, wird dieser mit betrachtet.
Die Auffahrt Blumenladen und die geplante Auffahrt zur alten Oha-Fläche sind sehr dicht beieinander: Hier besteht die Gefahr von Rückstau und Auffahrunfällen.	Damit es bei der neuen Auffahrt in das Plangebiet nicht zu Rückstauen kommt, wird diese extra so breit geplant, dass ein Rückstau auf die L 110 nur in äußerst Fällen auftreten wird.
Ein Hinweis für die Genehmigungsplanung: Durch die geplanten Bäume wird das Sichtfeld beim Abbiegen eingeschränkt; es besteht ein hohes Risiko für Fahrradfahrer:innen!	Eine Überprüfung erfolgt in der Ausführungsplanung.
Reicht die Breite der Ahrenloher Straße für Abbiegespuren zu Oha II, SO-U/1 und Kreuzung Oha?	Im Rahmen des B-Plan-Verfahren wurde nur die verkehrliche Erschließung für dieses Plangebiet untersucht. Die weitere Planung bzgl. der Erschließung von Oha II erfolgt im Rahmen des B-Plan 105.
Zur Abb. 7: Die eingezeichnete Auffahrt für den Blumenstand führt direkt auf einen Straßenbaum zu. Oder soll der Blumenstand zukünftig auch über die Auffahrt zu SO-U/1 erreichbar sein?	Wie bereits beschrieben, genießen die vorhandenen Auffahrten Bestandsschutz. Bei einer Neuplanung sind die Bäume dort zu pflanzen bzw. auf dem Grundstück zu pflanzen, falls Zufahrten in dem Bereich geplant werden. Der Blumenstand wird auch weiterhin über die bestehende Zufahrt erschlossen.
Von der geplanten Bauweise des Gehweges in Pflasterbauweise ist abzuraten. Die Straßenbäume werden die Steine anheben. Der Radweg an der Ahrenloher hat Abschnitte mit wassergebundenen Flächen statt Asphalt im Bereich von Straßenbäumen, dort gibt es bislang keine Schäden durch Wurzeln. Es gibt Lösungen für Straßenbäume, die das Anheben der Decken durch die Wurzeln verhindern können, z.B. mit Wurzelbrücken.	**Dieser und die vorherigen Hinweise zur verkehrlichen Erschließung werden auf Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt.**

6 Ver- und Entsorgung In der Version von 2019 heißt es auf Seite 22, unter 6 „Ver- und Entsorgung“, 1. Abs, 2. Satz: „Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über die Lise-Meitner-Allee (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Hofflächen bzw. sonstigen befestigten Flächen) und über ein Graben-Rohr-System im Südwesten, welches das Niederschlagswasser der Dachflächen ableitet.“ Noch im Abwägungsprotokoll zur ersten Version der 6. Änderung heißt es: „Es gelang lediglich unbelastetes Oberflächenwasser zur Versickerung. Potenziell belastetes Oberflächenwasser bedarf einer gesonderten Behandlung bzw. fachgerechten Entsorgung und wird nicht über Retentionsflächen zu Versickerung gebracht.“ In der Version von 2021 jedoch auf Seite 27, 6 Ver- und Entsorgung, 1 Abs. 2 Satz: „Eine Trennung zwischen Dach- und Verkehrsflächen ist weiterhin nicht vorgesehen.“ Heißt das, dass all die Jahre das Niederschlagswasser der befestigten Flächen von Autohof mit Lkw-Waschplatz und Tankstelle so in den Regenrückhalt gelangt ist? Ist das richtig, dass eine Mischung von Dachflächen- und Betriebsflächenwasser ausgerechnet im Bereich Autohof (LKW-Rastplatz!), Tankstelle (!) und Burger King erfolgt ist und nicht wie im übrigen Gebiet getrennt?	Die Regenwasserentsorgung der Tankstelle geht über die Gräben, welche gedichtet sind und anschließend über die Regenwasserkanalisation in das Regenwasserrückhaltebecken. Dieses ist mit einer schwimmenden Tauchwand ausgestattet. Diese Tauchwand dient der Rückhaltung von Leichtstoffen. Somit läuft das Wasser nicht unbehandelt in die Bilsbek. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Der Graben A ist mehr oder minder zugewachsen. Grabenpflege ist offenbar über Jahrzehnte nicht erfolgt (die Bäume haben teilweise Umfänge von 60 cm). Auf dem an den LKW-Parkplatz angrenzenden Graben A 1 schwimmt ein Ölfilm. Er ist stark vermüllt und überall an der Böschung liegen mit Urin gefüllte Flaschen und Fäkalien, da er vom Parkplatz aus gut und diskret zu erreichen ist. Ein Zaun könnte zumindest bezüglich der Vermüllung Abhilfe schaffen und ist anzuraten!	Vielen Dank für die Hinweise. Die Stadt Tornesch wird sich in nächster Zeit vermehrt um die Grabenpflege kümmern. Die Einzäunung des verbreiterten Grabens wird vorgesehen, allein aus Gründen der Verkehrssicherheit. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Es bedarf dringend eines neuen Konzeptes für das verschmutzte Oberflächenwasser. Es muss künftig gewährleistet sein, dass dieses nicht mehr in die Vorfluter gerät, die Ableitung muss getrennt erfolgen.	Wie bereits oben dargestellt, läuft kein unbehandeltes Wasser in die Bilsbek. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Wir halten die zugrundeliegenden Werte (T > 10 Jahre) für das Retentionsvolumen für zu gering. Aufgrund des Klimawandels kommt es vermehrt zu Starkregenereignissen. Die Auswirkungen des Klimawandels haben noch keine Berücksichtigung in den einschlägigen DIN-Vorschriften gefunden. Daher muss zum Schutz der Menschen und der Gebäude immer mit einem Kapazitätspuffer gerechnet werden. Aufgrund dessen und des hohen Versiegelungsgrades sollte die Stadt dafür sorgen, dass unter Stellplätzen zusätzlicher Retentionsraum geschaffen wird und Zisternen können der Nutzung des Regenwassers dienen.	Die Berechnungen bzgl. des 10jährigen Ereignisses stammten aus den wasserwirtschaftlichen Berechnungen von 1998. Dem wasserwirtschaftlichen Konzept ist unter dem Kapitel 4.1.1 zu entnehmen, dass der erforderliche Überstaunachweis mit Niederschlägen für einen 30-jährigen Wiederholungszeitraum mit unterschiedlichen Dauerstufen erfolgte. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Zum Schutz des vorhandenen Knicks darf der Grabenabschnitt A 2 (hinter der Waschanlage) keinesfalls in die Richtung des Redder verbreitet werden! Der Erhalt des Redders wäre gefährdet.	Der Grabenausbau, für den zusätzliche Fläche benötigt wird, betrifft entsprechend des wasserwirtschaftlichen Konzeptes nur den Abschnitt von der Station 0 + 000 bis zur Station 0 + 160 und somit den zwischen der Aral und der Gasleitung. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Wie in unserer ersten Stellungnahme zum B 47 kritisieren wir, dass die Ableitung in Krückau und Bilsbek diese Gewässer starkem hydraulischen Stress aussetzt und wir befürchten, dass die Überschwemmungsprobleme für die Unterlieger der beiden Flüsse stark zunehmen werden.	Das wasserwirtschaftliche Konzept kommt mit der Grabenerweiterung zu dem Ergebnis, dass es zu keinen Einschränkungen kommen wird. Durch neue Regelwerke wird von Seiten des Landes auch vermehrt Einfluss genommen, dass die Einzugsgebiete seit wenigen Jahren auch stärker kontrolliert und somit in die Berechnungen einbezogen werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Es besteht eine Unklarheit in Absatz 3 dieses Abschnitts: Welche Flächen und welche vier Sonderbaugebiete sind gemeint?	Die vier Gebiete beziehen auf die Einteilung im wasserwirtschaftlichen Konzept (s. Anlage 2, Blatt 2 des Konzeptes) und

Was hat diese Einteilung für eine Bedeutung für das Niederschlagsmanagement?	unterteilen sich in Autohof, Hotel, Umwelttechnik (hier: einmal das unbebaute sowie das mit dem Wohnhaus bebaute). Die Einteilung erfolgte aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Ableitung des Regenwassers. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein ergänzender Hinweis in der Begründung auf das wasserwirtschaftliche Konzept.**
7 Emissionsschutz Wie in den vorangegangenen Stellungnahmen zur Bauleitplanung der Stadt Tornesch kritisieren wir, dass mit den Baumaßnahmen und Gewerbegebietsausweisungen beständig mehr und mehr Verkehr generiert wird. Staus auf allen Hauptstraßen sind in Tornesch alltäglich und nehmen noch weiter zu. Es fehlt ein zukunftsfähiges Verkehrskonzept, das Verkehrsvermeidung vor - verwaltung beinhaltet.	Schon vor der 6. Änderung des B-Planes 47 bestand seit 2005 gültiges Planrecht für diesen Bereich, so dass eine Entwicklung auch in dieser Zeit hätte stattfinden können. Dadurch, dass durch die neue Planung kein Hotel o.ä. mehr realisiert werden kann, ist zu erwarten, dass vergleichsweise weniger Verkehr generiert wird. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Der Lärmschutz entlang der Grundstücksgrenze zu Oha 8 wird nicht thematisiert. Dort ist eine der Zufahrten zum Sondergebiet vorgesehen, die wahrscheinlich zusätzlichen Lärmschutz nötig macht, sowie ggf. auch auf der Rückseite des Grundstücks Oha 8, wenn die zukünftige Nutzung im Sondergebiet zu einer erhöhten Belastung führt, vor der die geplante Pflanzung nicht hinreichend abschirmt.	Sollte bei der Prüfung der Ausführungsplanung die Notwendigkeit für einen Lärmschutz aufkommen, wird dieser mit betrachtet. **Dieser Hinweis zur verkehrlichen Erschließung werden auf Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt.**
8 Grünordnung Die Bewohner des Grundstücks Oha 8 versuchen sich derzeit durch eine hohe Buchenhecke vor den Auswirkungen der K 21 zu schützen. Auch an ihrer Grundstücksgrenze sind Baumpflanzungen vorgesehen, für die allerdings die schützende Hecke entfernt werden müsste. Diese Hecke ist im Übrigen ebenso beeindruckend wie die Hecke der Hofstelle an der Kreuzung Oha.	Vergleichbar zu den bestehenden Zufahrten gilt auch für Hecke der Bestandsschutz. Erst wenn es hier zu baulichen Änderungen bzw. zu einer möglichen Rodung der Hecke kommen sollte, sind die Baumpflanzungen gemäß B-Plan durchzuführen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**

9 Eingriffsregelung Es ist wesentlich übersichtlicher, wenn statt eines Verweises auf dem Umweltbericht tatsächlich ein Grünordnungsplan vorliegt. Darin sollten Art, Ort, Umfang und Zielsetzung des Ausgleichs mit Zeitplan der Umsetzung und Monitoring geschildert sein. Außerdem sollte dargelegt werden, welche Überwachung im Baugebiet vorgesehen ist, um negative Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung zu erkennen (das hat ja am Redder nicht so geklappt – von dem Müll der Tyssen-Krupp-Baustelle, der überall herumfliegt ganz zu schweigen). All diese Informationen fehlen jedenfalls. So lassen sich weder der Ausgleich noch die Folgen des Eingrifft überprüfen.	Der Umweltbericht, der laut BauGB verpflichtend für B-Plan-Verfahren (außer bei den nach § 13 BauGB) ist, hat einen rechtlich höheren Stellenwert als ein Grünordnungsplan, da dieser eben rechtlich vorgeschrieben ist. Die Kontrollen der Maßnahmen werden sowohl im Bauantragsverfahren, in der Ausbauplanung für die Erschließung als auch in der Umsetzungsphase kontrolliert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
10 Altablagerungen Ein geplanter Straßenbaum soll in den kontaminierten Bereich gepflanzt werden. Das erfordert einen Bodenaustausch im gesamten erwartbaren Wurzelbereich, also auch in dem Bereich, der in den kommenden Jahrzehnten durchwurzelt werden wird.	Hier erfolgt durch eine Information an den zukünftigen Bauherren bzw. den Grundstückseigentümer. **Der Hinweis wird berücksichtigt und an den zukünftigen Bauherren weitergeleitet.**
12 Flächenbilanz Für die Flächenbilanz werden andern Zahlen dargestellt als in der ersten Bearbeitungsversion. Wo kommen die jetzt her? Der Geltungsbereich ist „irgendwie“ größer? Vermessungs- oder Übermittlungsfehler? Bitte überprüfen.	Zum einen erfolgte die Vergrößerung des Geltungsbereiches, da die Flächen des Grabens A bisher nicht Teil der Planungen waren. Durch die notwendige Verbreiterung ist die Fläche nun Teil des Geltungsbereiches. Bei den Zahlen zu den Sondergebieten Autohof und Umwelttechnik erfolgte eine Korrektur aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
14 Umweltbericht Bitte ändern, bzw. aktualisieren: „Geplante Nutzung“, S. 34, letzter Absatz des Abschnitts: Im SO-U/1 sind nicht mehr an drei	Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Stellen Anpflanzungen vorgesehen (alter Entwurf), sondern nur noch an zwei Stellen (einmal quer und einmal hinter Oha 8)	
14.1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung Regenwasserableitung Im ersten Absatz in der Begründung wird erläutert: „im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung vom Bebauungsplan Nr. 47 gelegenen Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und des Grundstücks Oha Nr. 8 über den Graben A zu entwässern“. Im folgenden Satz steht: „Eine Trennung zwischen Dach- und Verkehrsflächen ist weiterhin nicht vorgesehen“. Hier wird nicht klar, welche Verkehrsflächen werden in den Graben entwässert und welche nicht. Dann ist es aus umweltvorsorgenden Gründen nicht nachvollziehbar, warum weiterhin von Verkehrsflächen in den Graben entwässert werden soll. Unfälle mit problematischen Stoffen sind in dem Plangebiet nicht auszuschließen und können ohne eine Rückhaltefunktion (z.B. Ölsperre) große Schäden für die Natur und das Grundwasser anrichten. Auch „normale“ Rückstände von Verkehrsflächen gehören nicht in die Gräben.	Wie aus dem wasserwirtschaftlichen Konzept (Kapitel 2) hervorgeht, entwässert das Schnellrestaurant (Burger King) das gesamte Oberflächenwasser über eine auf der Nordseite des Autohofs verlaufende Rohrleitung in den Graben A. Auch die Flächen des Autohofs werden vollständig über den Graben A entwässert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Weiter besteht eine Unklarheit im zweiten Absatz: Welche Sonderbaugebiete sind gemeint? In der Planzeichnung sind nur drei dargestellt.	
Auch bleibt der zweite Satz: „Die Flächen werden in vier Sonderbaugebiete mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Grünflächen und Zufahren unterteilt.“ ohne Zusammenhang unverständlich. Deshalb sollte hier erläutert werden, dass der Gutachter für die Berechnung des Abflusses die Planfläche nach unterschiedlichen Kriterien unterteilt hat und dass dies eben die GRZ, die Verkehrsflächen und die verbleibenden Grünflächen	Die vier Gebiete beziehen auf die Einteilung im wasserwirtschaftlichen Konzept (s. Anlage 2, Blatt 2 des Konzeptes) und unterteilen sich in Autohof, Hotel, Umwelttechnik (hier: einmal das unbebaute sowie das mit dem Wohnhaus bebaute). Die Einteilung erfolgte aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Ableitung des Regenwassers. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein**

gewesen sind.	**ergänzender Hinweis in der Begründung auf das wasserwirtschaftliche Konzept.**
14.2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben) Es kommt zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes, die zugelassenen Höhen belasten die überwiegend landwirtschaftlich geprägte Umgebung, s.u. Ausgleichserfordernis.	Das Plangebiet ist im Südosten bereits durch vorhandene Grünstrukturen eingefasst, im Norden durch die bestehenden und deren Baum- und Gehölzbestand. Die neu zu pflanzenden Bäumen sollen dann die verbleibenden Einschränkungen auf ein Mindestmaß beschränken. **Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.**
14.2.1.7 Schutzgut Boden Im Umweltbericht fehlt die Thematisierung zur kontaminierten Fläche, sie war im alten Entwurf vorhanden.	Der Part wird redaktionell nachgepflegt. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
14.2.2.2. Schutzgut Klima Klima ist global und selbstverständlich hat Bautätigkeit, Flächenversiegelung und Eingreifen in den Wasserhaushalt aufgrund der Masse weltweit mehr als nur kleinräumige Auswirkungen! Auch das winzige Tornesch wird zur Bekämpfung der Klimakriese gebraucht, wenn es in der BRD darum geht, bis 2030 den CO2-Ausstoß um 65% zu verringern! Die direkt vor Ort auftretenden Klima-Auswirkungen treffen besonders die Menschen in der „Splittersiedlung“ am Oha (sowie die zukünftig dort arbeitenden Menschen) und sind deshalb nicht weniger zu berücksichtigen und zu minimieren! Gehölze als Frischluft-Lieferanten und Bio-Klimaanlagen werden zugunsten des Baus von Regenrückhaltekapazitäten	Der Umweltbericht fasst zu dem Schutzgut Klima ja auch den Schluss, dass die Situation sich durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung geringfügig verändern wird. Nicht zuletzt daher sind die Grün-Festsetzungen getroffen worden. **Der Hinweis und die folgenden Hinweise zum Schutzgut Klima werden zur Kenntnis genommen.**

wahrscheinlich zunächst einmal dezimiert werden und ob der Redder seine Funktion über die kommenden Jahrzehnte halten kann (Klimastress, Beeinträchtigung der Wurzeln…) bleibt abzuwarten. Der Stadt Tornesch obliegt es außerdem, den globalen Klimaschaden sowie den durch die Bebauung verursachten Verlust der Biodiversität auszugleichen und die Lebensqualität derzeitiger und zukünftiger Tornescher zu gewährleisten.	
14.2.2.4 Schutzgut Pflanzen Kreativ gestaltete Außengelände können für Amphibien und Reptilien (Waldeidechsen im Gebiet!) wertvolle Lebensräume sein! Wir haben bereits in unserer ersten Stellungnahme gefragt: wo soll konkret der „Biotoptyp“ „rasch“ wieder hergestellt werden? Ausgleich ist erst dann erfolgt, wenn die volle Biotopfunktion von dem Ausgleich übernommen werden kann – das dauert auch bei einem Ruderalwald einige Jahre.	Der Wert eines Biotoptyps bemisst sich auch anhand der Zeit, die notwendig ist, um diesen Flächentyp an anderer Stelle wieder neu entstehen zu lassen. Brache- und Sukzessionsstadien haben mit die geringste Regenerationszeit, sie sind daher vergleichsweise leicht ersetzbar. Die Formulierung „an anderer Stelle wieder herstellen“ ist hier als allgemeiner Hinweis im Rahmen der Bewertungssystematik zu verstehen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
14.2.2.7 Schutzgut Wasser Nochmals der Hinweis, dass es dringend notwendig ist, vor Ort Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen, auch dahingehend, dass der Grundwasserspiegel nicht sinkt und die Vegetation davon vor Ort profitiert (auf den Grundstücken zur Bewässerung, in den Flächen durch Porenwasser)!	Die im wasserwirtschaftlichen Konzept berechnete und dargestellte Verfahrensweise zur Ableitung des Regenwassers reicht für das Gebiet aus und ist auch im Hinblick auf die Einleitung in die Bilsbek so abgestimmt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Es gibt eine Unklarheit im letzten Absatz: wenn es keine Trennung zwischen Dach- und Oberflächenwasser gibt, wie soll dann anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser versickert werden?	Der Absatz wird gestrichen und stammt noch aus dem vorherigen Entwurf. Das wasserwirtschaftliche Konzept wurde aktualisiert und der Absatz im Umweltbericht noch nicht gestrichen.

	Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der dieses Kapitels.
14.2.2.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle „Im Umfeld des Plangebiet befinden sich…keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine … Gefahr … ausgeht“ – im Plangebiet befinden sich nur durch wenige Meter entfernt eine Tankstelle und eine Gasleitung! Schwere Unfälle auf Tankstellen hat es bereits gegeben. Mögliche weitere Auswirkung während der Bauphase sind Windverdriftung/ Ausgasen von Schadstoffen aus dem belasteten Bodenmaterial.	Dieser Auszug bezieht auf die Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Schleswig-Holstein, von denen sich keine im Umfeld befinden und auf dessen Grundlage als entsprechende Anlage eingestuft werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
14.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 14.2.4.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs Gemäß des Runderlasses "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugleichen, dabei gilt, dass sich die Auswirkungen des Eingriffs nicht auf das eigentliche Eingriffsgebiet beschränken müssen. Hier sind es die Auswirkungen auch unter 14.3.3.2 „Bestehende“ Situation beschrieben: die an einigen Stellen von weithin sichtbaren Werbepylonen überragt wird. Der Ausgleich ist zu ermitteln und darzustellen.	Die Maßnahmen zum Ausgleich ergeben sich bei dem Verfahren durch die die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie die Ausweitung des Grabens. Das Schutzgut Landschaftsbild wird mit dem Faktor 0,1 ebenfalls in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen. **Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.**
14.2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich Es besteht eine weitere Unklarheit: „Der Ausgleich … wird über eine entsprechende Fläche aus dem im Aufbau befindlichen Ökokonto der Stadt Tornesch realisiert.“ Auf das Öko-Konto wird seit Jahrzehnte verwiesen. – Handelt es sich um ein neues Öko-	Die Stadt Tornesch befindet sich derzeit im Aufbau eines neuen und aktualisierten Öko-Kontos, welches mit potentiellen Ausgleichsflächen gespeist werden wird. Für den jetzigen Ausgleich besteht bereits Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde, mit der

Konto? Was unterscheidet das alte Öko-Konto von dem neuen Öko-Konto? Um die Zweckmäßigkeit und Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche beurteilen zu können, muss noch die Zuordnung der Ausgleichsflächen (Größe, Lage, Entwicklungsziele und der Zeitplan) nachgetragen werden.	der Ausgleich hierfür abgestimmt wird. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen Die Genehmigung sollte einen Termin enthalten, bis zu dem die Kompensationsmaßnahmen fertigzustellen sind; − z. B. 1 Jahr nach Inbetriebnahme, − z. B. Umsetzung mit Beginn der Baumaßnahme / Berichtspflicht halbjährlich. Wir halten eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen nach 5 und 10 Jahren für erforderlich.	Der Umweltbericht enthält in dem Abschnitt den Passus, dass ein Monitoring nach 3-5 Jahren zu erfolgen hat. **Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.**
14.4 Anhang Der Plan Landschaftsbild 1:10.000 fehlt im Anhang	Vielen Dank für Hinweis. Dieses wird in der Fassung zum Satzungsbeschluss angehängt. Hierbei gab es im Vergleich zum letzten Entwurf keine Änderungen. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Verkehrsuntersuchung 2.1. Vorgehen zur Abschätzung der Verkehrsmengen Dem Regelwerk entsprechend ist nicht der Realität entsprechend! Schon gar nicht mit Zahlen aus 2015!	
Bereits bestehende Nutzungen sollten sehr wohl betrachtet werden! Der Abschnitt zwischen BAB und Oha hat nicht nur die drei große Kreuzungsbereiche (BAB, Lise-Meitner mit dem geplanten Gebiet Oha II und Oha) sondern auch die Einfahrt zum	Die bestehenden Nutzungen wurden nicht berücksichtigt, da sie entweder nicht über das Plangebiet erschlossen werden und die Erschließung teilweise über den Knotenpunkt L 110 / Lise-

Blumenladen, zur Ahrenloher Straße 281 und zu der Fläche SO-U/1.	Meitner-Alle erfolgt und daher keinen direkten Einfluss auf die betrachteten Zufahrtsbereich haben. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Der Streckenabschnitt Leise-Meitner bis Oha ist nicht einmal 300 Meter lang. Jede Verzögerung im Verkehrsfluss durch abbiegenden KFZ führt dazu, dass eine Ampelphase von den Fahrzeugen nicht genutzt werden kann. Es wird absehbar zu einem Rückstau kommen, der sich bis auf die Brücke der BAB auswirken kann. Da ist auch die viel gepriesene K 22 keine Lösung, denn die entlastet lediglich den Innenstadtbereich. Der Abschnitt der Ahrenloher vom „Todeskreisel“ bis zur Kreuzung Oha wird weiterhin und zunehmend (Bebauung am LIDL, Oha II) belastet bleiben.	Damit es bei der neuen Auffahrt in das Plangebiet nicht zu Rückstauen kommt, wird diese extra so breit geplant, dass ein Rückstau auf die L 110 nur in äußerst Fällen auftreten wird. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Eine Entlastung des Abschnittes zwischen BAB und Oha kann erreicht werden, wenn die Erschließung SO-U/1 von der Ahrenloher über die Ampelanlage Lise-Meitner und den Autohof erfolgt.	Hier ist eine Erschließung aus dem Grund nicht möglich, da es hier unterschiedliche Eigentumsverhältnisse gibt und die Erschließungen über die öffentlichen Straßen sich einfacher realisieren lassen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
2.2. Empfehlung äußere Erschließung Auf einer als Radschnellweg vorgesehenen Strecke ist der Radverkehr unbedingt und nicht „ggf. bevorrechtigt“ zu führen!	Die vom Kreis Pinneberg begleitete Vorzugsvariante des Radschnellweges führt nicht entlang der Autobahn, sondern durch das Zentrum der Stadt Tornesch. Der Hinweis wurde auch in der politischen Beratung bereits thematisiert und wird im Rahmen der Ausbauplanung beachtet. **Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Ausbauplanung beachtet.**
Anmerkung zum Schalltechnischen Gutachten: Die verwendeten Lärmwerte für den Verkehr stammen aus 1991. Die auf ihnen basierenden und auf einen Planungshorizont von	Die dort verwendeten Lärmwerte waren zum Zeitpunkt der Erstellung und sind immer noch der aktuelle Stand der Daten.

2030 hochgerechneten Werte dürfte die Realität längst überholt haben, da wahrscheinlich der Zug-Effekt der hinzugekommenen Bebauung nicht berücksichtigt ist.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Angesichts der geplanten Erweiterung (Oha II) ist die gesamte Berechnung als Planungsgrundlage (insbesondere im Hinblick auf das Wohlergehen der Anwohner) anzuzweifeln.	Für den B-Plan 105 wird im Verfahren ebenso ein schalltechnisches Gutachten erstellt. **Der Hinweis wird in einem anderen Planverfahren berücksichtigt.**
Wir bitten um Zusendung des Abwägungsprotokolls!	**Das Abstimmungsprotokoll geht Ihnen nach politischer Beratung zu.**

10. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 19.01.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<u>Fachdienst Umwelt:</u> <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Die 6.te Änderung des B-Planes Nr. 47 der Stadt Tornesch hat Sondergebietsflächen zum Gegenstand. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Ahrenloher Straße, Alte Bundesstraße und Oha. Der B-Plan ist in der erneuten Auslegung im Verfahrensstand der TöB 4a-3.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Die Flächenkennzeichnung der zweiten, kleinen Fläche ist nicht mit der richtigen Signatur erfolgt. In Hinblick auf eine Gefahrenabwehr, muss nur dieser Teil der Planzeichnung redaktionell angepasst werden.	Die kleinere Fläche ist mit der gleichen Signatur erfolgt wie die größere. Nur sieht es aufgrund der geringeren Größe der Fläche etwas anders aus und kann nicht anders dargestellt werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis, ist aber nicht anders darstellbar.**
Für den Bodenaushub des neuen Niederschlagsrückhaltegrabens und für die Aufweitung des Bestandsgrabens wird der Stadt	**Der Hinweis sowie die folgenden Merkblätter und Leitfäden werden auf der Ebene der nachfolgenden**

Tornesch die Erarbeitung eines Bodenmanagement, -verwertung- und Entsorgungskonzept empfohlen. Ohne dieses kann keine fachgerechte Ausschreibung und Durchführung von Erschließungsarbeiten erfolgen. Die derzeit für den vorsorgenden Bodenschutz geltenden Fachverfahren finden Sie im: „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen des Landes Schleswig-Holstein“, Stand November 2021 https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=2 Auf der Internetseite des Kreises Pinneberg finden Sie auch Hintergrundinformationen, die im Zusammenhang mit dem Bodenmanagement zu beachten sind. „Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“ http://kreis-pinneberg/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf und den einen „Leitpfaden vorbeugender Bodenschutz“. http://kreis-pinneberg/pinneberg_media/Bodenschutzleitfaden-called_by-pinneberg15centum-original_page-5646-original_site-pinneberg-view_image-1.pdf	**Erschließungsplanung berücksichtigt.**
Die Begrünung von Dachflächen ist textlich festgesetzt. Inhaltlich soll diese Dachbegrünung eine Substrathöhe von 12 cm erhalten und natürliche Bodenfunktionen (als Pflanzenstandort,	Die Festsetzungen 3.1 zur Dachbegrünung beinhaltet den Substartaufbau von 8 cm und gleicht damit den Festsetzungen aus den übrigen B-Plan-Änderungen im Businesspark Tornesch. Von

Niederschlagswasseraufnahme und verzögerte Abgabe, Verbesserung des Kleinklimas, u.a.) fungieren. Damit die so beschriebenen Wirkungen in Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen auch Eintreten und dauerhaft erhalten werden können, sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde weitere Spezifikationen für die „Substratqualitäten“ auszuführen. Die könnten im Bodenmanagement mit erarbeitet und dann den Bauherr*innen zur Verfügung gestellt werden.	Seiten der Bauherren darf natürlich eine stärkere Substratschicht genutzt werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:</u> Die 6. Änderung des B-Plans 47 der Stadt Tornesch kann bei Beachtung des Abschnitts 6 der Begründung plangemäß verwirklicht werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Untere Wasserbehörde/Grundwasser:</u> Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im Entwässerungsgraben A zurückgehalten und anschließend gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, daher ergeben sich von Seiten der unteren Wasserbehörde/Grundwasser keine Anmerkungen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen erhebliche Bedenken. Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche muss verbindlich benannt werden. Die Zuordnung	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

des Ausgleichs aus einem „im Aufbau befindlichen Ökokonto der Stadt“ ist nicht konkret genug. Aus Ökokonten kann der Ausgleich grundsätzlich nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Maßnahmen vollständig umgesetzt und „funktionsfähig“ sind. Aus „Ökokonten im Aufbau“ kann keine Ausgleichsverpflichtung kompensiert werden. Da weder Maßnahmen und Flächen benannt werden ist das in der Begründung gezogene Fazit, dass die Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Umfang und in ihrer Qualität geeignet sind, eine ausreichende Kompensation für die geplanten Eingriffe zu erbringen nicht nachvollziehbar. Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte "Anstoßfunktion" zu erreichen. Vor der öffentlichen Auslegung muss somit der Ausgleich konkret benannt werden. Der B-Plan kann ohne Nennung der konkreten Ausgleichsmaßnahme nicht rechtswirksam werden. <u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Bitte kennzeichnen Sie die Lärmpegelbereiche im B-Plan. Die Bereiche, in denen schädliche Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr vorliegen, sind ebenfalls zu kennzeichnen (Planzeichen 15.6). Nur eine Benennung in der textlichen Festlegung	Für die 5.200 m², die für das Verfahren auszugleichen wären, sind die folgenden Flächen zu verwenden: Gemarkung Esingen, Flur 16, Flurstück 33 (ca. 4.000 m² von 5.988 m²) Gemarkung Esingen, Flur 18, Flurstück 246 (1.727 m²) Bei der ersten Fläche handelt es im nördlichen Bereich sich offensichtlich um intensiv genutztes Dauergrünland. Mit dem Pächter würde eine Extensivierungsvereinbarung getroffen werden. Auf der zweiten Fläche hat die Suksession teilweise schon begonnen, die noch aber wieder zu Grünland wiederhergestellt werden könnte. **Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Ausgleich ist bestimmt und in den Planunterlagen erfasst.**

zum B-Plan oder dessen Begründung kann zu Missverständnissen in der Umsetzung führen.	
Textvorschlag zur textlichen Festsetzung 4.2 vorletzter Absatz: Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Hotelgäste-, Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.	Die Lärmpegelbereich IV – VI sind in der Planzeichnung erfasst. Da sie in der digitalen Planzeichnung im Rahmen der Auslegung nur ab einem größeren Zoomfaktor erkennbar waren, wird hier zum Satzungsbeschluss eine nachrichtliche Anpassung erfolgen. Durch diese Darstellung und die textlichen Festsetzungen werden die schalltechnischen sehr gut deutlich. Eine zusätzliche flächenhafte Darstellung würde vor allem angrenzend zur L 110 zu einer größeren Unübersichtlichkeit führen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.**
Textvorschlag zur textlichen Festsetzung 4.3: Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet, sind nur im Lärmpegelbereich IV (nachts) zulässig. Neue textliche Festsetzung: Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV sind durch passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmende Bauwerken vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Sie dürfen nur an der dem Lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet sein. Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze dürfen in den Lärmpegelbereichen V und VI nicht errichtet werden. Hierüber ist ein	Vielen Dank für diese und die folgenden Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise redaktionell berücksichtigt.**

schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.	
<u>Untere Abfallentsorgungsbehörde:</u> Aus den mir vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, welcher Abfall in welcher Menge anfallen wird. Ebenso fehlen Angaben zu Entsorgungswegen.	
Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.	
Dies trifft auch für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).	Da eine konkrete Nutzung noch nicht feststeht, können hier im Rahmen des B-Plan-Verfahrens keine Aussagen getroffen werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.**
Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.	**Die nachstehenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und auf der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.**
Für Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes: Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier ggf. Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 inkl.	

Probenahmeprotokollen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen. Bei Abbrucharbeiten sind die Vorgaben des Merkblattes zur Abfallentsorgung bei Abbrucharbeiten zu beachten und einzuhalten. Ebenso sind die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung einzuhalten und entsprechend zu dokumentieren.	
<u>Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit</u> <u>Team Verkehrslenkung</u> Zu dem angegebenen B-Plan werden in Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3 und dem Team Tiefbau des Kreises Pinneberg (Baulastträger K 21) folgende Bedenken erhoben:	
Sicherlich sind die baulichen Anforderungen für die geplante "Rechts rein - Rechts raus - Regelung" an der L 110 und der K 21 abgestimmt. Grundsätzlich fraglich ist allerdings, ob das tatsächlich funktionieren wird bzw. ob zumindest Teile des gewerblichen Verkehrs nicht doch versuchen werden, gegen die Anordnung nach links auf die hoch frequentierten, klassifizierten Straßen einzubiegen. Insofern dies nicht tatsächlich baulich ausgeschlossen werden kann, wird die Bereitschaft, diese Regelung zu befolgen, vermutlich davon abhängen, auf welchem (kurzen) Weg die Verkehrsteilnehmer wieder die A 23 erreichen können. Erfahrungsgemäß wird hier der kürzeste Weg gesucht – und dieser heißt Asperhorner Weg - Lise-Meitner-Allee. Zur Leistungsfähigkeit des Asperhorner Weges verweise ich auf meine Aussagen zur 3. Änderung des B-Plans 047 / 41. Änderung FNP vom 19.03.2020.	Im Oktober fand ein Ortstermin zur Abstimmung statt, an dem neben der Stadt Tornesch, der wep, dem Planung d&p auch die Teamleitung des FD Tiefbau anwesend war. Dabei wurde die "Rechts rein - Rechts raus - Regelung" zur K 21 gemeinsam übereinstimmend entworfen und folglich auch mit LBV für die L 110 abgestimmt. Natürlich werden Verkehrszeichen vorgesehen, um die Regelung optisch wahrnehmen zu lassen. Zudem wird der zukünftige Bauherr die Zulieferer und Mitarbeiter eben auf diese Regelung hinweisen müssen. Leider wird es aber auch Verkehrsteilnehmer geben, die gegen die Regelung verstoßen. Das lässt dann auch nicht immer verhindern. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.**

Vor diesem Hintergrund bleibt aus Sicht der Verkehrslenkung eine Erschließung auch des Sondergebietes "SO - U/1" über die Lise-Meitner-Allee, einhergehend mit dem Verzicht -zumindest- auf die Zu- / Abfahrt auf die K 21, wünschenswert. Sinngemäß gelten die Bedenken auch für das Verbot der Einfahrt für Linksabbieger in die geplanten Erschließungsstraßen.	Hier ist eine Erschließung aus dem Grund nicht möglich, da es hier unterschiedliche Eigentumsverhältnisse gibt und die Erschließungen über die öffentlichen Straßen sich aufgrund der getroffenen Absprachen einfacher realisieren lassen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.**
Da vermutlich an der aktuellen Planung festgehalten wird, weist das Team Tiefbau darauf hin, dass in der Abbildung 6 (Schleppkurven) bzw. 8 (Straßenbau an der K 21) der Begründung ersichtlich ist, dass der Kurvenradius (R 8) für die Einfahrt vom B-Plan-Gebiet in die K 21 in Richtung Kummerfeld (Rechtsabbieger) zu eng bemessen ist. Er ist zu vergrößern, damit entsprechende (Liefer-)Fahrzeuge beim Einbiegevorgang in die K 21 die Linksabbiegespur für den weiter nordwestlich liegenden Kreuzungsbereich nicht überfahren müssen. Für die weiteren Planungen ist das Team Tiefbau des FD 25 eng einzubinden.	Die Darstellungen in der Begründung dienten auch nur der ersten Übersicht wie die Stadt Tornesch sich die Regelungen vorstellen kann und um diese mit den Straßenbaulastträgern vorzubesprechen. Bei der Ausarbeitung der Detailplanungen werden die Anregungen aufgenommen **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt.**
Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.	**Es erfolgt eine rechtzeitige Einbindung des Fachdienstes Straßenbau und Verkehrssicherheit.**
<u>Fachdienst Planen und Bauen</u>	
Teil B-Text Zu II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO) 1. Einfriedungen Die Durchsetzung der dauerhaften Begrünung der Zäune und das Verhältnis Hecken-/ Zaunhöhe ist durch FD43 nicht leistbar.	Die Kontrolle dieser Maßnahmen obliegt der Stadt Tornesch. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt.**
Zu III. Planungsrechtliche Festsetzungen	

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) a = Offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen), jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Begründung enthält unter 4.4 keinen Hinweis auf die hinsichtlich der städtebaulich vertretbaren bzw. noch als offen zu betrachten Gebäudelänge.	Die Festsetzung ohne Beschränkung der Gebäudelänge entspricht den Festsetzungen des B-Planes 47 und den bestehenden Änderungen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, an der Festsetzung wird festgehalten.**
6.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhe (§ 31 Abs. 1 BauGB) D.h. es handelt sich um eine zu beantragende und zu begründete Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB.	Die Festsetzung ohne Beschränkung der Gebäudelänge entspricht den Festsetzungen des B-Planes 47 und den bestehenden Änderungen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

11. NABU Landesverband Schleswig-Holstein e.V., Schreiben vom 20.01.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Gegen das oben genannte Vorhaben für den Bereich, begrenzt im Nordwesten von der Ahrenloher Straße, im Nordosten der K21 „Oha“, im Südwesten von der Lise-Meitner-Allee und im Süden vom Förstenkamp, im Rahmen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 47 die planungs-rechtlichen Voraussetzungen durch die Nichtnutzung einer Fläche als Sondergebiet „Hotel“ und dafür eine bedarfsgerechtere Anpassung der Flächenausweisung zu Gunsten der Sondergebiete „Umwelttechnik und Sonderbetriebe„ und „Autohof“ zu schaffen, bestehen seitens des NABU Schleswig-Holstein keine Bedenken.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Zu begrüßen sind die Festsetzungen einer Dachbegrünung, Photovoltaik und Solarthermie, sowie eine Fassadenbegrünung!	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Oberflächenwasserrückhaltung in naturgestalteten Rückhaltebecken auf den öffentlichen Grünflächen ist zu befürworten. Auch die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche durch Laubgehölzhecken und deren Erhalt ist zu begrüßen. Die Begrünung unversiegelter Grundstücksanteile mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen oder heimischen Gehölzen ist zu befürworten. Die Unzulässigkeit von Gestaltungsvarianten durch Kies, Schotter oder anderen Granulaten ist zu begrüßen. Auch die Ausstattung der Beleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln befürwortet der NABU Schleswig-Holstein.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle für die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) nach § 4c BauGB vorgesehen!	Der Umweltbericht enthält in dem Abschnitt den Passus, dass ein Monitoring nach 3-5 Jahren zu erfolgen hat. **Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.**
Die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind auf Dauer für die Zweckbindung zu sichern und daher auch zu überwachen.	Diese Grünflächen werden ihren Zweck dauerhaft erhalten. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	Nach der politischen Beratung geht Ihnen das Abwägungsprotokoll zu. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 21.01.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Für die Planung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme abgegeben: Die Anregungen aus der letzten Stellungnahme sind in die	

Planung eingeflossen. In der Planzeichnung sollten die Lärmpegelbereiche benannt werden, die Bezeichnung „Linie“ mir Verweis auf die textliche Festsetzung erscheint hier unklar, zumal aus der Bezeichnung nicht geschlossen werden kann, um welchen Lärmpegelbereich es sich handelt.	Es erfolgt eine nachrichtliche Anpassung mit einer genaueren Bezeichnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss. **Der Hinweis wird berücksichtigt.**
Die textliche Festsetzung 4.2 sollte ergänzt werden, da zunehmend Vorhaben auch im Rahmen der Baugenehmigungsfreistellung zugelassen werden und die Schallvorgaben auch dort zu beachten und umzusetzen sind: „Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.“	Vielen Dank für die Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell berücksichtigt.**

13. Die Autobahn GmbH des Bundes, Schreiben vom 28.01.2022	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Niederlassung Nord, der Autobahn GmbH des Bundes, nimmt zu dem uns eingereichten Planvorhaben wie folgt Stellung:	
Die Autobahn GmbH des Bundes begrüßt die Schaffung zusätzlicher LKW-Stellplätze.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Gemäß § 9 (1) und (2) des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind Hochbauten in einem Abstand von bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone) bei Autobahnen nicht zulässig. Im Abstand von bis zu 100 m, vom Rand der befestigten Fahrbahn (Anbaubeschränkungszone), bedürfen bauliche Anlagen jeglicher Art der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.	Das Plangebiet liegt mehr als 100 m nordöstlich der Anschlussstelle Tornesch entfernt, daher liegt es weder im Bereich der Anbauverbotszone noch der Anbaubeschränkungszone. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, trifft für die 6. Änderung des B-Planes 47 nicht zu.**
Das Planvorhaben weist zur südwestlich gelegenen AS	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Tornesch der Bundesautobahn (BAB) A 23 einen Abstand von ca. 105 m auf. Das Vorhaben befindet sich demzufolge außerhalb des Eingangs beschrieben Anbaubereichs der BAB gemäß § 9 (1) und (2) FStrG.	
Geplant ist die Ausweitung der Nutzung Autohof zu Lasten der Nutzung Hotel. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung eines Teils des Plangebietes als Autohof, ist durch die Ausweitung der Nutzung Autohof nur mit unwesentlichen verkehrlichen Änderungen in Richtung der AS Tornesch zu rechnen. Die AS Tornesch wird hierfür als ausreichend leistungsfähig angesehen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Werbeanlagen Anlagen der Außenwerbung sowie Beleuchtung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesfernstraße A 23 in einer Entfernung bis zu 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie – auch an der Stätte der Leistung – einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.	Das Plangebiet liegt mehr als 100 m nordöstlich der Anschlussstelle Tornesch entfernt, daher liegt es weder im Bereich der Anbauverbotszone noch der Anbaubeschränkungszone. **Dieser und der folgende Hinweis werden zur Kenntnis genommen, treffen für die 6. Änderung des B-Planes 47 nicht zu.**
Werbeanlagen sind weder nach § 9 Abs. 1 (Anbauverbotszone) noch nach § 9 Abs 2 FStrG (Anbaubeschränkungszone) gestattet bzw. können nach § 9 Abs. 2 FStrG bei blendfreier Werbung an der Stätte der Leistung (ausschließlich Eigenwerbung) bei dem Fernstraßen-Bundesamt beantragt werden.	
Im Hinblick auf die Vorgaben aus § 9 Abs. 3 FStrG, § 33 StVO müssen Werbeanlagen derart beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden und infolgedessen die	Durch die textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Werbeanlagen, die zur Landesstraße L 110 und der Kreisstraße 20 ausgerichtet sind, in mattweißem Licht und blendfrei

Sicherheit im Verkehr gefährdet wird. Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom Rand der Fahrbahn. kann eine Werbeanlage nach der straßenverkehrsrechtlichen Vorschrift des § 33 StVO (z.B. Pylon mit einer Höhe von über 20 m und beweglicher Werbung) unzulässig sein. Zulässig sind Werbeanlagen daher nur unter folgenden Voraussetzungen: Die Werbung darf nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein. dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere, dass die Werbung Folgendes gewährleistet: Sie ist nicht überdimensioniert, blendfrei, unbeweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet. Die amtliche Beschilderung wird nicht beeinträchtigt. Die Anzahl der Werbeanlagen sind auf ein Minimum begrenzt. Unzulässig sind auch am Ort der Leistung (Betriebsstätte) insbesondere folgende, auf den Autobahnverkehr einwirkende Werbeanlagen und Werbemaßnahmen: - Prismenwendeanlagen - Lauflichtbänder - Rollbänder - Filmwände - statische Lichtstrahler Licht- und Laserkanonen und	auszuführen sind und damit möglichst eine geringe Gefährdung für den Verkehr auslösen sollen. Nach § 63 Abs. 1 Nr. 12f der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m über der festgelegten Geländeoberfläche, verfahrensfrei zu errichten. Da der B-Plan höhere Werbeanlagen zulässt, ist für diese vor der Errichtung eine Baugenehmigung zu beantragen. Im Rahmen einer der Baugenehmigungsphase werden die entsprechenden Angaben der Werbeanlagen geprüft und die betroffenen Fachbehörden beteiligt. **Dieser und die folgenden Hinweise zur detaillierten Beschaffenheit von Werbeanlagen werden auf der nachfolgenden Genehmigungsphase berücksichtigt.**

vergleichbare Einrichtungen - Werbung mit Botschaften - akustische Werbung - luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons. An Pylonen angebrachte Werbung ist nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) und nur dann zulässig, wenn sie den zuvor beschriebenen Anforderungen entspricht. Über die Anbaubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn muss eine Werbeanlage nach § 33 StVO so beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt werden können. Des Weiteren gelten bei Umsetzung für das Planvorhaben die folgenden Bedingungen und Auflagen:	
1. Die Bundesrepublik Deutschland – Fernstraßen-Bundesamt – ist von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Bauvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten.	Die Bundesrepublik Deutschland – Fernstraßen-Bundesamt – wird durch das Bauvorhaben ist von den Ansprüchen Dritter freigehalten. **Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
2. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 23 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können.	Zu einer Blendung der Verkehrsteilnehmer durch sämtliche Lichtquellen wie Außenbeleuchtung oder Werbeanlagen wird es - nicht zuletzt aufgrund der Distanz - nicht kommen. **Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
3. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB A 23	

besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- und sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens.	Falls zusätzlicher Lärm- und Immissionsschutz notwendig wird, der vom Bauvorhaben ausgehen sollte, wird dieser von den Bauherren zu errichten sein. **Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

C. Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

1. Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB vom 04.01. - 04.02.22	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
keine Stellungnahmen	