


**Der Vorsitzende des  
Bau- und Planungsausschusses**

Geschäftsstelle  
Wittstocker Str. 7  
25436 Tornesch

Auskunft erteilt: Marion Grün  
Zimmer: 126 1. Obergeschoss  
Telefon: 04122-9572-30  
Fax: 04122-9572-82  
E-Mail: marion.gruen@tornesch.de  
Internet: www.tornesch.de

Tornesch, den 02.04.2012

Stadt Tornesch • Postfach 21 42 • 25437 Tornesch

An die Mitglieder des  
**Bau- und Planungsausschusses**

n a c h r i c h t l i c h  
an alle übrigen Ratsfrauen und  
Ratsherren sowie bürgerlichen  
Mitglieder

**Einladung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Einvernehmen mit Herrn Bürgermeister Krügel lade ich Sie zu einer

**öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses**

am Montag, den 16.04.2012 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Tornesch,  
Wittstocker Str. 7 ein.

**Tagesordnung**

TOP	Betreff	Vorlage
Öffentlicher Teil		
1	Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit	
2	Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde	
3	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.03.2012	
4	Bericht der Verwaltung	<b>VO/12/315</b>
5	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
6	B-Plan 72 "Ahrenloher Straße - Baumschulenweg" - Vorstellung Konzept Alsterdorf -	
7	Wirtschaftswegekonzept - Vorstellung der Ergebnisse	<b>VO/12/314</b>
8	Straßenunterhaltung 2012	<b>VO/12/312</b>
9	Sachstandsbericht Entwässerung B- Plan Nr. 80	<b>VO/12/316</b>
10	B-Plan 73 "Nördlich Lindenweg" erneuter Satzungsbeschluss	<b>VO/12/309</b>
Nicht-öffentlicher Teil		
11	Bericht der Verwaltung	
12	Anfragen von Ausschussmitgliedern	

Mit freundlichen Grüßen

gez. Henry Stümer  
Vorsitzender



<b>Mitteilungsvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/12/315</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	29.03.2012
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Marion Grün
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Marion Grün
<b>Bericht der Verwaltung</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
16.04.2012	Bau- und Planungsausschuss	

#### **Kindergarten der WABE e.V. an der Pommernstraße**

Sowohl der Antrag auf Gewährung der Zuwendungsmittel als auch der Bauantrag wurden fristgerecht beim Kreis Pinneberg eingereicht. Die dortigen Prüfungen sind eingeleitet worden.

#### **Technikum Hellermann**

Die Baugenehmigung für das Technikum als erste Baumaßnahme der Fa. Hellermann ist am 19.03.2012 erteilt worden.

#### **DRK-Kindergarten, Friedlandstraße**

Der Einbau der neuen Wasserleitung im DRK-Kindergarten ist abgeschlossen. Es finden zur Zeit Beprobungen der Wasserqualität statt. Nach Vorlage der Ergebnisse kann die Leitung anschließend im Einvernehmen mit dem Kreis Pinneberg in Betrieb genommen werden.

#### **Öffentliche Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG teilt mit, dass nach Überprüfung der Rentabilität öffentlicher Telekommunikationsstellen in Tornesch beschlossen wurde, das öffentliche Telefon an der Alten Ahrenloher Straße (Parkplatz Bhf.) ersatzlos zurückzubauen. Die Maßnahme wird Mitte April durchgeführt.

#### **Neubau Hasweg/Gerberweg**

Die Auftragsvergabe für den Ausbau des Has- und Gerberweges wird voraussichtlich am 02.04.2012 erfolgen. Geplanter Baubeginn für die Gesamtmaßnahme ist in der 15. KW.

#### **Gemeinsamer Flächennutzungsplan**

Die Stadt Uetersen hat in ihrer Ratsversammlung am 23.03.2012 für alle anstehenden F-Planänderungen die gleichlautenden abschließenden Feststellungsbeschlüsse gefasst.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> <b>VO/12/314</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 29.03.2012
Federführend:	Bericht im Ausschuss: Sylvia Köhn
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:
	Bearbeiter: Sylvia Köhn
<b>Wirtschaftswegekonzept - Vorstellung der Ergebnisse</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
16.04.2012	Bau- und Planungsausschuss

**A: Sachbericht****B: Stellungnahme der Verwaltung**
**C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

**D: Finanzielle Auswirkungen****E: Beschlussempfehlung**Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06. Februar 2012 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Wirtschaftswegekonzept erarbeiten zu lassen und die Ergebnisse dem Ausschuss vorzustellen. Ziel des Konzeptes war es einen Investitionsplan mit Zeitplan und Kostenschätzungen einschließlich Alternativen zu erarbeiten. Im Wesentlichen wurden die Daten aus dem vorliegenden Straßenkataster (Jahre 2009) durch eine visuelle Zustandserfassung aktualisiert. Aus diesen Ergebnissen wurden dann notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten festgelegt.

Folgende Wege wurden betrachtet:

- Hörnweg
- Kanaldamm
- Kummerfelder Weg
- Prisdorfer Weg
- Schäferweg
- Voßberg
- Am Goldenen Stern
- Am Wohld
- In de Hörn
- Kreyhorn
- Lehstwiete
- Westerlohtwiete

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass keine Ausbaumaßnahmen erforderlich sind, sondern alle Wege durch Instandsetzungsarbeiten in einen befriedigenden Zustand gebracht werden können.

Im Wesentlichen sind folgende Arbeiten erforderlich:

- Profilierung mit Asphaltmischgut
  - o Verlegung Armierungsvliesgewebe (dient der Aufnahme und Verteilung der Lasten)
- Aufbringen eines Asphalttragdeckschicht
- Bankettangleichung

Die Gesamtlänge der Wege beträgt ca.15,6 km. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist nach einer Kostenschätzung mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 1.115.000,00 Euro brutto zu rechnen. In der Kostenschätzung sind jeweils mögliche Kosten für Baugrund- und Laboruntersuchungen sowie Ingenieurhonorar enthalten.

Für die einzelnen Wege sehen die Ergebnisse wie folgt aus:

<u>Straße</u>	<u>Kosten ( brutto)</u>	<u>Sanierungsjahr</u>
Hörnweg	90.440,- Euro	2012
Kanaldamm	181.475,- Euro	2012
Kummerfelder Weg	87.090,- Euro/ 99.127,- Euro	2013/2016
Prisdorfer Weg	143.395,- Euro	2013
Schäferweg	103.530,- Euro	2014
Voßberg	95.200,- Euro	2015
Am Goldenen Stern	107.100,- Euro	2015
Am Wohld	4.760,- Euro	2015
In de Hörn	83.300,- Euro	2014
Kreyhorn	40.460,- Euro	2016
Lehstwiete	63.070,- Euro	2016
Westerlohtwiete	45.200,- Euro	2014

Um die Umsetzung dieser Maßnahmen bis zum 2016 abzuschließen, müssten pro Jahr Haushaltsmittel in folgender Höhe (Kosten gerundet) bereitgestellt werden:

2012	272.000,- Euro
2013	230.500,- Euro
2014	232.030,- Euro
2015	207.060,- Euro
2016	202.657,- Euro

Da im Haushalt 2012 in der Haushaltsstelle Unterhaltung Wirtschaftswege derzeit nur noch 90.000,- Euro zu Verfügung stehen, müssten im Nachtragshaushalt ca. 182.000,- Euro bereitgestellt werden.

Sofern das nicht erfolgen soll, könnten die Maßnahmen bis 2017 umgesetzt werden und pro Jahr müssten Haushaltsmittel in folgender Höhe (Kosten gerundet) bereitgestellt werden:

2012	90.440,- Euro
2013	185.000,- Euro
2014	230.500,- Euro
2015	232.030,- Euro
2016	207.060,- Euro
2017	202.657,- Euro

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit. Die fehlenden Haushaltsmittel in Höhe von 182.000,- Euro werden im Nachtragshaushalt bereit gestellt.

Zu E: Beschlussempfehlung

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung das Wirtschaftswegekonzzept bis zum Jahre 2016 umzusetzen.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

Anlage/n:



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/12/312</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	29.03.2012
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Karen Früchtenicht
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Karen Früchtenicht
<b>Straßenunterhaltung 2012</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
16.04.2012	Bau- und Planungsausschuss	

**A: Sachbericht**

**B: Stellungnahme der Verwaltung**

**C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

**D: Finanzielle Auswirkungen**

**E: Beschlussempfehlung**

#### Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grundlage des Straßenkatasters (Jahre 2009) mit der Auswertung der Gesellschaft für Straßenanalyse mbH (GSA) und den ermittelten Sanierungsprioritäten sollte 2012 bei folgenden Straßenabschnitten eine Deckensanierung durchgeführt werden:

1. Jürgen-Siemsen-Str. K20 → von der Friedlandstraße bis zur Willy-Meyer-Str.
2. Friedlandstraße → von der Friedensallee bis zum Esinger Weg
3. Klaus-Groth-Str → komplett

Diese Maßnahmen sehen so aus, dass die vorhandene Asphaltdecke heruntergefräst und durch eine neue ersetzt wird. In der Jürgen-Siemsen-Str. (K22) soll auf Anraten des Kreises Pinneberg (Eigentümer) eine Splitmastixdecke eingebaut werden, sowie in einem Teilbereich die Tragschichten neu aufgebaut werden. In den beiden anderen Straßen wird eine Asphaltbetondecke wieder eingebaut. Das anfallende Fräsgut soll wieder verwendet werden. Es ist beabsichtigt, dass die Arbeiten wegen des geringeren Verkehrsaufkommens in den Sommerferien durchgeführt werden.

Zu C: Prüfungen1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Geschätzte Kosten:

1.	Jürgen-Siemsen-Str. K20	→	61.880,00 Euro
2.	Friedlandstraße	→	73.185,00 Euro
3.	Klaus-Groth-Str	→	<u>39.865,00 Euro</u>
	Baukosten insgesamt		175.000,00 Euro
	Ingenieurhonorar	→	<u>10.388,59 Euro</u>
	Gesamtkosten		185.388,59 Euro

Die Haushaltsmittel stehen im Haushaltsjahr 2012 bereit.

Die Kosten der Sanierungsmaßnahme Jürgen-Siemsen-Str. (K20) sollen aus der Haushaltsstelle „Unterhaltung Kreisstraßen“(650.510) gedeckt werden, die wiederum durch Zuweisungen vom Kreis für die Unterhaltung der Kreisstraßen mit 16.600,00 Euro gedeckt wird. Der fehlende Betrag, sowie die Deckensanierung der Friedlandstr. und der Klaus-Groth-Str. wird der Haushaltsstelle „Unterhaltung Gemeindestraßen durch Vergabe ext. Firma“ (630.510/001) entnommen.

Nach Durchführung diese Maßnahme verbleiben im Haushalt nur noch ca.8.100 Euro.

Folgende Maßnahmen sind in diesem Haushaltsjahr noch notwendig:

Überarbeitung der Bankette in der Denkmalstraße 19, Fräsgut-Heißeinbau (Prisdorfer Moordamm, Halloh), Schadensbeseitigung Käthe-Kollwitz-Alle (Beschädigte Straßenabläufe) und Unvorhersehbares (z.B. Defekte Ampel, Fahrbahnversackung)

Daraus ergibt sich für den Nachtragshaushalt ein Betrag von ca. 50.000 Euro.

Zu E: Beschlussempfehlung

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung die vorgeschlagenen Deckensanierungsmaßnahmen umzusetzen und die erforderlichen Mittel im Nachtragshaushalt anzumelden.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

Anlage/n:

Entfällt



<b>Mitteilungsvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/12/316</b>
	Status:	öffentlich
Federführend: Bau- und Planungsamt	Datum:	29.03.2012
	Bericht im Ausschuss:	Sylvia Köhn
	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Sylvia Köhn
<b>Sachstandsbericht Entwässerung B- Plan Nr. 80</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
16.04.2012	Bau- und Planungsausschuss	

**A: Sachbericht****B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

**D: Finanzielle Auswirkungen****E: Beschlussempfehlung**Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

In der Ratsversammlung vom 13.03.2012 wurde von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen eine Tischvorlage zum Tagesordnungspunkt B-Plan Nr. 80 vorgelegt. Inhalt dieser Tischvorlage war die Entwässerung des B-Planes Nr. 80.

An dieser Stelle soll ein kurzer Sachstandsbericht zum aktuellen Stand gegeben werden. Folgende Maßnahmen wurden bereits durchgeführt bzw. beauftragt:

- Baugrunduntersuchung und –beurteilung durchgeführt durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Torsten Pöhler vom 14.06.2011
- Grundwasserbeprobung durchgeführt durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Torsten Pöhler vom 29.08.2011
- Chemisch-physikalische Bodenanalysen, Angaben zur Herstellung von Kunstrasenplätzen sowie Gründungsempfehlungen durchgeführt durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Torsten Pöhler vom 10.09.2011
- wasserwirtschaftliches Konzept beauftragt an das Ingenieurbüro dänekamp und partner am 01.11.2011

Zum Zeitpunkt der Erstellung der in der o.g. Tischvorlage zitierten Vorlage VO/11/147 am 28.07.2011 lagen die Ergebnisse der Untersuchungen noch nicht vor und konnten somit nicht im Abwägungsvorschlag berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit von Rückhaltemaßnahmen wurde jedoch bereits festgestellt.

Anhand der vorliegenden Ergebnisse ist deutlich geworden, dass die Entwässerung bei den ungünstigen Bodenverhältnissen, dem oberflächennahem Grundwasserstand und der gedrosselten Einleitmenge in den Vorfluter genauestens geplant werden muss. Deshalb wurde das Ingenieurbüro dänekamp und partner bereits im November 2011 mit der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes beauftragt. Inhalt dieses Konzeptes ist Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich geeigneter Flächen für die Rückhaltung und deren Dimensionierung zu entwickeln. Nachdem im März 2012 die endgültige Bebauung festgelegt wurde, erfolgt derzeit die Ausarbeitung des Konzeptes. Eine Entwässerung des Grundstückes ist grundsätzlich möglich.

## Zu C: Prüfungen

### 1. Umweltverträglichkeit

entfällt

### 2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

Anlage/n:



1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 73 vom 13.12.2011 wird aufgehoben.
2. Der mit der VO/11/259 am 05.12.2011 und 13.12.2011 gefasste Abwägungsbeschluss hat weiterhin Bestand.
3. Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan wird gebilligt.
4. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Ratsversammlung den Bebauungsplan 73.
5. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird gebilligt.
6. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

Anlage/n:

Teil B – textliche Festsetzungen  
Begründung (Änderungen)

## Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Tornesch - Nördlich Lindenweg - Teil B - Text - Stand: 30.03.2012

1

### I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

#### 2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

#### 3. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

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

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

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

**Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Tornesch - Nördlich Lindenweg -  
Teil B - Text - Stand: 30.03.2012**

2

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

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

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

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

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

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

**5. Überschreitung von Baugrenzen (§ 31 Abs. 1 BauGB)**

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

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

- 6.1 Baumpflanzungen auf Verkehrsflächen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

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

**Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Tornesch - Nördlich Lindenweg -  
Teil B - Text - Stand: 30.03.2012**

3

Artenvorschläge:

Eiche (Quercus in Arten)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Linde (Tilia in Arten)

**6.2 Begrünung von Tiefgaragen**

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

**6.3 Einfriedungen**

Auf die textliche Festsetzung II.5 wird hingewiesen.

---

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

---

**1. Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet maximal 12,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der First- und Straßenmitte.

**2. Außenwände**

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

Satellitenanlagen sind an den Außenfassaden unzulässig.

**3. Werbeanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.

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

**Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Tornesch - Nördlich Lindenweg -  
Teil B - Text - Stand: 30.03.2012**

4

**4. Müllbehälter**

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

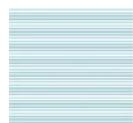
**5. Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen nur mind. 0,70 m hohe lebende Hecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Artenvorschläge

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

Aufgestellt: Barmstedt, 22.08.2011/ geändert 30.03.2012



**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

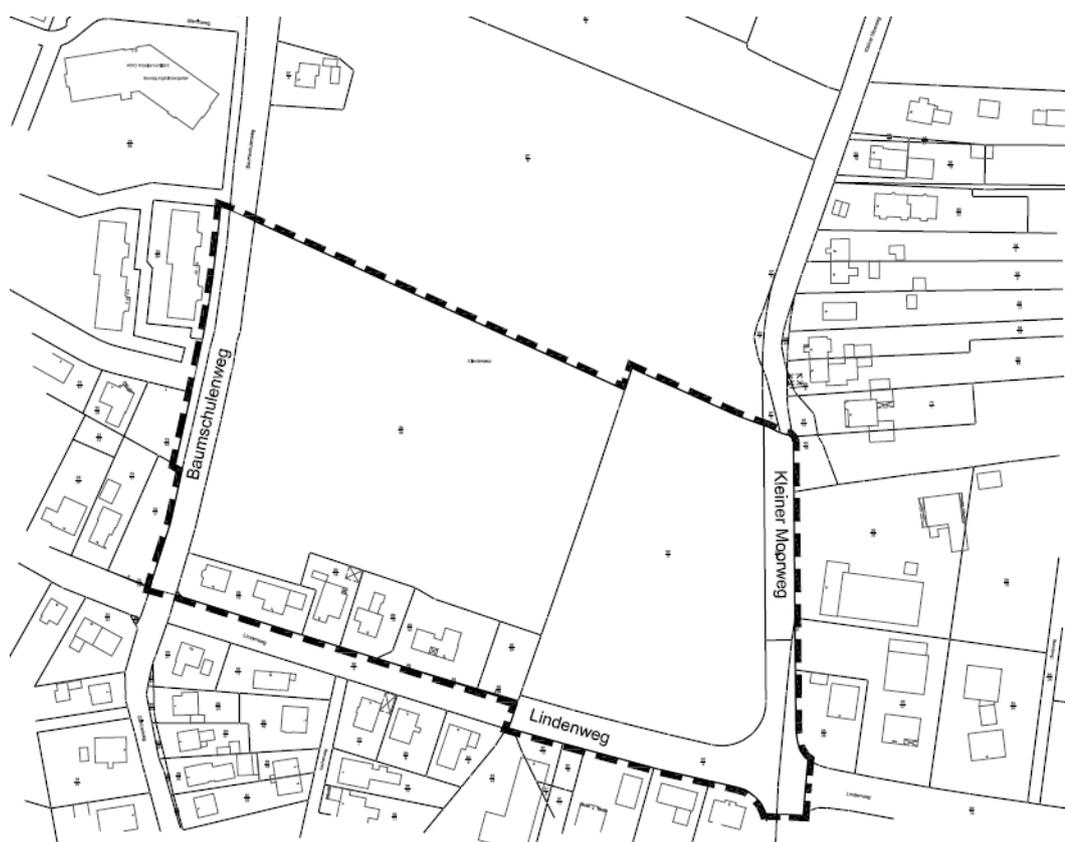
Mittelweg 1  
25355 Barmstedt  
Tel.: (04123) 683 19 80  
Fax: (04123) 921 88 44  
Email: buero@m-s-stadtplanung.de  
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

STADT  
TORNESCH



# B-PLAN 73

„Nördlich Lindenweg“



## BEGRÜNDUNG

Stand: 30.03.2012

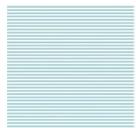
**Stadt Tornesch****Bebauungsplan Nr. 73 "Nördlich Lindenweg"**

Für das Gebiet nördlich des Lindenwegs in einer Tiefe von ca. 150 m, östlich des Baumschulenwegs sowie westlich des Kleinen Moorwegs

## Auftraggeber:

Stadt Tornesch  
- Der Bürgermeister -  
Wittstocker Straße 7  
25436 Tornesch

## Auftragnehmer:



**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

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

## Bearbeiter:

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

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	BESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
-----------------	-----------	-----------	---------------

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>6</b>
2.1	Gesamtplanung „Tornesch am See“ Übergeordnete Planungsziele auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses	6
2.2	Bebauungs- und Erschließungskonzept	8
<b>3</b>	<b>Rechtlicher Planungsrahmen</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	11
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>12</b>
6.1	Verkehrsuntersuchung	12
6.2	Äußere Erschließung	13
6.3	Innere Erschließung	13
6.4	ÖPNV-Bedienung	13
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>
8.1	Öffentliche Grünfläche	14
8.2	Anpflanzungen auf Verkehrsflächen	15
8.3	Begrünung von Tiefgaragen	15
8.4	Einfriedungen	15
<b>9</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>16</b>
10.1	Schalltechnische Untersuchung	16
10.2	Verkehrslärm	17
10.3	Gewerbelärm	17
10.4	Konsequenzen für die Planung	17
<b>11</b>	<b>Altablagerungen</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
13.1	Einleitung	19
13.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	19
13.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	20
13.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	22

13.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	23
13.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung	23
13.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	30
13.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
13.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
13.3	Zusätzliche Angaben	32
13.3.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	32
13.3.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
<b>14</b>	<b>Kosten</b>	<b>33</b>
<b>15</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>34</b>

### **Anlagen**

- Verkehrsuntersuchung Tornesch Am See
- Schalltechnische Untersuchung

# 1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

---

Das ca. 4 ha große Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 liegt im nordwestlichen Stadtrandgebiet der Stadt Tornesch. Das Areal liegt nördlich des Lindenweges zwischen Kleinen Moorweg und Baumschulenweg. Nordöstlich des Planungsgebietes beginnt der Außenbereich mit zunächst landwirtschaftlicher Nutzung, die nach etwa einem Kilometer durch den Laubwald des Naherholungsgebietes Esinger Wohld abgelöst wird. Das Stadtzentrum sowie der Bahnhof Tornesch liegen ca. 750 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt.

Das Planungsgebiet liegt auf einer zum Lindenweg / Kleinen Moorweg nach Südwesten leicht abfallenden Fläche. Das Gelände fällt auf einer Länge von 250 m von ca. 10,5 m ü. NN bis ca. 9,7 m ü. NN.

Ein Großteil des Geländes wird durch Landwirtschaftsflächen beansprucht. Am Lindenweg ist eine ältere Wohnbebauung bereits vorhanden.

**Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich**



## 2 Planungsanlass und Planungsziele

---

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

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in mehrere Teilbebauungspläne unterteilt ist. Das ca. 37 ha große Gesamtgebiet „Tornesch am See“ liegt ca. 25 km nordwestlich von Hamburg innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn. Es schließt die letzte große Lücke im Siedlungsgefüge der Stadt Tornesch und weist damit Innenbereichsqualitäten auf, sowohl im städtebaulichen als auch im ökologischen Sinne. Im Gesamtgefüge der Ortsteile der Stadt Tornesch stellt diese Fläche ein großes Potenzial an Entwicklungsflächen zur Verfügung, was gleichzeitig dazu dient, andere Ortsteile vor einer ausufernden Neubebauung zu schützen. Die Besiedlung des Bereichs „Tornesch am See“ rundet die bebaute Ortslage städtebaulich in räumlicher Sicht sowie im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung und Infrastruktur angemessen ab. <sup>1</sup>

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Abschnitt 2.1 dieser Begründung basiert auf dem Entwurf der Begründung zu B-Plan 73 des 1. Preisträgers, der Schellenberg + Bäumler Architekten GmbH, Lingner Allee 3, 01069 Dresden.



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

## 2.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 – Nördlich Lindenweg - sollen in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Die SCHNEIDER + SENDELBACH ARCHITEKTENGESELLSCHAFT MBH entwickelte auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das folgende Bebauungskonzept. Dieses Konzept wurde Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73.

Abbildung 3 - Bebauungskonzept



Geplant sind danach ca. 259 Wohnungen unterschiedlicher Größe in maximal dreigeschossigen Gebäuden. Errichtet werden sollen überwiegend Geschosswohnungen, aber auch Reihenhäuser und Stadtvillen.

### 3 Rechtlicher Planungsrahmen

---

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der südwestliche Planbereich bestandabdeckend bereits als Allgemeines Wohngebiet. Im Eckbereich Lindenweg/ Kleiner Moorweg ist ein Gewerbegebiet, der übrige Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 73 kann jedoch nicht aus dem wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Tornesch und Uetersen sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Tornesch aufgestellt.

Diese Änderung umfasst das gesamte Entwicklungsgebiet „Tornesch am See“.

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



### 4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

---

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Areal liegt in verkehrsgünstiger Stadtrandlage sowie nahe wichtiger Arbeitsstätten. Dieser hochwertige Standort wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) überplant.

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

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

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

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

In den Quartieren Qu. 1, Qu. 2, Qu. 3, Qu. 5 und Qu. 6 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet und ermöglicht eine der innerörtlichen Lage des Plangebietes angemessene dichte Bebauung.

In dem Quartier Qu. 4 wird bestandsabdeckend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

### Vollgeschosse

In den Quartieren Qu. 1, Qu. 3 und Qu. 6 sind Gebäude mit drei Vollgeschossen möglich. Hier soll die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Im Quartier Qu.2 und Qu.5 werden dem Baukonzept folgend (Abbildung 3) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zweigeschossige Reihenhäuser geschaffen.

Die Festsetzung von zwei möglichen Vollgeschossen im Qu. 4 entspricht dem Bestand und soll der unerwünschten Verschattung der Nachbarschaft vorbeugen.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Durch die festgesetzten Baulinien werden die aus städtebaulicher Sicht besonders wichtigen Raumkanten am Baumschulenweg und südlich des Erschließungsangers gesichert. Diese Baulinien sind deshalb zwingend einzuhalten. Bei den im Übrigen festgesetzten Baugrenzen besteht eine solche Notwendigkeit dagegen nicht.

An- und Vorbauten dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften die Baugrenze auf max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Durch diese Festsetzungen wird einerseits die Gebietsstruktur vorgegeben, wobei andererseits individuelle Anpassungen in Lage und Ausrichtung der Gebäude möglich sind.

## 4.4 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Zu den ca. 259 aktuell geplanten Wohnungen ist die gleiche Anzahl von privaten Stellplätzen vorgesehen. Diese sollen zum Teil in Tiefgaragen, zum Teil auch ebenerdig angeordnet werden. Damit dieser Bedarf gedeckt werden kann, sind in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auch Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Nebenanlagen muss jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden; dies gilt aber nicht für Einfriedungen. Damit soll der Straßenraum von störenden Einbauten möglichst freigehalten werden.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

---

Um die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Idee zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen.

Dieses Ziel soll auch mit Vorgaben über die Gestaltung der Baukörper sowie von räumlich wirksamen Elementen wie Einfriedungen, Werbeanlagen etc. erreicht werden.

### Baukörper

Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet maximal 12,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der First- und Straßenmitte.

### Außenwände

Außenwände sind als Sichtmauerwerk oder geputzte und gestrichene Wandflächen herzustellen; auch eine Kombination dieser beiden Ausführungen ist zulässig. Ein untergeordneter Anteil der Fassadenfläche eines Gebäudes (maximal 25 %) darf mit Verkleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen versehen werden. Satellitenanlagen an den Außenfassaden sind unzulässig.

### Werbeanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Hinweiszeichen zulässig, die auf versteckt liegende Stätten aufmerksam machen, die sonst für Kunden etc. nicht oder nur schwer auffindbar wären.

### Müllbehälter

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

### **Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen nur mind. 0,70 m hohe lebende Hecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

## **6 Verkehrliche Erschließung**

---

### **6.1 Verkehrsuntersuchung**

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

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturweiterungen muss vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden können, wobei insbesondere die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße von Bedeutung sind. Die Stadt Tornesch hat daher die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt. Das angefügte Gutachten<sup>2</sup> ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf diese Anlage verwiesen.

Aufbauend auf aktuellen Zählergebnissen im Untersuchungsbereich ist das Analyseverkehrsmodell der Stadt Tornesch aktualisiert worden. Im Rahmen der Prognoseerstellung wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturentwicklungen abgeschätzt und in das Verkehrsmodell eingearbeitet. Hierbei sind insbesondere die Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe Tornesch Am See und Sportanlage Großer Moorweg detailliert berücksichtigt worden.

Das Verkehrsaufkommen der Strukturweiterungen führt im angrenzenden Straßennetz und an den Knotenpunkten im Zuge der Ahrenloher Straße zu einer entsprechenden Mehrbelastung. Durch den bereits erfolgten Ausbau der Knotenpunkte am Großen Moorweg und am Thujaweg / Ohlenhoff kann der Verkehr dort verträglich abgewickelt werden. An den Knotenpunkten im Zentrum von Tornesch werden sich jedoch die bereits heute vorhandenen Defizite in der Verkehrsqualität verschärfen.

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

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

---

<sup>2</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert; Hannover; Februar 2011

## 6.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Baumschulenweg und den Lindenweg an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Rahmen der Gesamtentwicklung „Tornesch am See“ soll der Kleine Moorweg zu einer Haupterschließungsstraße ausgebaut und im Norden eine neue Anbindung an den Großen Moorweg (K 22) erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt den geplanten Ausbau mit einem veränderten (verbreiterten) Querschnitt.

## 6.3 Innere Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über eine neue verkehrsberuhigte Planstraße, die den Kleinen Moorweg und den Baumschulenweg miteinander verbindet. Der Bereich ist in Teilen aufgeweitet, weist jedoch eine Mindestbreite von 6,50 m auf.

Über den Lindenweg werden weiterhin die hier vorhandene Bebauung und zukünftig die östlich davon geplante Neubebauung angebunden.

Eine öffentliche Durchwegung, die einen Bezug zum Park der Gesamtplanung „Tornesch am See“ (Abbildung 2) herstellt, erfolgt vom Lindenweg parallel zum Kleinen Moorweg in Nord-Süd-Richtung. Damit wird eine unabhängig von Kfz-Verkehr geführte fußläufige Anbindung an die nördlich anschließenden Wohnquartiere und Grünzüge geschaffen.

Die öffentlichen Parkflächen werden im Plangebiet entlang der Planstraße geschaffen. Hier sind etwa 21 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Am Baumschulenweg können etwa 14 Parkplätze, am Kleinen Moorweg etwa 7 Parkplätze geschaffen werden.

Parkiert wird außerdem auf den Baugrundstücken.

## 6.4 ÖPNV-Bedienung

Der Bahnhof Tornesch befindet sich in einer Entfernung von ca. 750 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Der Bahnhof Tornesch wird über die HVV-Bahnlinien R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot versorgt. Bebauungsplan Nr. 73 liegt damit überwiegend außerhalb der nach dem gültigen Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) für den Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereichs von 600 m (Radius). Unmittelbar an das Plangebiet grenzt in der Ahrenloher Straße darüber hinaus die Haltestelle „Tornesch, Baumschulenweg“ an, die von der HVV-Linie 68 bedient wird, welche schüler-spezifische Versorgungsaufgaben leistet.

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

## 7 Ver- und Entsorgung

---

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

Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hetlingen angeschlossen. Das auf den Dach- und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird zusammen mit möglichen Überlaufmengen aus den Sickerflächen dem zentralen Entwässerungssystem zugeführt. Das auf den versiegelten Außenanlagen der Wohngebäude und den privaten Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser soll hingegen möglichst im Bereich der privaten Grünflächen versickern.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 ist bei den hydraulischen Berechnungen für die Regenwasserkanalisation bereits als Baufläche (damals noch Gewerbegebiet) berücksichtigt worden. Damit ist sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet und behandelt werden kann.

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

Telefoneinrichtungen werden an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für die Versorgungsträger sind geeignete und ausreichende Trassen zur Verlegung, zum Betreiben und Unterhalten von Leitungen vorgesehen. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsanlagen nicht behindert werden.

## 8 Natur und Landschaft

---

### 8.1 Öffentliche Grünfläche

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

Die Bereiche zwischen den Wohnquartieren sollen einen freieren Charakter aufweisen. Südlich von Qu. 3 und 5 sind daher Grünflächen geplant, die die Wohnquartiere fingerartig durchziehen und die z. B. Mulden für das Niederschlagswasser aufnehmen können.

Südlich des Grünstreifens und östlich des Quartiers 3 ist außerdem eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Dieser sog. „Pocket-Park“ (deutsch sinngemäß: Westentaschen-Park) als kleine, gärtnerisch gestaltete Fläche erhöht die Qualität des Wohnumfeldes, soll aber nicht nur den direkten Anwohnern zugutekommen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Angesichts des hohen Anteils an Geschosswohnungen erforderlich, um Kindern einen Bereich zum Bewegen, Spielen und Treffen zur Verfügung zu stellen.

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

Der neue Querschnitt des Kleinen Moorwegs mit der daran angelagerten öffentlichen Grünfläche berücksichtigt dessen Fortführung nach Norden insofern, dass dort ein bestehender Knick erhalten und in den neuen Straßenquerschnitt integriert werden soll. Auf diese Weise wird eine einheitliche Gestaltung des gesamten Straßenraumes am Kleinen Moorweg erreicht.

## 8.2 Anpflanzungen auf Verkehrsflächen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

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

Für die Anpflanzung von Bäumen in den Straßen werden folgende Arten vorgeschlagen:  
Eiche (Quercus in Arten)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Linde (Tilia in Arten)

## 8.3 Begrünung von Tiefgaragen

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

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind deshalb dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden/ Substrat muss 0,50 m betragen, um ausreichende Wuchsbedingungen zu sichern.

## 8.4 Einfriedungen

Aufgrund einer ortsgestalterischen Festsetzung (siehe oben) sind entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen nur mind. 0,70 m hohe lebende Hecken und dahinter Zäune zulässig.

Durch (ausschließlich) Hecken als Einfriedung soll eine „grüne Klammer“ geschaffen werden, die für die Neubebauung einen einheitlichen Rahmen bilden und so zu einer insgesamt guten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes beitragen soll. Damit die Hecken diese Funktion

auch tatsächlich übernehmen können, sollten sie mindestens 1,0 m hoch sein. Entlang der Straßen wird jedoch eine geringere Mindesthöhe vorgeschrieben, damit im Bereich von Grundstücksausfahrten, Einmündungen und Kurven ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sind.

## **9 Eingriffsregelung**

---

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§8a BNatSchG). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturschutzhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit wie möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Festsetzungen, die der Minderung, dem Ausgleich oder dem Ersatz dienen.

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

## **10 Lärmschutz**

---

### **10.1 Schalltechnische Untersuchung**

Zu dem Bebauungsplan Nr. 73 ist eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt worden. Die Geräuschauswirkungen wurden anhand der DIN 18005 sowie in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) beurteilt.

Zusätzlich sind die gewerblich bedingten Immissionen aus den umliegenden Gewerbegebieten nach TA Lärm zu untersucht worden.

Die als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf diese Anlage verwiesen.

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 73 „Tornesch am See“ in Tornesch, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Juni 2011

## 10.2 Verkehrslärm

Die Berechnung der Geräuschauswirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die Gewerbebetriebe auf den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 73 ergibt Folgendes:

- Im Tagzeitraum wird an den Gebäuden am westlichen Rand des Plangebietes nahe dem Baumschulenweg sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) als auch der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete überschritten.
- An der südlich gelegenen Bebauung nahe dem Lindenweg sind an den straßenzugewandten Fassadenseiten noch die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.
- Ähnlich stellt sich die Situation in der Nacht (22 – 6 Uhr) dar, wobei hier am südlichen Rand des Plangebietes neben dem Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) auch der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) überschritten wird.

## 10.3 Gewerbelärm

Der Richtwert der TA Lärm (entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005) wird am Tag (6 - 22 Uhr) eingehalten. In der Nacht wird der Richtwert von 40 dB(A) im südöstlichen wie auch östlichen Bereich an den zu den Straßen Lindenweg bzw. Kleiner Moorweg orientierten Fassaden geringfügig überschritten.

## 10.4 Konsequenzen für die Planung

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände oder Wälle) an den Straßen Lindenweg und Baumschulenweg aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Erschließungssituation der Grundstücke nicht in Betracht kommen und diese auch nur das unterste Geschoss schützen würden, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Neben einer lärmabgewandter Orientierung der Wohn- und insbesondere der Schlafräume sowie der Außenbereiche sind auch bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Damit gelten folgende Festsetzungen:

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

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel $L_a$	Erforderliches bewertetes Schalldämm- maß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
	dB(A)	dB(A)	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

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

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

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

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

## 11 Altablagerungen

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 die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/ 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 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<sup>4</sup>.

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

## 13 Umweltbericht

---

### 13.1 Einleitung

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

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

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

#### 13.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Tornesch hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

---

<sup>4</sup> Der folgende Umweltbericht wurde bearbeitet von: ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur, Grootkoppelstraße 18, 22844 Norderstedt.

über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auffordert (**§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden**).

Folgende Beteiligte äußerten für den Umweltbericht relevante Anregungen oder gaben Hinweise

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt**, schriftliche Stellungnahme vom 23.07.2010

Zusammenfassung der Äußerung:

**Gesundheitlicher Umweltschutz:**

Im Umweltbericht sind Aussagen zur Lärmvorbelastung der Gebiete zu treffen.

**Untere Bodenschutzbehörde:**

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird die große Flächeninanspruchnahme von 27 ha der aktuell landwirtschaftlich und baumschulerisch genutzten unversiegelten Böden durch die geplante Bebauung kritisch gesehen. Gemäß §1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind zunächst Maßnahmen zur Wiedernutzung von Flächen, Nach- und Innenverdichtung u.a. zu nutzen. Im Umweltbericht ist für den F-Plan darzulegen, dass dieser Punkt erfüllt und geprüft wird.

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

Hinweis zur Aufnahme in die Begründung:

Sollten im Zuge der Planung, der Umsetzung des Planvorhabens, bei den Erschließungsarbeiten oder beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (Ansprechpartnerin: Frau Weik, Telefon: 04101/ 212 368).

**Untere Naturschutzbehörde:**

Die vorhandenen Knicks sind innerhalb öffentlicher Grünflächen zu erhalten und zu schützen mit ausreichenden Abständen zu baulichen Anlagen jeglicher Art. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf der Grundlage aktueller Daten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die B-Pläne 65, 73 und 79.

**Untere Wasserbehörde:**

Dem F-Plan liegen keine textlichen Ausführungen bei, es ist lediglich eine Karte vorhanden. Es fehlen sämtlichen Aussagen zur Regen- und Schmutzwasserableitung. Die Erschließung ist somit nicht gesichert.

Es wird eine Konzeption zur Beseitigung des Regenwassers benötigt, die entsprechenden wasserrechtlichen Zulassungen sind zu beantragen. Nach Rücksprachen mit dem Wasser- und Bodenverband sind die aufnehmenden Vorfluter zu klein, sodass Regenwasserrückhaltung erforderlich wird. Versickerung ist nur möglich, wenn die Bodenart und der Grundwasserstand dies zulassen. Die Lage der öffentlichen Mulden ist nicht ersichtlich.

Ich weise darauf hin, dass sich die Teichanlage an einem Hochpunkt befindet und somit keine Wasserzuführung im Freigefälle möglich ist. Es bietet sich, an den Teich zu verlegen und gleichzeitig als Rückhaltung zu nutzen.

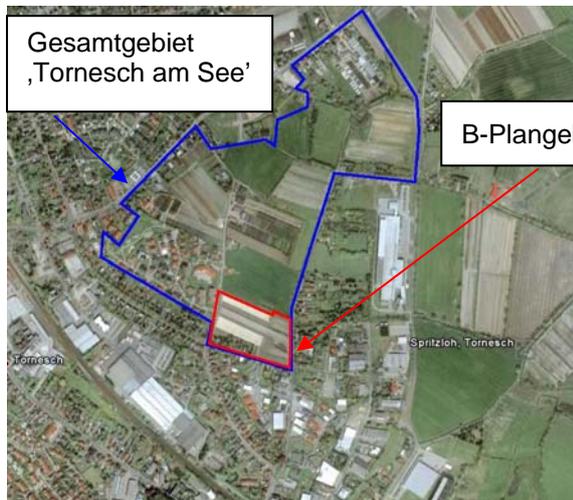
Die Wasserbehörde steht gerne für ein Abstimmungsgespräch zur Verfügung.

### 13.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Tornesch plant nordöstlich der bebauten Ortslage, weitere Bauflächen zur Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bereitzustellen. Das Plangebiet ist ein Teil

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

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist zweiseitig von Wohnbauflächen und im Südosten von gewerblich genutzten Flächen umgeben. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an



Lage des Plangebietes in der Ortslage Tornesch



Plangebiet zwischen  
Lindenweg, Baumschulenweg, Kl. Moorweg

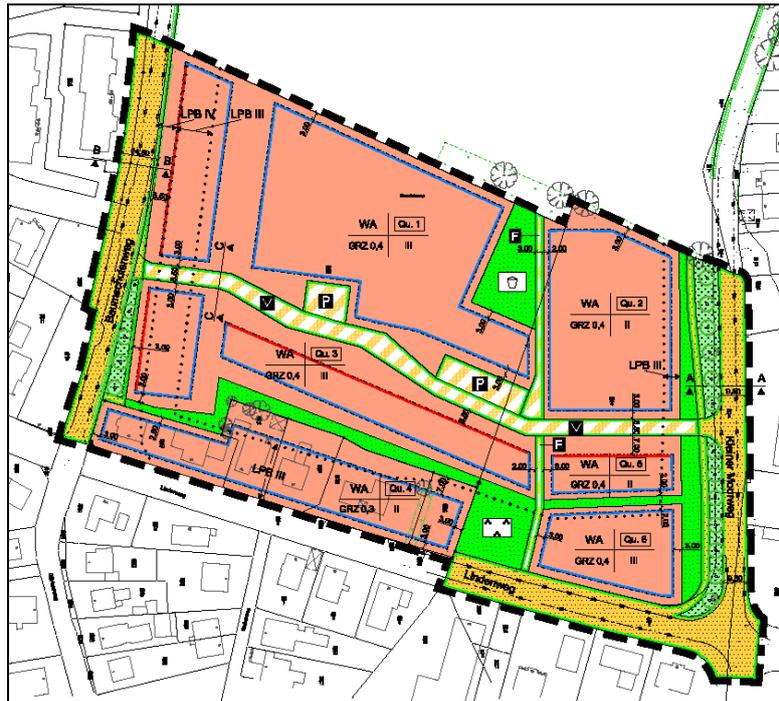
### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 und 0,40, Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen vor.

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

Wohnbaufläche	2,560 ha
Verkehrsfläche	0,960 ha
Öffentliche Grünfläche	0,310 ha
<b>Bruttobauland (gesamt)</b>	<b>3,830 ha</b>



B-Planzeichnung

### 13.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

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

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, im Süden z.T. als Wohnbau- und Gewerbefläche dargestellt. Mit der 30. Änd. des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche.



wirksamer FNP-Tornesch



30. Änd. FNP-Tornesch

Im festgestellten Landschaftsplan werden in der Karte ‚Entwurf‘ für das Plangebiet vorhandene Wohnbauflächen mit einem hohen Grünanteil (50 %) sowie geplante öffentliche Grünflächen mit neuen Wegeverbindungen und eine geplante Knick-Neuanlage entlang des Kleinen Moorweges dargestellt. Im Bereich der Grünfläche soll gemäß LP ein Kinderspielplatz entstehen.

## 13.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

### 13.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (August 2010) überwiegend als Ackerfläche (75 %), mit den 3 angrenzenden Verkehrsflächen Baumschulenweg, Lindenweg und Kleiner Moorweg zu ca. 15 % als Verkehrsfläche und zu ca. 10 % als Wohnbaufläche mit Einzelhäusern in Gärten dar.

### SCHUTZGUT MENSCH

#### Beeinträchtigung durch Lärm

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärm vom Straßenverkehr sowie Gewerbe und Schienenverkehr.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde durch das Büro Lärmkontor ermittelt, ob Beeinträchtigungen durch die im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorhandenen Verkehrs- und Gewerbeflächen an der vorgesehenen Wohnbebauung zu erwarten sind. Dafür erfolgte eine Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie die gewerblich bedingten Immissionen aus den umliegenden Gewerbegebieten.

Bestehende Konflikte sollten im Rahmen der Untersuchung aufgezeigt und Ansätze zum Schallschutz als Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt werden.

Die schalltechnische Untersuchung (Erläuterungsbericht, Stand 28.Juni 2011) hat folgende Ergebnisse erbracht (Pkt. 7, Fazit und Empfehlungen):

#### Straße

Die Berechnung der Geräuschauswirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die Gewerbebetrieb auf den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 73 „Tornesch am See“ ergibt Folgendes:

Im Tagzeitraum wird an den Gebäuden am westlichen Rand des Plangebietes nahe dem Baumschulenweg sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ als auch der Grenzwert der 16. BImSchV /2/ für allgemeine Wohngebiete überschritten. An der südlich gelegenen Bebauung nahe dem Lindenweg sind an den straßenzugewandten Fassadenseiten noch die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Ähnlich stellt sich die Situation in der Nacht dar, wobei hier am südlichen Rand des Plangebietes neben dem Orientierungswert der DIN 18005 auch der Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten wird.

#### Gewerbe

Der Richtwert der TA Lärm /3/ (entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005) wird am Tag (6-22 Uhr) eingehalten. In der Nacht wird dieser im südöstlichen wie auch östlichen Bereich geringfügig überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände oder Wälle) an den Straßen Lindenweg und Baumschulenweg aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Erschließungssituation der Grundstücke nicht in Betracht kommen und diese auch nur das unterste Geschoss schützen, empfehlen wir von gutachterlicher Seite passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Neben lärmabgewandter Orientierung der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenbereiche können auch bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

Folgende Festsetzungen zum Schallschutz werden empfohlen:

*„Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.*

*In den mit ... gekennzeichneten Bereichen (Baufelder der 1. Gebäudereihe entlang des Lindenwegs und des Baumschulenwegs) sind zudem durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.*

*Außenwohnbereiche sind im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, ist sicherzustellen, dass in dem Außenwohnbereich durch Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggia, Wintergarten oder eine vergleichbare Maßnahme) ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

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

#### Erholungsnutzung

Das Plangebiet dient derzeit nicht der Erholungsnutzung.

Das Planungsgebiet als Bestandteil der Gesamtplanung „Tornesch am See“ ist in das übergeordnete Freiraumkonzept eingebunden. Die Kernidee dieses Freiraumkonzeptes ist die Verzahnung der Baukörper mit der Landschaft und die Ausprägung eines neuen Ortsrandes.

Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erschlossen und bietet außer einer Verbindung vom Baumschulenweg zum Kleinen Moorweg (verkehrsberuhigter Bereich) auch verkehrsunabhängige Wegeverbindungen vom Lindenweg nach Norden (Fußwegeverbindung) sowie parallel zum Kleinen Moorweg (Gehweg zwischen Verkehrsgrün).

Zur Gliederung und Belebung der neuen Bauflächen und zur Schaffung von landschaftlich geprägten Freizeit- und Spielangeboten werden als öffentliche Grünflächen ein Kinderspielplatz und eine Parkanlage sowie die unterschiedlichen Grünflächen vernetzende Grünstreifen festgesetzt.

### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN/ ARTENSCHUTZ**

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

Das Plangebiet ist z.Zt. überwiegend nicht versiegelt und kann zu mindestens 90 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Neben den Gärten und der landwirtschaftlichen Nutzfläche können die Bäume im nördlichen Anschluss an das Plangebiet Tieren als Lebensraum dienen.

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

Das europäische Artenschutzrecht<sup>5</sup> verbietet es u. a., wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (...) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten<sup>6</sup> aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das letztgenannte Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 42 (5) BNatSchG). Nur dann wird entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

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

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

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

Wesentlich ist dafür die Ermittlung der im Plangebiet potenziell bzw. tatsächlich vorkommenden europäisch geschützten Tierarten. Geschützte Pflanzenarten kommen sicher nicht vor. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind die Vorkommen von Fledermäusen und europäi-

<sup>5</sup> In Gestalt von FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie, in deutsches Recht umgesetzt u.a. im § 44 (1) BNatSchG

<sup>6</sup> dazu zählen alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, Haselmaus, Fischotter, viele Amphibien, Zauneidechse, Heldbock, Eremit, Grüne Mosaikjungfer u.a.)

schen Vogelarten. Andere europarechtlich geschützte Arten wie z.B. die Haselmaus (geringe Vorkommenswahrscheinlichkeit nach LANU & SN 2008) sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Fledermäuse

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

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

Von besonderer Bedeutung ist das vermehrte Auftreten von größeren (Balz-)Gruppen des stark gefährdeten Kleinen Abendseglers (*Nyctalus leisleri* - RL-Kategorie 2), die sich u.a. im Lindenweg konzentrierten.

Mit Ausnahme des Balzquartieres des Kleinen Abendseglers dient das B-Plangebiet Nr. 73 mit seinen Ackerflächen nur untergeordnet als potenzieller Nahrungsraum für Breitflügelfledermaus und Kleinem Abendsegler.

Mit den für die verschiedenen Arten unterschiedlich langen Flugdistanzen von ca. 2 km (Breitflügelfledermaus) bis 20 km (Kleiner Abendsegler) finden die betroffenen Arten im Anschluss an das Plangebiet ausreichend Ausweich-Nahrungshabitate.

#### Europäische Vogelarten

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

Während die Ackerflächen als Brutorte praktisch keine Bedeutung besitzen stellen die angrenzenden kleineren Feldgehölze gut geeignete Bruthabitate insbesondere für Kleinvögel der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dar.

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

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

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

#### Amphibien

Mit einem artenschutzrechtlich relevanten Amphibienvorkommen ist im Plangebiet nicht zu rechnen; für ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten Moorfrosch, Kammmolch und Laubfrosch gibt es keinerlei Hinweise.

## **SCHUTZGUT BODEN**

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

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

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

Das Plangebiet besitzt ein von Norden/ Nordwesten nach Süden/ Südosten leicht geneigtes Relief und liegt im Mittel auf ca. 10,0 m ü.NN.

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

### **Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

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

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

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan<sup>7</sup> bilanziert wird.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘**

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

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist das Quartier Nr. 4, die Bauflächen am Lindenberg, nach BauGB als § 34-Bereich einzustufen. Die Eingriffsregelung ist hier nicht anzuwenden. Die Bestandsversiegelung dieses Bereiches geht somit ebenso wenig wie die zulässige Bebauung gemäß B-Plan 73 in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ein.

Bei der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ ist von 50 % wasserdurchlässiger Versiegelung und bei der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ von 20 % wasserdurchlässiger Versiegelung auszugehen.

---

<sup>7</sup> gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

Zur Ermittlung der auszugleichenden Neuversiegelung werden die vorhandenen Versiegelungen (Verkehrsfläche) von den geplanten Versiegelungen abgezogen.

Tabelle 1

<b>Flächenbilanz Bestand / Planung</b>						
Fläche	Bestand [ca. m <sup>2</sup> ]			Planung [ca. m <sup>2</sup> ]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	---	29.030	29.030	---	---	---
Wohnbauflächen mit Gärten	1.100	2.870	3.900	---	---	---
Verkehrsfläche	3.200	2.100	5.300	---	---	---
<b>Bauflächen</b>	---	---	---			
Qu. 1, 2, 3, 5, 6 WA (GRZ 0,40 + 50 %)				13.020	8.680	21.700
Qu. 4 WA (GRZ 0,30 + 50 %)				1.750	2.150	3.900
<b>Verkehrsflächen</b>	---	---	---			
- Fußwege				500	---	500
- Anliegerstraße				2.200	---	2.200
- Baumschulenweg, Kleiner Moorweg, Lindenweg				5.900		5.900
- Verkehrsgrünflächen				---	1.000	1.000
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	---	---	---	---		
- Zweckbestimmung Spielplatz				350	350	700
- Zweckbestimmung Parkanlage				140	560	700
- ohne Zweckbestimmung				---	1.700	1.700
<b>Plangebiet (gesamt)</b>	<b>4.300</b>	<b>34.000</b>	<b>38.300</b>	<b>23.860</b>	<b>14.440</b>	<b>38.300</b>

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 23.860 qm zu.

Da das Quartier 4 als § 34-Bereich in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt bleibt (siehe oben) sind  $(23.860 \text{ qm} - 1.750 \text{ qm}) = 22.110 \text{ qm}$  zulässige Versiegelung zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen Bestandsversiegelung (ohne Bereich am Lindenweg) von  $(4.300 \text{ qm} - 1.100 \text{ qm}) = 3.200 \text{ qm}$  ergibt sich, dass eine auszugleichende Neuversiegelung von  $22.110 \text{ qm} - 3.200 \text{ qm} = 18.910 \text{ qm}$  ermöglicht wird.

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

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

Tabelle 2

<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“</b>	
Versiegelung:	
- Bestand	3.200 m <sup>2</sup>
- Planung	22.110 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung (wasserdurchlässig)	490 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor (wasserdurchlässig)	0,3
Kompensationsbedarf (wasserdurchlässig)	147 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung (voll versiegelt)	18.420 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor (voll versiegelt)	0,5
Kompensationsbedarf (voll versiegelt)	9.210 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	9.357 m <sup>2</sup>

Für den Kompensationsbedarf von 9.357 qm müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

### **SCHUTZGUT WASSER**

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

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es ist beabsichtigt, dass auf den versiegelten Außenanlagen der Wohngebäude und den privaten Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst im Bereich der privaten Grünflächen zu versickern. Das auf den Dach- und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird zusammen mit möglichen Überlaufmengen aus den Sickerflächen dem zentralen Entwässerungssystem zugeführt.

Im Rahmen eines noch zu erstellenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes wird die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers nachgewiesen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 ist im Übrigen bei den hydraulischen Berechnungen für die Regenwasserkanalisation bereits als Baufläche (damals noch Gewerbegebiet) berücksichtigt worden. Damit ist auf jeden Fall sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet und behandelt werden kann.

### **SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD**

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch seine Ortsrandlage mit Straßenrandbebauung in einer Bautiefe und anschließenden offenen Ackerflächen geprägt.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet, westlich des Kleinen Moorweges, befindet sich erhaltenswerter Baumbestand aus Eichen und Ahorn sowie landschaftstypischer Strauchbewuchs aus Weißdorn, Strauchrosen, Weiden und Holunder.

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

Durch die Festsetzung von Baugrenzen mit einem ausreichenden Abstand zu dem erhaltenswerten Gehölzbestand und Anpflanzfestsetzungen für neue Bäume im Bereich der Verkehrsgrünflächen, können die Eingriffe in das Ortsbild minimiert bzw. ausgeglichen werden.

### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

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

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

#### *13.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes*

Bei Durchführung der Planung kann eine dem Bedarf nach neuen Wohnbauflächen und entsprechende bauliche Erweiterung in einer zentralen Ortslage erfolgen. Da das bauliche Entwicklungsgebiet nur ca. 1 km vom Bahnhof Tornesch entfernt ist, werden durch die geplanten gebietsinternen öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegen neue Wohnstandorte mit umweltfreundlichen Verkehrsanbindungen an die Städte Hamburg und Elmshorn angeboten.

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

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

Die Böden bleiben aber überwiegend unversiegelt.

Die Lebensräume der Tiere und Pflanzen bleiben überwiegend erhalten.

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

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

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

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

#### **1. Anpflanzungen Verkehrsflächen**

Neu anzupflanzende Bäume bilden im Straßenraum ein wesentliches Gestaltungselement. Sie prägen das Erscheinungsbild der Straßen und übernehmen raumgliedernde Funktionen. Im Bebauungsplan sind sie als Anpflanzgebote dargestellt.

Im Straßenraum sollen Laubbäume einer standortgerechten Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten darf abgewichen werden, die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume soll dabei aber nicht unterschritten werden.

Um einen ausreichenden Lebensraum für die Bäume bereitzustellen, ist im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes eine Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Für die Anpflanzung von Bäumen in den Straßen werden folgende Arten vorgeschlagen:

Eiche (Quercus in Arten)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Linde (Tilia in Arten)

#### **2. Einfriedungen**

Zur Ortsbildgestaltung und landschaftsgerechten Eingrünung der Bauflächen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen zur Einfriedigung der Baugrundstücke nur heimische Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 0,70 m zugelassen werden; grundstückseitig hinter den Hecken können Zäune, die höchstens so hoch wie die Hecken sein dürfen, errichtet werden.

Für das Anlegen einer Hecke werden folgende Arten vorgeschlagen:

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

#### **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei der weiteren Planung**

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

#### 13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Das B-Plangebiet Nr.73 ist eins von 7 Teilgebieten, in die das F-Plangebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgeteilt wird.

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

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

### 13.3 Zusätzliche Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

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

#### 13.3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

#### 13.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Bauflächen zur Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden.

Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 und 0,40, Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen vor.

Das ca. 3,8 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der bebauten Ortslage und ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in sieben Teilbebauungspläne unterteilt ist. Das gesamte bauliche Entwicklungsgebiet ist ca. 37 ha groß.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerfläche (75 %), mit den 3 angrenzenden Verkehrsflächen Baumschulenweg, Lindenweg und Kleinem Moorweg zu ca. 15 % als Verkehrsfläche und zu ca. 10 % als Wohnbaufläche mit Einzelhäusern in Gärten dar.

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

Neben den Gärten und den landwirtschaftlichen Nutzflächen können Einzelbäume Tieren als Lebensraum dienen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besitzt das Plangebiet insgesamt eine durchschnittliche Bedeutung.

Die Ackerflächen besitzen für die Fledermäuse eine artenschutzrechtliche Bedeutung als Nahrungsräume. Bemerkenswert ist das verstärkte Auftreten einer anspruchsvollen Fledermausart, des stark gefährdeten Kleinen Abendseglers (Lindenweg).

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden<sup>8</sup> ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

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

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

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

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

## 14 Kosten

---

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

---

<sup>8</sup> anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

## 15 Flächenbilanz

In den nachfolgenden Tabellen sind alle im Bebauungsplan festgesetzten Flächenarten zusammengestellt.

Bezeichnung	Fläche in ha
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>2,56</b>
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.1	0,99
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.2	0,38
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.3	0,50
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.4	0,39
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.5	0,12
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.6	0,18
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,96</b>
davon: Verkehrsfläche, Baumschulenweg	0,22
davon: Verkehrsfläche, Kleiner Moorweg/Lindenweg	0,37
davon: Verkehrsfläche, Anliegerstraße neu	0,22
davon: Verkehrsfläche, Fußweg	0,05
davon: Straßenbegleitgrün	0,10
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>0,31</b>
davon: öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung	0,17
davon: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	0,07
davon: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage	0,07
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3,83</b>

Stand:12.09.2011

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

gebilligt.

Tornesch, den .....

.....  
Bürgermeister