STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/606
	Status:	öffentlich
	Datum:	15.07.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Henning Tams

B-Plan 86 "Hasweg-Schebbel"

-Aufstellungsbeschluss, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
14.08.2013	Bau- und Planungsausschuss

A: Sachbericht
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: **1. Umweltverträglichkeit**
2. Kinder- und Jugendbeteiligung
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

Zu A: Sachbericht

Im Bereich des Haswegs, der Pinneberger Str. und des Schebbels sind in den vergangenen Jahren mehrere Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstanden. Diese wurden von der Bauaufsichtsbehörde nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Außenbereich) genehmigt, die Aufstellung eines Bebauungsplans war damals nicht erforderlich.

Im Eckbereich von Hasweg, Pinneberger Str. und Schebbel ist durch diese Bebauung in zweiter Bautiefe eine Situation entstanden, in der eine ehemals als Hoffläche und Hauskoppel genutzte Fläche nun von drei Seiten von bebauten Grundstücken umgeben ist. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, die vorbereitende Bauleitplanung sieht hier also bereits grundsätzlich die Ausweisung von Wohngebieten vor.

Die Fläche eignet sich für die Bebauung von etwa drei Einzel- oder Doppelhäusern, diese sind jedoch nur zulässig, wenn durch einen Bebauungsplan entsprechendes Baurecht geschaffen wird.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können im Bereich Esingen kurzfristig weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz sind auf Grund der bisher z.T. bereits als Hof- und Betriebsflächen intensiv genutzten Flächen und der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung als eher gering einzuschätzen. Der Entwurf zum Bebauungsplan beinhaltet Maßnahmen zum Erhalt von Grünstruktu-

ren und zur Anpflanzung von Hecken und Bäumen, so dass der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden kann.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Zumholz Landschaftsarchitektur erarbeitet. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet südlich des Haswegs in einer Tiefe von ca. 40 bis 70 m, südwestlich der Pinneberger Str. (Landesstraße L107) in einer Tiefe von ca. 40 bis 80 m und westlich des Schebbels in einer Tiefe von ca. 20 bis 130 m wird der Bebauungsplan Nr. 86 („Hasweg-Schebbel“) aufgestellt.

   Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die landschaftsbild-verträgliche Gestaltung der Siedlungskante.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.
5. Der Planentwurf zum B-Plan 86 wird gebilligt.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan 86 (Entwurf) inkl. Legende
Entwurf des Teil B (textl. Festsetzungen) zum B-Plan 86
Entwurf der Begründung zum B-Plan 86

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 86

- Hasweg, Schebbel -

Maßstab 1: 500

B86_Planzeichnung_130724.pdf

gez. Ta

Stand: 24.07.2013

STADT TORNESCH

Bau- und Planungsamt

FD Bauverwaltung und Stadtplanung

Wlttstocker Str.7

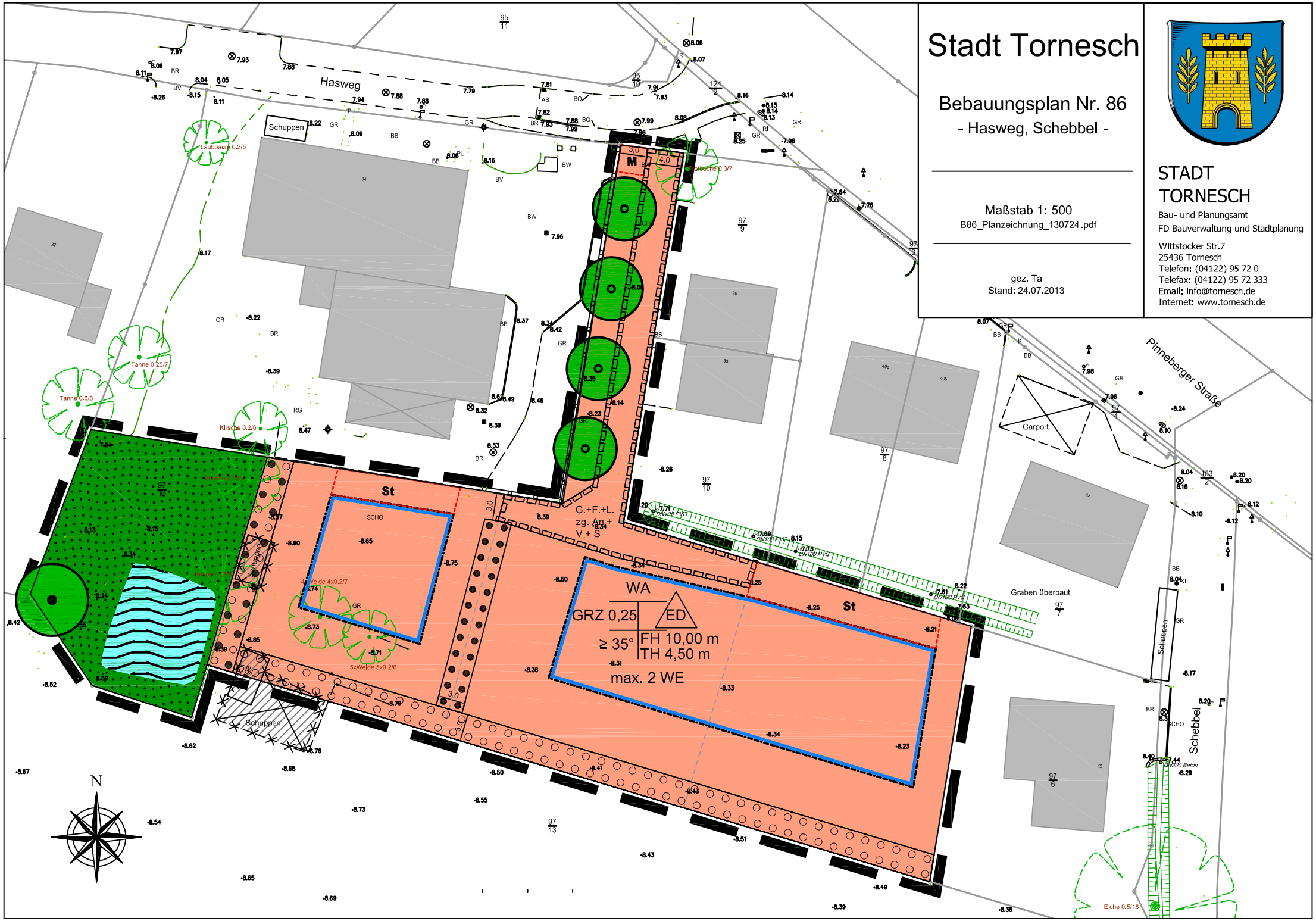
25436 Tornesch

Telefon: (04122) 95 72 0

Telefax: (04122) 95 72 333

Email: Info@tornesch.de

Internet: www.tornesch.de



Legende

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,25	Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,25
FH 10,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 10,00 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche)
TH 4,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 4,50 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche)

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Priv. — Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (Teich)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Gehölzen

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen

Zum Anpflanzen festgesetzte Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

G.+F.+L. zg. An + V + S — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Stadt zu belastende Flächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

M — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Müllsammelplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

≥ 35° — Dachneigung als Mindestmaß, z. B. ≥ 35°

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand

Gebäude, künftig fortfallend

Flurstücksgrenze, vorhanden

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

42/2 — Flurstücksnummer

Eingemessener Baumbestand

Teil B Text

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus beträgt 600 m². Bei Doppelhäusern muss auf jede Doppelhaushälfte ein Grundstücksanteil von 300 m^2 entfallen.

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.1 Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronenbereich + 1,50m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Bei Abgang des Baumes ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

1.2 Die Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen dient dem Erhalt der dort stockenden Laubgehölzhecke aus Buchen auf einer 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

2. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen dient dem Erhalt und der Ergänzung der dort stockenden Laubgehölzhecke aus Buchen auf einer 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer standortgerechten Art (Hochstamm mit Stammumfang mind. 16 - 18 cm) innerhalb einer durchgehenden offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

<u>Artenvorschläge:</u>

vorzugsweise Hochstamm-Obstbäume, ansonsten eignen sich auch
Zierapfel (Malus ‚Rudolph‘)
Rotdorn (Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet)

Die Vegetationsfläche ist als Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Um ein Befahren und Beparken auszuschließen, ist die Vegetationsfläche zu der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hin dauerhaft durch geeignete Mittel abzugrenzen; als geeignete Mittel sind z. B. Findlinge, Poller, Natursteinstelen zu verwenden.

3.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südlichen Plangebietsgrenze dient der Anlage einer Laubgehölzhecke auf einer 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

Artenvorschläge:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Weißbuche (Carpinus betulus)

4. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind Garagen, Carports, Stellplatze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jede Art Flächenbefestigungen / Flächenversiegelungen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie jede Art Leitungsbauarbeiten unzulässig.

5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Die private Grünfläche mit Wasserfläche an der westlichen Plangebietsgrenze dient dem Erhalt eines gut eingewachsenen Gartenteiches mit Obstbäumen und Sträuchern.

III. Festsetzungen nach § 84 Abs. 2 Landesbauordnung (Schl.-H.)

1. Dachneigung

Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünte Dächer (Grasdach) beträgt ≥ 0º.

Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergarten, für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung ≥ 0º.

2. Fläche für Nebenanlage: Müllsammelplatz

Die Fläche für Nebenanlagen (Müllsammelplatz) ist in voller Höhe durch Laubhecken einzugrünen. Alternativ ist auch eine Eingrünung durch begrünte Zäune in voller Höhe zulässig. Für notwendige Durchgänge/Zuwegungen sind Öffnungen möglich.

Artenvorschläge (Hecke):
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Weißbuche (Carpinus betulus)

Artenvorschläge (Rank-/Kletterpflanzen):
Engelmanns-Wein (Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘)
Walrebe (Clematis vitalba)

IV. Hinweis

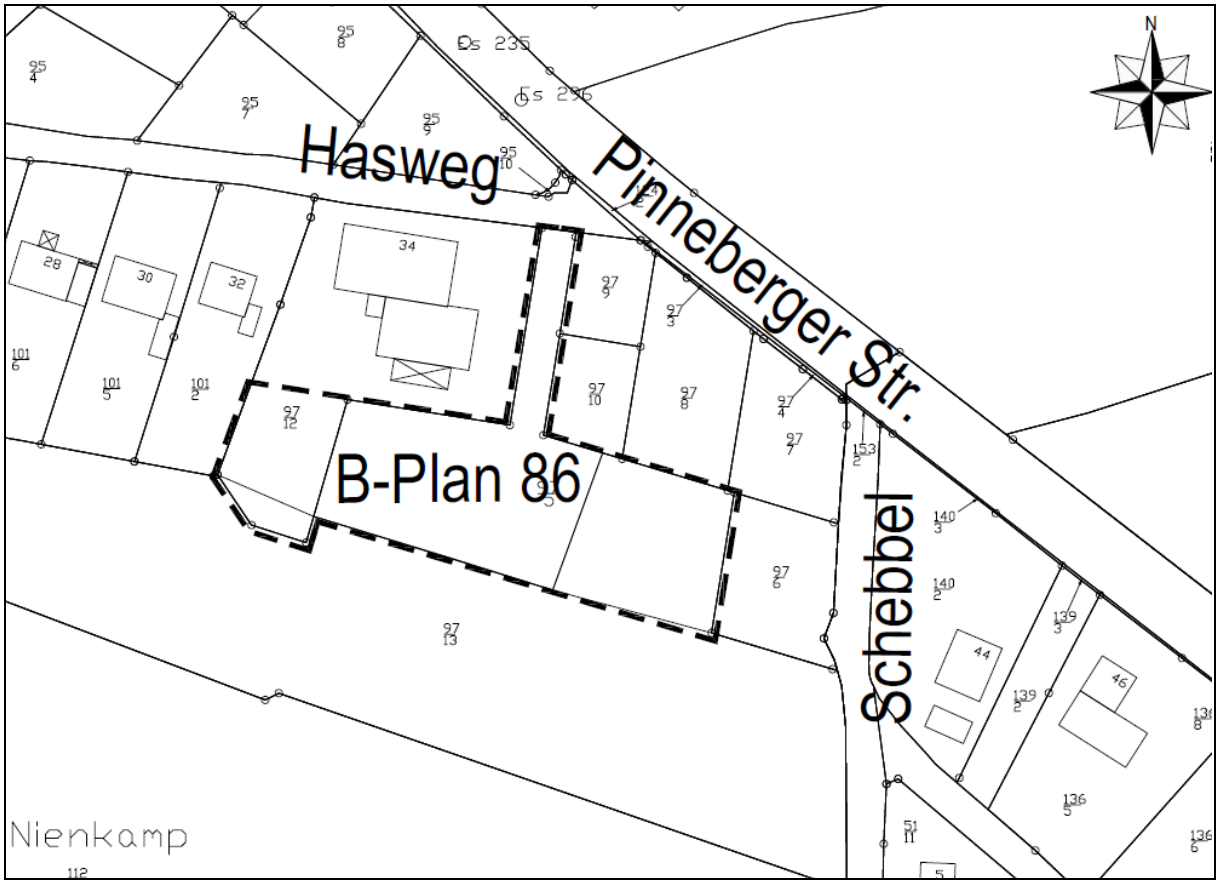
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tornesch.

Aufgestellt: Tornesch, 24.07.2013

Stadt Tornesch

B-Plan Nr. **86**

„Hasweg - Schebbel“



Begründung (Vorentwurf)

Stand: 24.07.2013

Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 86
für das Gebiet südlich des Haswegs in einer Tiefe von ca. 40 bis 70 m, südwestlich der Pinneberger Str. (L 107) in einer Tiefe von ca. 40 bis 80 m und westlich des Schebbels in einer Tiefe von ca. 20 bis 130 m.

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Henning Tams (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

Verfahrensstand: **frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Lage des Plangebietes, Allgemeines	4
2 Planungsanlass und Planungsziele	4
3 Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
Ausschluss von Nutzungen	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Bauweise	7
4.5 Mindestgrundstücksgröße	8
4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	8
4.7 Baugestalterische Festsetzungen	8
5 Natur und Landschaft	9
5.1 Erhaltung und Anpflanzungen	9
5.2 Private Grünflächen	9
5.3 Wasserflächen	9
6 Verkehrliche Erschließung	9
6.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV	9
6.2 Innere Erschließung	10
7 Ver- und Entsorgung	10
8 Eingriffsregelung	10
9 Umweltprüfung	11
10 Umweltbericht	11
11 Altablagerungen	11
12 Schallschutz	11
13 Flächenbilanz	12
Anlage	13
Ermittlungsumfang Umweltprüfung	13

1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,31 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im Ortsteil Esingen. Der Geltungsbereich befindet sich südlich des „Haswegs“ und der „Pinneberger Str.“ (L107) und westlich der Straße „Schebbel“. Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets befinden sich bebaute Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

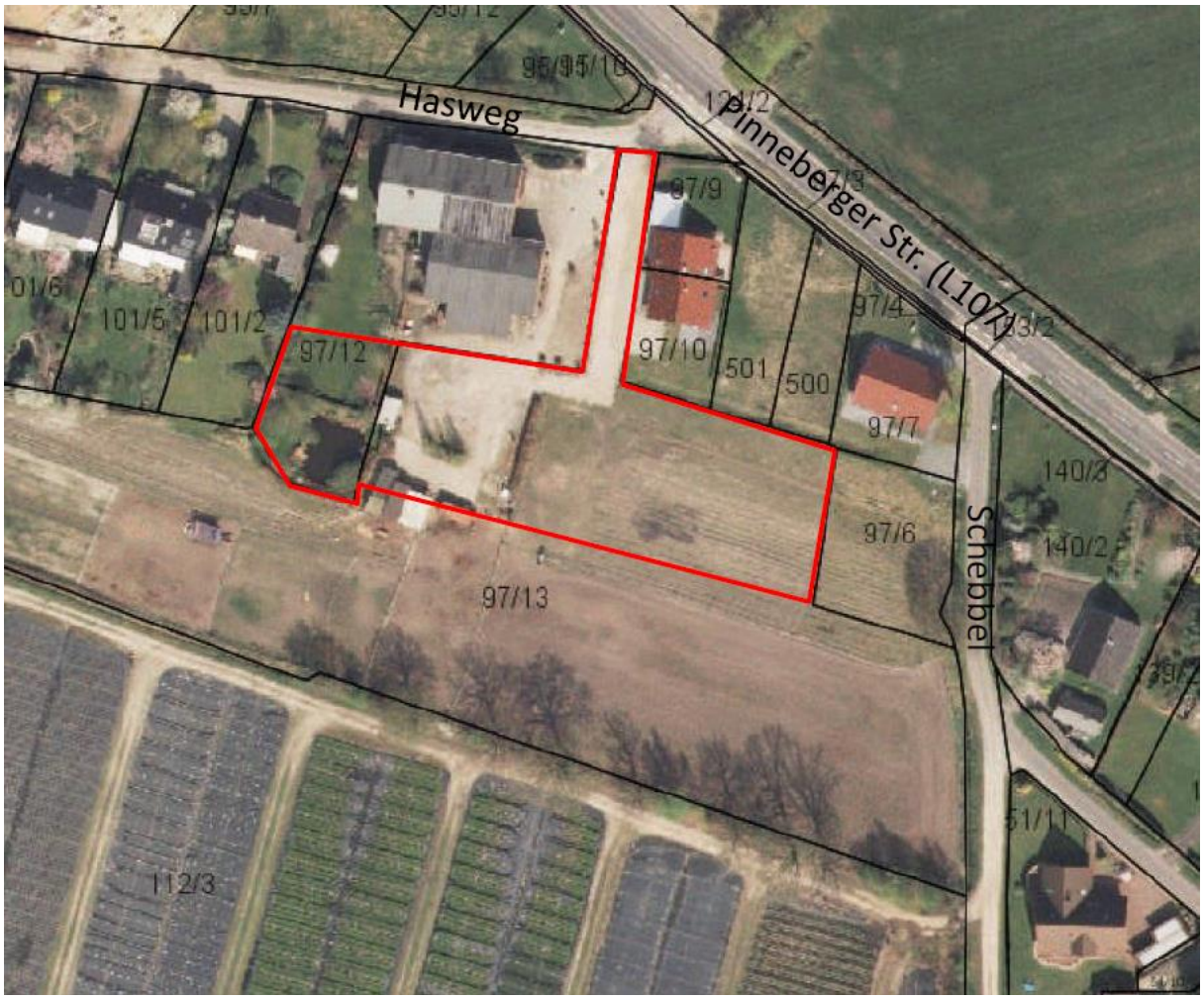


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im südlichen Esingen sind in den vergangenen Jahren mehrere Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstanden. Im Eckbereich von Hasweg, Pinneberger Str. und Schebbel ist durch diese nachverdichtende Bebauung eine Situation entstanden, in der eine ehemals als Hoffläche und Hauskoppel genutzte Fläche nun von drei Seiten von bebauten Grundstücken umgeben ist.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu schaffen und die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Weiteres Ziel ist die landschaftsbild-verträgliche Gestaltung des Dorfrandbereiches. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können im Bereich Esingen

kurzfristig weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Da es sich um eine Bebauung in zweiter Bautiefe handelt, ist keine öffentliche Erschließungsstraße erforderlich.

Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz sind auf Grund der bisher z.T. bereits als Hof- und Betriebsflächen intensiv genutzten Flächen und der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung als eher gering einzuschätzen. Der Entwurf zum Bebauungsplan beinhaltet Maßnahmen zum Erhalt von Grünstrukturen und zur Anpflanzung von Hecken und Bäumen, so dass der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden kann.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans noch bestehenden und prägenden landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Nach heutiger Rechtsauffassung dürfen Dorfgebiete allerdings nur dann dargestellt bzw. festgesetzt werden, wenn land- oder forstwirtschaftliche Betriebsstellen vorhanden oder deren Ansiedlung geplant bzw. zumindest theoretisch möglich ist. Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich dauerhaft eingestellt worden ist, fehlt es hier an dieser Voraussetzung. Die Entwicklung des Gebietes kann sich somit an den in der Nachbarschaft prägenden (Wohn-) Nutzungen orientieren.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes und die dörfliche Struktur werden durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

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

Abbildung 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 86 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der überplante Bereich ist lediglich Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 41 „Hafenstr.“, für den am 18.06.1991 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, dessen Planverfahren jedoch nicht weiter verfolgt wurde.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende 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.

Ausschluss von Nutzungen

Für das Dorfgebiet wird die Ausnahme im § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unverändert nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

Um dem dörflichen Charakter der Umgebung zu entsprechen und eine bessere landschaftliche Einbindung im Dorfrandbereich zu erreichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Gebäudehöhe

Als zweiter Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen.

Dabei wird die zulässige Firsthöhe auf max. 10,00 m festgesetzt und die Traufhöhe auf 4,50 m. Diese Festsetzung entspricht dem in der Nachbarschaft vorhandenen Bestand und stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Nachbarschaft einfügen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Zu den Plangebietsgrenzen ist bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechend ein Mindestabstand von 3 m vorgesehen, zu den Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung ist ein höherer Abstand vorgesehen. Die westliche Baugrenze des östlichen Baufensters berücksichtigt die vorhandene Sichtbeziehung zwischen Hasweg und offener Landschaft.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, hier jedoch nur in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen. Diese Festsetzung wurde gewählt, um einen Abstand jeglicher Bebauung zu den Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Hecken zu gewährleisten und einen möglichst verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Im Bereich der Einmündung zum Hasweg ist als Fläche für Nebenanlagen ein Müllsammelplatz vorgesehen.

4.4 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.5 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 600 qm festgesetzt, um so den dörflichen Charakter im Ortsteil Esingen mit seinen großzügigen Hausgärten zu sichern. Bei Doppelhäusern muss auf jede Doppelhaushälfte ein Grundstücksanteil von 300 qm entfallen. Diese Zielsetzung wurde bereits im Dorferneuerungsprogramm entwickelt und findet hier unverändert ihren verbindlichen Ausdruck.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung wird die gewünschte Bebauungsstruktur zusätzlich abgesichert.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

Im Änderungsbereich müssen die Dächer mit mindestens 35º Dachneigung ausgeführt werden. Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünte Dächer (Grasdach) beträgt ≥ 0º. Auch Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergarten, Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung ≥ 0º.

Im Plangebiet werden baugestalterische Festsetzungen lediglich zur zulässigen Dachneigung getroffen. Die Gemeinde hat jedoch im Zuge der Dorferneuerung eine Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Esingen beschlossen, die den gestalterischen Rahmen auch für dieses Baugebiet gibt.

Einfriedung

Als Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur lebende Laubhecken zulässig. Grundstücksseitig dahinter sind Drahtzaune zulässig.

Müllsammelplatz

Die Fläche für Nebenanlagen (Müllsammelplatz) ist zur Grünfläche hin in voller Höhe durch lebende Laubhecken einzugrünen.

5 Natur und Landschaft

5.1 Erhaltung und Anpflanzungen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben, um so die Eingrünung des neuen Baugebietes zu gewährleisten. Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt sind ausreichende Schutzabstände, um Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch Verschattung und Laubfall zu minimieren und den Gehölzen einen ausreichenden Entwicklungsraum zu erhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Plangebietsrand sind Laubgehölzhecken oder dichte Strauchzonen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Um eine weitere Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten, ist zu beachten, dass im Bereich der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzungen die dort stockenden Gehölze (Hecken, Sträucher und Bäume) auf Dauer zu erhalten sind. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, jede Art von Flächenbefestigungen / Flächenversiegelungen, Abgrabungen, Geländeaufhöhungen sowie jede Art von Leitungsbauarbeiten sind in diesen Flächen unzulässig.

Die Festlegung der Erhaltungsflächen beruht auf einem 2013 durch ein Vermessungsbüro erstellten Aufmaß der Hecken, Sträucher und Bäumen.

5.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche mit Wasserfläche dient dem Erhalt eines gut eingewachsenen Gartenteiches mit Obstbäumen und Sträuchern. Die Fläche bietet zahlreichen heimischen Tieren, die teilweise europarechtlich geschützt sind (Fledermäuse, alle europäischen Vogelarten) einen guten Lebensraum. Die Fläche befindet sich am Ortsrand und bildet zusammen mit dem angrenzenden offenen Grünland sowie einem in ca. 100 m Entfernung westlich des Plangebietes befindlichen ca. 120 m² großen Kleingewässer einen lokal etablierten Biotopverbund.

5.3 Wasserflächen

Der bestehende Teich soll erhalten bleiben. Der Teich wird als Wasserfläche innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt.

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt außerhalb des Einzugsbereiches des vorhandenen ÖPNVs. Die Bahnhöfe Tornesch und Prisdorf liegen in der Luftlinie jeweils etwa 2 km entfernt.

6.2 Innere Erschließung

Die Baufläche wird von Norden über den Hasweg erschlossen. Die Zufahrt zu den drei Baugrundstücken erfolgt über eine 4 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche als eine Art Pfeifenstiel.

Dieser Weg kann von der Müllabfuhr nicht befahren werden. Die Anleger müssen deshalb ihre Abfallbehälter auf der dafür vorgesehenen Fläche (Fläche für Nebenanlagen: Müllsammelplatz) am Hasweg zur Abfuhr bereitstellen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Entwässerung sind bedarfsgerecht auszubauen und zu ergänzen.
Jedoch darf der derzeitige (zulässige) maximale Abflusswert bei der Ableitung des Niederschlagswassers nicht überschritten werden. Der Vorhabenträger hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. Mulden) auf den Grundstücken dafür zu sorgen, dass der maximale Abflusswert entsprechend reduziert wird. Zusätzlich kann die Einhaltung reduzierter Abflusswerte durch technische Rückhalteeinrichtungen (z.B. Staurohr, Rückhaltebecken) für das Plangebiet des Bebauungsplans 86 als Ganzes gewährleistet werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. durch ein wasserwirtschaftliches Konzept nachzuweisen.
Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hetlingen angeschlossen. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch.

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

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Baugrundstücke im Plangebiet können nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden. Daher wird dementsprechend im Einmündungsbereich zum Hasweg eine Fläche für Nebenanlagen (Müllsammelplatz) festgesetzt. Ausreichende Sichtverhältnisse sind bei der Nutzung dieser Fläche zu gewährleisten.

8 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes werden deshalb durch einen Umweltbericht ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden.

9 Umweltprüfung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Als Anlage ist ein Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung dieser Begründung beigefügt.

Der Umweltbericht zum B-Plan Nr.86 gilt auch für die zeitgleich aufgestellte 42. Änderung des Flächennutzungsplanes.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird vom Büro Zumholz Landschaftsarchitektur erarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt bereitgestellt!

11 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren landwirtschaftlich gewerblichen Nutzungen (z.B. Eigenbedarfstankstelle, Sickergrube/n) von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

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

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis 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 Schallschutz

Die Distanz der Baufenster zur Pinneberger Straße (L107) beträgt (in der zweiten Bautiefe) mehr als 35 m, so dass für die Festsetzung von Maßnahmen des passiven Lärmschutzes verzichtet werden kann.

13 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die im Bebauungsplan Nr. 86 festgesetzten Flächen zusammengestellt.

Bezeichnung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	2553 m²
Private Grünfläche	429 m²
Teichanlage	119 m²
Räumlicher Geltungsbereich	**3101 m² (ca. 0,31 ha)**

Stand: 17.07.2013

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

.....
Bürgermeister

Anlage

Ermittlungsumfang Umweltprüfung

Folgender Ermittlungsumfang ist zur Bearbeitung der Umweltprüfung vorgesehen:

① Naturhaushalt und Landschaft

- erfassen, darstellen und bewerten der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes durch Auswertung des Landschaftsplanes, ergänzend Bestandserfassung durch Ortsbesichtigung.
- Auswertung des Landschaftsplanes zum Themenkomplex Boden und Wasserhaushalt.
- Auswertung eines Gehölzaufmassplanes (Lage- und Höhenplan); Auswertung artenschutzrechtlicher Erkenntnisse aus Ortsbesichtigung;
  nicht vorgesehen: spezielle Gutachten oder Potenzialabschätzung zum Themenkomplex der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

② Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.
- Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

③ Schutzgebiete

- Auswertung Regionalplan und Landschaftsrahmenplan.
- Auswertung von Unterlagen zu Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten und Biotopverbundachsen.
- Auswertung des Flächennutzungsplanes.
- Auswertung des Landschaftsplanes.

☐ **ZUMHOLZ, aufgestellt 16.07.2013**