STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/13/653**
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.08.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Henning Tams

Bebauungsplan 81 "Alter Sportplatz"

Abwägung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.09.2013	Bau- und Planungsausschuss

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

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über den Bebauungsplan 81 hat der Bau- und Planungsausschuss zuletzt am 15.04.2013 beraten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 28.05.2013, die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat vom 03.05. - 07.06.2013 stattgefunden. Die in diesem Beteiligungsschritt eingegangenen Stellungnahmen werden in einer Abwägungstabelle zusammengeführt, entsprechende Abwägungsvorschläge werden vorbereitet.

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlags und der Abwägungsvorschläge wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen
entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß dem Abwägungsvorschlag vom 22.08.13 geprüft (Zwischenabwägung). Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

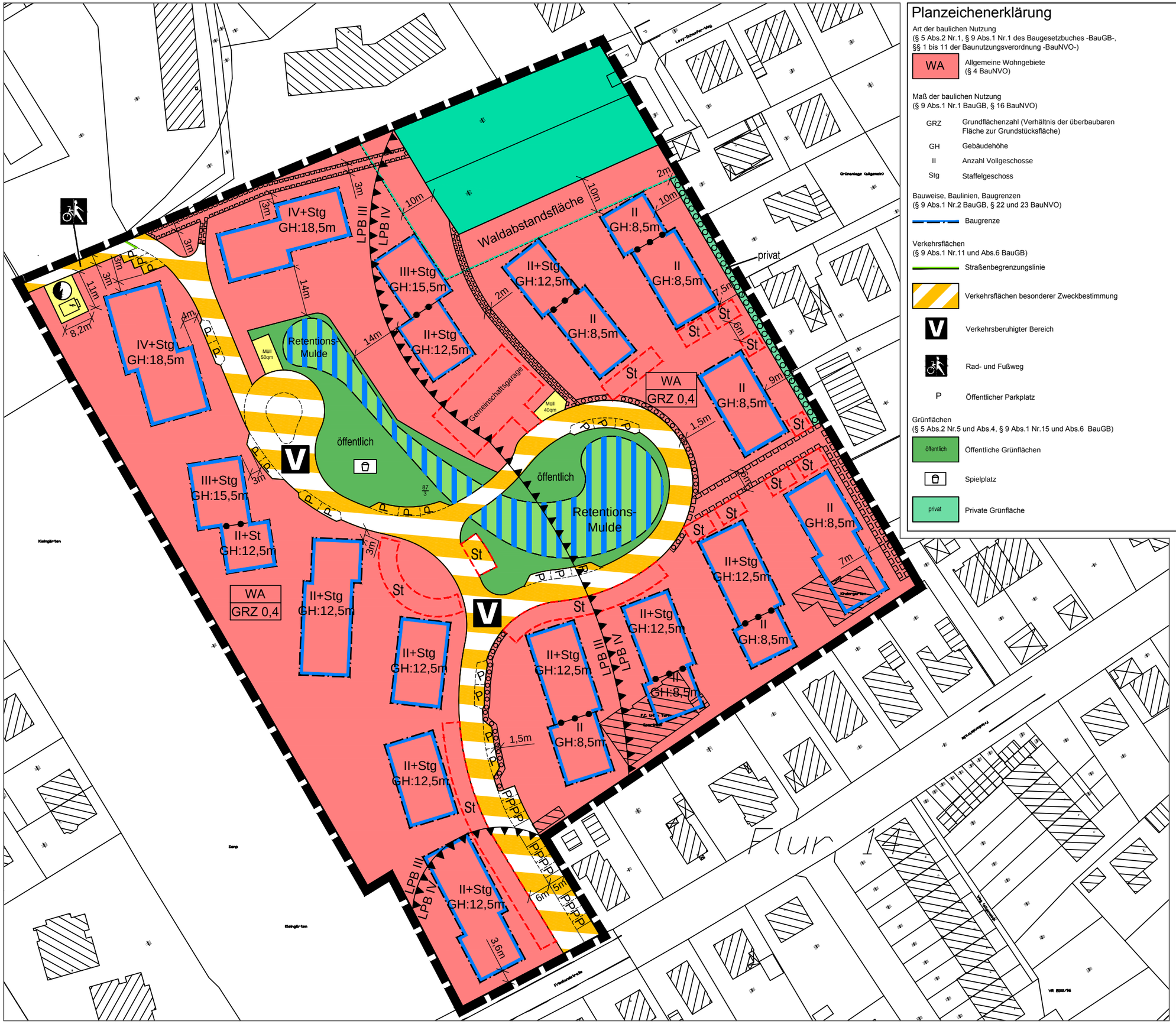
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan 81 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende
Teil B (Textteil)
Schnitte
Begründung
Grünordnerischer Fachbeitrag
Abwägungstabelle vom 22.08.13



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)

GH — Gebäudehöhe

II — Anzahl Vollgeschosse

Stg — Staffelgeschoss

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

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg

P — Öffentlicher Parkplatz

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentlich — Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

privat — Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4,
§ 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Regenwasser-Retentions-Mulde

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6,
§ 191 und § 201 BauGB)

Flächen für Wald (Niederwald)

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

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

Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

St — Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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

Begrenzung der Waldabstandsfläche (10 Meter)

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

87/3 — Flurstücksnummern

Stadt Tornesch
Bebauungsplan 81
- Entwurf -

Stadt Tornesch
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Planverfasser:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Donnerstraße 10 22763 Hamburg
Tel 040 39 15 41 info@wirsind.net
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

Stand: 22.08.2013 Maßstab 1:1.000 bearb. Stegemann

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und klimaschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 9 (1, 2 u. 3) BauGB und § 19 BauNVO

1.1 Gemäß § 4 (3) BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) ist maximal 0,50 m über der Gradiente des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Mitte der gemeinsamen Grenze eines Grundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche.

1.3 Höhenbegrenzung der Gemeinschaftsgarage § 9 (2) BauGB

Die Oberkante des Geländes über der Gemeinschaftsgarage ist maximal 1,00 m über der Gradiente des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Mitte der gemeinsamen Grenze eines Grundstücks mit der angrenzenden Verkehrsfläche.

1.4 KfW-Effizienzhaus 40

Zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b und Nr. 24 BauGB für die Wohngebäude festgesetzt, dass durch die Nutzung von regenerativen Energieträgern, hohen Dämmstandards und optimierter Gebäudetechnik mindestens der Energiestandard KfW Effizienzhaus 40 (Einstufung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)) in Relation zur EnEV 2009 zu erreichen ist.

1.5 Bauweise

Gemäß §23 (3) BauNVO ist als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für unselbständige Gebäudeteile wie Balkone, Terrassen, Hauseingangstreppen, Vordächer zulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Esinger Straße sowie im Südosten des Plangeltungsbereiches für die der Friedlandstraße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und abgewandte 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 1) $R'_{w,res}$**	
	dB(A)	**Wohnräume [dB]**	**Büroräume 2) [dB]**
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2.1 Lärmpegelbereiche

Ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von bis zu 16 m gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von bis zu 23m gemessen von der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines

Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln: Addition von 3 dB(A) und weiteren 5 dB(A) auf den Beurteilungspegel nachts aus Verkehrslärm sowie der energetischer Addition des geltenden Immissionsrichtwertes nachts.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 19 BauNVO und § 50 LBO SH

3.1 Nebenanlagen

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.
Innerhalb der Waldabstandsfläche sind Nebennalagen im Sinne des des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3.2 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

4. Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen dienen der Anlage von Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,25 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig; die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen.
Artenvorschläge:
Weißbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica
Liguster - Ligustrum vulgare

4.2 Die 2,00 m breite private Grünfläche dient der Anlage einer mindestens 2,00 m hohen Laubgehölzhecke auf einem offenen Vegetationsstreifen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.
Artenvorschläge:
Weißbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica
Liguster - Ligustrum vulgare

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB

5. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO SH

5.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81.

5.2 Dachgestaltung

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von mindestens 20 Grad auszubilden.
Dauerhafte begrünte Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich Pfanneneindeckungen zulässig.
Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

5.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind als Sichtmauerwerk herzustellen.
Bis zu 50% der Fassadenfläche eines Gebäudes (maximal 25 %) darf mit Verkleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen versehen oder als geputzte und gestrichene Wandflächen ausgeführt werden.
Der Sockel ist als Teil der Fassade mit einheitlicher Farbgestaltung ohne sichtbaren Absatz herzustellen.
Satellitenanlagen sind an den Außenfassaden unzulässig.

5.4 Werbeanlagen

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

5.5 Abfallbehälter

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

5.6 Ordnungswidrigkeitsvorschrift

Gemäß § 82 (3) LBO SH handelt ordnungswidrig, wer den unter Ziffer 7.1 bis 7.2 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

D. Hinweise

6.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6.2 Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden technischen Normen und gesetzlichen Bestimmungen können bei der Verwaltung der Stadt Tornesch während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Stadt Tornesch
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81

für das Gebiet: Alter Sportplatz Friedlandstraße. Südlich Willy-Meyer Straße, westlich Esinger Straße, nördlich Friedlandstraße, östlich Friedensallee der Gemarkung Esingen, Flurstücke 87/3, 813/89 und 814/89 der Flur 14.

ENTWURF

frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB , Stand: 22.08.2013

Planaufsteller:
Stadt Tornesch
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Auftragnehmer:
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Donnerstraße 10
22763 Hamburg
bearbeitet von: S. Stegemann, A. Stein-Schomburg, S. Röhr-Kramer

Inhalt

Allgemeines ... 3

Gründe und Planerfordernis ... 3

Lage im Gemeindegebiet ... 3

Nutzungs- und Freiraumstruktur ... 3

Orts- und Landschaftsbild ... 3

Kultur- und sonstige Sachgüter ... 4

Bodenbeschaffenheit / Altlasten ... 4

Bedarfe ... 4

Planerische Rahmenbedingungen ... 5

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Schleswig-Holstein ... 5

Regionalplan 1998 (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK) ... 5

Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch (F-Plan) ... 6

Landschaftsplan (LP, 1991 / 1992) ... 7

Ziele dieses Bebauungsplans ... 7

Infrastruktur ... 7

Städtebauliches Konzept ... 8

Bebauung ... 9

Plangebiet Bebauungsplan Nr. 81 ... 10

Art der baulichen Nutzung ... 10

Maß der baulichen Nutzung ... 10

Überbaubare Grundstücksfläche ... 10

Höhenbegrenzung der Gebäude ... 10

Gestalterische Festsetzungen ... 11

Natur und Landschaft ... 11

Öffentliche Grünflächen ... 11

Erschließung ... 11

Immissionsschutz ... 13

Ver- und Entsorgung ... 15

Umweltverträglichkeitsprüfung ... 16

Hinweise ... 16

Flächen- und Kostenbilanz ... 16

Fachbeiträge und Gutachten ... 17

Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVOBI. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBI. S. 301) in der zuletzt geänderten Fassung,

der **Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch** (F-Plan), mit Stand vom 01.08.2008,

der **Landschaftsplan der Stadt Tornesch** (L-Plan).

Gründe und Planerfordernis

Die Stadt Tornesch strebt eine Nachverdichtung in zentraler Lage an, um den örtlichen Bedarfen gerecht zu werden und sich als attraktiver Wohnstandort in der Nähe von Hamburg zu etablieren. Der angesiedelte Sportverein soll an den Stadtrand verlagert werden. Die Feuerwehr bekommt neue Räumlichkeiten an der Feuerwache Ahrenlohe. Es sollen zentrale Flächenpotentiale aktiviert werden, um die Attraktivität und Wohnqualität in Tornesch-Mitte zu steigern. Eine der zentralen Lage entsprechende verdichtete Bebauung wird angestrebt.

Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet ‚Alter Sportplatz Friedlandstraße' liegt in zentraler Lage im Ortskern Tornesch. Die Ortsmitte mit Bahnhof und Einzelhandelsschwerpunkt befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Das Plangebiet mit der Gemarkung Esingen liegt südlich Willy-Meyer Straße, westlich Esinger Straße, nördlich Friedlandstraße, östlich Friedensallee umfasst die Flurstücke 87/3, 813/89 sowie 814/89 der Flur 14 und wird über die Friedlandstraße im Süden verkehrlich erschlossen.

Nutzungs- und Freiraumstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Sportplatz mit zwei Fußballplätzen (ein Naturrasen,- und ein Grandplatz) mit zugehörigen Baulichkeiten (Vereinsheim des F.C. Union Tornesch) sowie dem Standort der Jugendfeuerwehr.

Direkt nördlich grenzt eine schmale Grünfläche mit Baumbestand und einer Wegeverbindung an das Gelände. Der aktuelle Erschließungskorridor im Süden weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und wird aktuell als Parkplatz genutzt.

Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Erscheinungsbild der Umgebung des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung nördlich zeichnet sich durch mehrgeschossige Zeilenbauten aus, östlich und südlich befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Vereinzelte Gewerbebetriebe sind nörd-

lich und südlich in den Wohngebieten angesiedelt. Westlich des Sportplatzes befindet sich eine Kleingartensiedlung, welche mittelfristig erhalten bleiben soll. Eine zukünftige Erschließung des Plangebiets würde aufgrund vorhandener Verkehrswege keinen Eingriff in bestehende, umliegende Strukturen bedeuten (Erschließung über Friedlandstraße/ aktuelle Parkplatzfläche). Eine Einbindung in die bestehenden und geplanten Siedlungsstrukturen kann bei entsprechender baulicher Dimensionierung erreicht werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer, hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet innerhalb des im Norden des Plangebietes gelegenen Waldstückes eine vorgeschichtliche, archäologisch bedeutsame Fundstelle. Hierbei handelt es sich um einen Urnenfriedhof (unter der Oberfläche, auf nicht klar begrenztem Gebiet, Tongefäße, vielfach in Steinpackungen liegend).

Falls daher im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

2012 wurde durch Ziegenmeyer UmweltGeotechnik eine Untersuchung hinsichtlich entsorgungsrelevanter Belastungen durchgeführt.

Der Bericht empfiehlt die Entsorgung des Grandmaterials der Oberfläche der Laufbahn und des Sportplatzes nach LAGA Zuordnungswert Z1/Z0*. Weiterhin soll der Ausbau des Schlackenmaterials (MP Laufbahn 2) unter strikter Separierung zur Minimierung der Entsorgungskosten und Bereitstellung zur Entsorgung erfolgen sowie eine Deklarationsanalytik und Abstimmung des Entsorgungsweges mit Fachbehörden und Entsorgungsunternehmen durchgeführt werden. Dabei sind Entsorgungswege in den angrenzenden Bundesländern mit eventueller Verwertung des Materials und eventuelle Andienungspflichten im Kreis Pinneberg bei der Deponierung zu beachten.

Weiterhin wurde im Mai 2013 durch das Büro Beyer, Beratende Ingenieure und Geologen eine Kontaminationsuntersuchung des Bodens durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse werden im Grundsatz bestätigt. Gleichzeitig wird bestätigt, dass „Keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte im Rahmen der Bodenuntersuchungen gefunden wurden, die einen gesonderten Handlungsbedarf erfordern. Weitere Informationen sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Der Grundwasserhorizont wird übereinstimmend in 1,10m bis 1,50m Tiefe angetroffen.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich.

Bedarfe

Der Bedarf an Wohnflächen, zumal in einer derart zentralen Lage, ist in der Stadt Tornesch vorhanden. Dabei sollen, mit Blick auf den demografischen Wandel, verstärkt Wohnformen des Geschosswohnungsbaus realisiert werden, um Angebot auch und insbesondere für Senioren, Haushaltsgründer und Singlehaushalte zu schaffen. Die städtebauliche Einfügung in die Umgebung wird hierbei gewährleistet.

Planerische Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Schleswig-Holstein

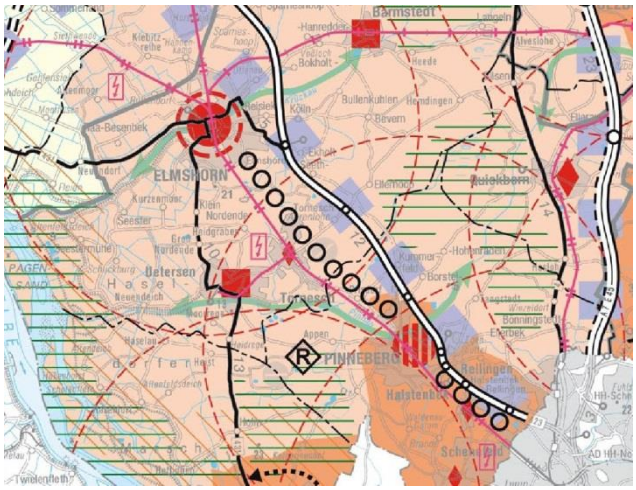


Abb. 1: Ausschnitt LEP 2010

Die Stadt Tornesch liegt an einer der Hauptentwicklungsachsen des Landes Schleswig-Holstein (Hamburg – Pinneberg – Elmshorn – Itzehoe – Heide – Husum). Der Raum zwischen Elmshorn im Norden und Pinneberg im Süden in dessen Zentrum Tornesch als Stadtrandkern II. Ordnung definiert wird, ist im Landesentwicklungsprogramm als Ordnungsraum dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm wurde 2010 aufgestellt und ersetzt das Raumordnungsprogramm. Dementsprechend bestehen für das Plangebiet keine Konflikte, da die Entwicklung von Siedlungsräumen durch die Landesplanung begünstigt wird. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Regionalplan 1998 (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK)

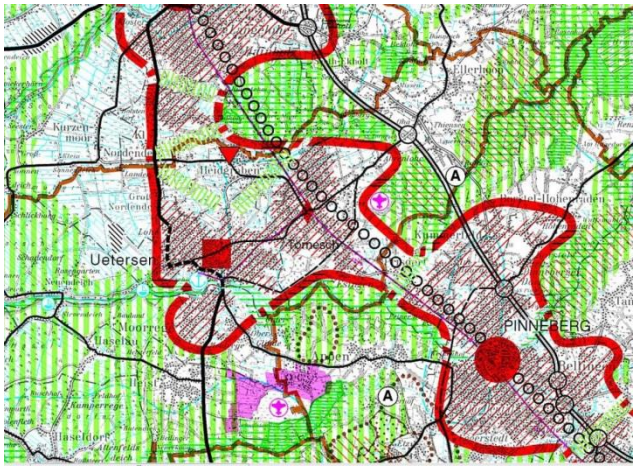


Abb. 2: Ausschnitt RegPlan 1998

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd definiert die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung. Die Flächen dieses Bebauungsplans stellt der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes Stadtrandkern II. Ordnung Tornesch innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg - Eidelstedt - Elmshorn dar.

Für die Metropolregion Hamburg ist im **REK 2000** von der Stadt Hamburg und den angrenzenden schleswig-holsteinischen und niedersächsischen Landkreisen für die Metropolregion ein trilaterales Leitbild und Handlungskonzept erarbeitet worden.

Die Raumordnungspläne für die Metropolregion Hamburg stellen als gemeinsames räumliches Leitbild eine Entwicklung entlang bestimmter Siedlungsachsen und die dezentrale Konzentration in diesen Achsenräumen dar. Es sind zentrale Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte festgelegt. Innerhalb der Region soll bei der planerischen Umsetzung von Projekten und Vorhaben dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung gefolgt werden.

Im Folgenden werden die das Plangebiet betreffenden Vorgaben der regionalen Landesplanung und des REK (als informelles Planungsinstrument) dargestellt.

Die Stadt Tornesch gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der Regionalplan stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere

Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll. Die Stadt befindet sich auf der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn (RegPlan 5.3 Z (2)).

RegPlan und REK stellen für diese Siedlungsachse in Übereinstimmung folgendes Entwicklungsziel fest:

„Auf der Achse Hamburg – Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung, insbesondere in den Schwerpunkten (den zentralen Orten einschließlich der Stadtrandkerne) außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden (…)“ (RegPlan 5.3 Z (3) u. 5.1 Z (7)).

Dadurch soll der Flächenverbrauch in den verdichteten Räumen reduziert, zusammenhängende Freiräume erhalten und übergeordnete Grünverbindungen langfristig gesichert werden.

Im Kapitel „Ziele und Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden“ (RegPlan Z 5.6.1) wird für Tornesch ausgeführt: „Die Stadt Uetersen als Unterzentrum und die Gemeinde Tornesch (das Stadtrecht bekam Tornesch im Jahr 2005 verliehen) als Stadtrandkern II. Ordnung sollen sich wegen der bestehenden Verflechtungen auch weiterhin als zweipoliger Siedlungsraum auf der Achse“Hamburg - Elmshorn entwickeln.“ (RegPlan 5.6.1).

„Die Einrichtungen aus den Bereichen Soziales, Gesundheitswesen und Jugendhilfe bieten Dienstleistungen für die Bevölkerung im Planungsraum an. Diese Einrichtungen sollen den Bedarf im Planungsraum decken. Die vorhandenen Einrichtungen sind, soweit bedarfsgerecht, langfristig zu sichern und entsprechend auszubauen“ (RegPlan G 6.8).

„Zur Gliederung der Siedlungsentwicklung auf den Achsen, zur Sicherung der ökologischen Funktionen sowie der Naherholungsfunktion sind kleinräumige Freiflächen als Grünzäsuren ausgewiesen. Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren vermieden werden. In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen“ (RegPlan 4.2).

Die Grünzäsuren sind in der Karte des Regionalplans nicht flächenmäßig ausgewiesen, sondern schematisch dargestellt. Sie bedürfen im Einzelnen einer Konkretisierung in Landschaftsplänen beziehungsweise in den Bauleitplänen der Gemeinden.

Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch (F-Plan)

Der gültige Flächennutzungsplan von 2008 weist für das Plangebiet ‚Wohnbaufläche‘ aus. Dementsprechend steht die übergeordnete Planung einer zukünftigen Beplanung nach dem vorliegenden Konzept nicht entgegen. Die umliegenden Flächen im Süden und Osten sind ebenfalls als ‚Wohnbaufläche‘ gekennzeichnet. Nördlich und östlich des Plangebiets legt der FNP ein ‚Kerngebiet‘ fest.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 befindet sich nach Flächennutzungsplan eine ‚vorgeschichtliche Fundstelle‘. Bisherige Planungen verlangen jedoch ohnehin keine baulichen Veränderungen im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. Eine Stellungnahme hinsichtlich der ‚vorgeschichtlichen Fundstelle‘ wird im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingeholt.

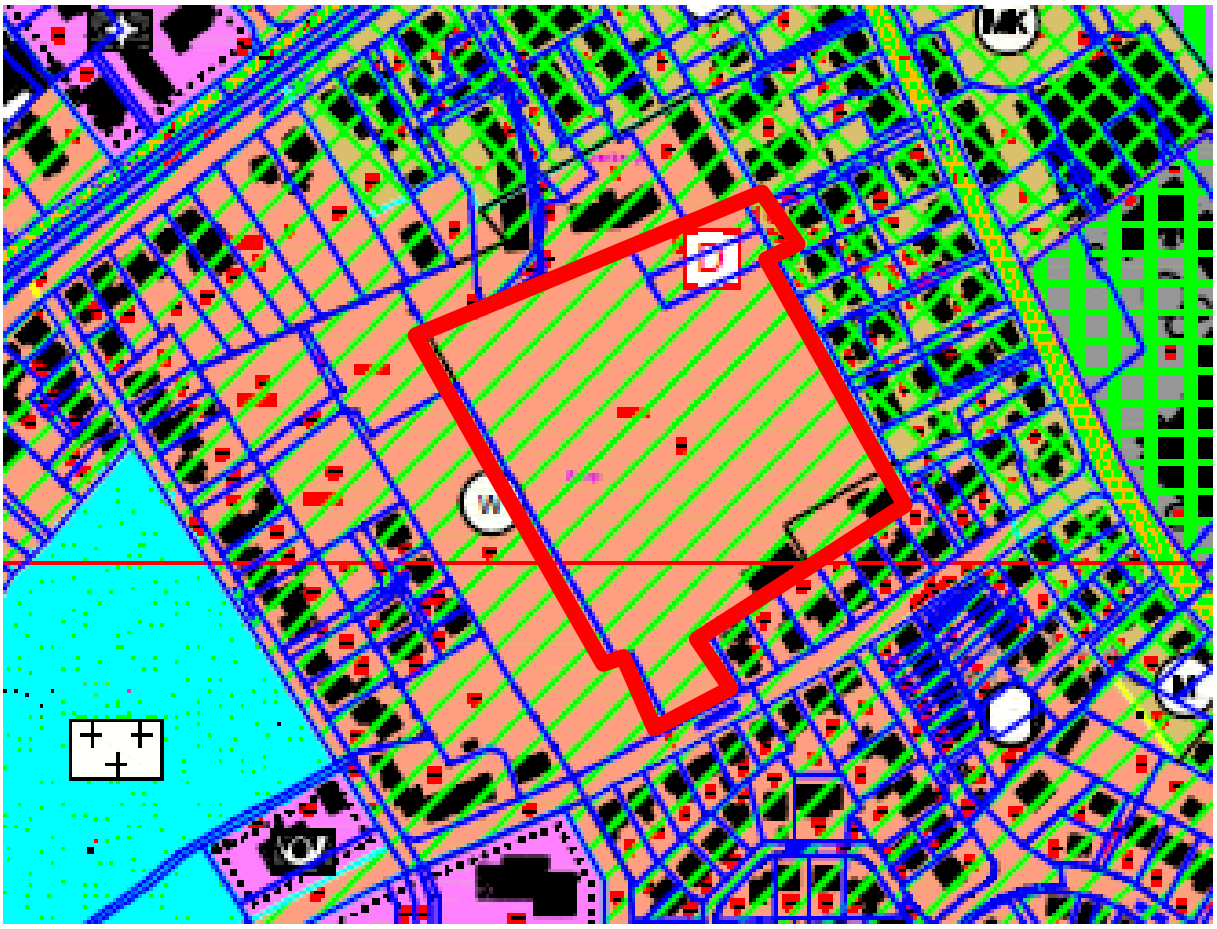


Abb.3: Ausschnitt FNP 2008

Landschaftsplan (LP, 1991 / 1992)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Flächen im Bestand 1991 als öffentliche Grünfläche „Sport“ mit Einzelbäumen im Randbereich und der Gehölzbestand in der nördlichen Ecke als naturnahe Ruderalfläche mit einer darin befindlichen vorgeschichtlichen Fundstelle dargestellt.

Weiterhin wird die Fläche hinsichtlich der Naherholung als innerörtliche Grünfläche mit randlich vorhandenem Fuß- und Radweg mit Anbindung an umgebende Wege und Freiflächen angesehen.

Im Entwurf (1992) hingegen werden die Flächen als geplante Baufläche für Geschosswohnungsbau mit 50 % Grünanteil, im Westen sowie Norden wird eine überwiegend 50 m breite geplante öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Kinderspielplatz und Grünverbindung verzeichnet.

Ziele dieses Bebauungsplans

Infrastruktur

Tornesch verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. In der Stadt gibt es zahlreiche Vereine, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote (Gemeinschaftsschule, Stadtbücherei, Sportvereine, Jugendtreff, Senioreneinrichtungen, kulturelle Einrichtungen). Es gibt mehrere Kindertagesstätten sowie die Freiwillige Feuerwehr mit Jugendfeuerwehr.

Das Grundstück wird über die Friedlandstraße erschlossen.

Der Bahnhof Tornesch befindet sich in ca. 300 Metern Entfernung. Von hier kann der Hamburger Hauptbahnhof in halbstündigem Takt innerhalb von 40 Minuten erreicht werden. Ebenfalls fußläufig gut zu erreichen ist das Versorgungszentrum in der Innenstadt mit allen Notwendigkeiten des täglichen Bedarfs, (Vollsortimenter, Discounter, Drogerie) sowie Apotheken und Ärzte.

Städtebauliches Konzept

Abb. 5: Städtebauliches Konzept

Die Grundidee des städtebaulichen Entwurfs ist eine grüne Quartiersmitte, um an die Anmutung des Sportplatzes als bebauungsfreie Fläche zu erinnern. Die Erschließungsstraße umrundet diese grüne Insel und erschließt im weiteren Verlauf ein nördlich des Sportplatzes gelegenes Grundstück. Auch dieser Bereich wird von einer Grünfläche flankiert, der gemeinsam mit der „grünen Insel“ einen ineinander übergehenden Erlebnisraum bildet.

Die zentrale Regenwasserbehandlung und ein Kinderspielplatz fügen sich in den Grünbereich ein und bilden den Identifikationskern der Siedlung. Durch die Zusammenlegung von Erschließung und „Grüner Mitte“ wird dieser Bereich belebt und im Tagesablauf der Bewohner als Erlebnisbereich ständig präsent sein.

Die Gebäude gruppieren sich um die zentrale Erschließung und sind sämtlich energetisch optimal Richtung Süd-Westen ausgerichtet. Die Gebäudestellung erfolgt nicht streng geometrisch ausgerichtet. Die Fassaden zeichnen die Ränder der grünen Mitte nach und unterstützen raumbildend den zentralen Entwurfsgedanken.

Bebauung

Abb. 5: Bebauungskonzept

Es sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen sowie Reihenhäuser als gartenbezogene Wohnform vorgesehen.

Der Markt für neu errichtete Wohnimmobilien schließt zwei Hauptzielgruppen ein. Daher ist die Frage nach der Art der Bebauung unmittelbar verknüpft mit der Frage, welche Zielgruppe an diesem Standort angesprochen werden sollen. Junge einkommensstarke Familien erwerben oder mieten fast ausschließlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Aufgrund des Gedankens der Verdichtung in Zentrumsnähe wird für diese Zielgruppe eine Bebauung mit Reihenhäusern am östlichen Grundstücksrand vorgesehen (grün). Das Rückgrat der Bebauung und somit die größte Anzahl an Gebäuden bietet Wohnungen vor allem für eine junge Zielgruppe (blassblau). Der Wohnungstyp ist mit ca. 100m² Wohnfläche und 4 Zimmern vorgesehen und soll sowohl junge Paare als auch Singles ansprechen.

Ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander entsteht allerdings erst in einer durchmischten Altersstruktur. Aus diesem Grund wird eine aufgelockerte Bebauung aus 4 Stadtvillen mit jeweils 8-16 Wohneinheiten vorgesehen, die sich im Norden des Projektgebiets gruppieren und mit denen die zweite Zielgruppe angesprochen werden soll (gelb). Die etwas älteren Bewohner, die sich nun räumlich verkleinern möchten, aber dabei unbedingt in ihrer gewohnten Umgebung in Tornesch bleiben möchten finden hier eine Entsprechung in der Wohntypologie.

In Summe sind damit zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 120 Wohneinheiten vorgesehen.

Plangebiet Bebauungsplan Nr. 81

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als **Allgemeines Wohngebiet** (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Reihenhäusern und Stadtvillen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstelle und Gartenbaubetriebe sollen ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossigkeit

Im Plangebiet ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Die zulässige zwei- bis viergeschossige Bauweise entspricht der Höhe der Bebauung in der weiteren Umgebung und wird den Ansprüchen einer zentralen, verdichteten Bebauung gerecht.

Eine Überschreitung der GRZ ist nach den Bestimmungen des § 19 (4) der BauNVO grundsätzlich (um maximal 50 %) unter Einbeziehung der notwendigen Stellplätze und aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese werden so festgesetzt, dass einerseits die vorgesehende Gebäudestellung gewährleistet und andererseits eine flexible Bebaubarkeit gegeben ist. Zu den benachbarten Grundstücken sowie den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein Abstand von mind. 3 m eingehalten. Dadurch werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltende Gartenbereiche gesichert.

Zudem werden ausreichende Abstände zu vorhandenen und zukünftigen Grünstrukturen berücksichtigt. Dadurch soll einerseits verhindert werden, dass Bäume durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich beeinträchtigt werden können, zum anderen sollen die Wohngebäude so auf den Grundstücken angeordnet werden, dass die Verschattung untereinander möglichst gering gehalten wird.

Höhenbegrenzung der Gebäude

Um die Gesamthöhe der Bebauung zu begrenzen und damit sich die Bebauung in die Nachbarschaft einfügt sowie Verschattungen der Nachbargrundstücke möglichst zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen werden.

Als Bezugspunkt dient jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstückes.

Gestalterische Festsetzungen

Das neue Wohnquartier soll einerseits in sich einen homogenen Charakter erhalten, zum anderen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Aus diesem Grunde werden zur Gestaltung der Fassaden und Dächer Festsetzungen hinsichtlich der Materialien getroffen. Zudem sind klassische Dachformen mit geneigten Dächern gewünscht. Daher wird eine Mindestdachneigung festgesetzt.

Um störende Elemente in diesem Bild zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Größe und Lage von Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Abstellanlagen von Müllbehältern getroffen.

Natur und Landschaft

Da es sich bei dem festzustellenden B-Plan Nr. 81 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Wiedernutzbarkeit von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient, wird nach § 13a BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Der Gehölzbestand in der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches ist als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Im Bebauungsplan wird die Fläche als ‚Fläche für Wald (Niederwald) ' festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand an den Rändern des Geltungsbereiches soll, insoweit erhaltenswert, bestehen bleiben. Die zentrale Grünfläche wird gärtnerisch gestaltet werden, Bäume und Hecken sollen angepflanzt werden. Weitere Informationen sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Öffentliche Grünflächen

Grünplanerische Maßnahmen sollen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen. Die Flächen sollen der Naherholung der künftigen Bewohner des Quartiers sowie der umgebenden Bebauung dienen. Die Verknüpfung des neuen Quartiers mit der umgebenden Bebauung erfolgt über Fußwegeverbindungen.

Erschließung

Das Plangebiet wird von der Friedlandstraße aus erschlossen. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme ist das vorhandene Verkehrsaufkommen in der Friedlandstraße in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und am Nachmittag erhoben worden. Die Bebauung des alten Sportplatzes mit ca. 120 Wohneinheiten wird zu einem um ca. 17 % höheren Verkehrsaufkommen in der Straße führen.

Die prognostizierte Verkehrsbelastung von rd. 2.600 Kfz/Tag ist für eine Erschließungsstraße mit Sammelfunktion nichts Außergewöhnliches. Auch die Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag mit 250 bzw. 270 Kfz/Std. können vom vorhandenen Straßenquerschnitt ohne weiteres aufgenommen werden, wenn in regelmäßigen Abständen und auf ausreichender Länge Begegnungsverkehr möglich ist. Dieses kann durch entsprechende Beschränkungen im ruhenden Verkehr erreicht werden.
Der Knotenpunkt an der Esinger Straße weist am Morgen auch zukünftig eine zufriedenstellende Verkehrsqualität auf. Nachmittags führen die höheren Verkehrsbelastungen auf der Esinger Straße in

der Friedlandstraße zu vergleichsweise längeren Wartezeiten und Rückstaulängen. Eine Verbesserung des Verkehrsablaufs um eine Qualitätsstufe könnte z. B. durch die Markierung eines Aufstellbereichs für Linksabbieger erreicht werden, wofür die Esinger Straße eine ausreichende Fahrbahnbreite aufweist.
Sollten die Rückstaus in der Friedlandstraße entgegen den Erwartungen regelmäßig bis zur ersten Fahrbahneinengung reichen, so sollte diese entfernt bzw. in Richtung Westen verlegt werden. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses werden nicht angestrebt, da die Straße ein wichtiger Schulweg ist und das Geschwindigkeitsniveau im Kfz- Verkehr möglichst niedrig bleiben sollte.
Weitere Informationen sind der verkehrlichen Stellungnahme zu entnehmen.
Zur Erschließung des Plangebietes ist eine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Die Straße führt von der Friedlandstraße aus in nordwestliche Richtung und bindet das westliche Quartier an. Die Ringstraße bindet die Gebäude im östlichen Bereich an.

Private Stellplätze
Die Stellplätze werden an den Erschließungsstraßen auf den Privatgrundstücken angeordnet sowie in Tiefgaragen für die Stadtvillen im Norden. Es wird mehr als ein privater Stellplatz je Wohneinheit geschaffen werden. Entsprechende Festsetzungen hierzu werden formuliert. Zusätzlich ist eine private Gemeinschaftsstellplatzanlage unter einem Erdhügel im Plangebiet vorgesehen.

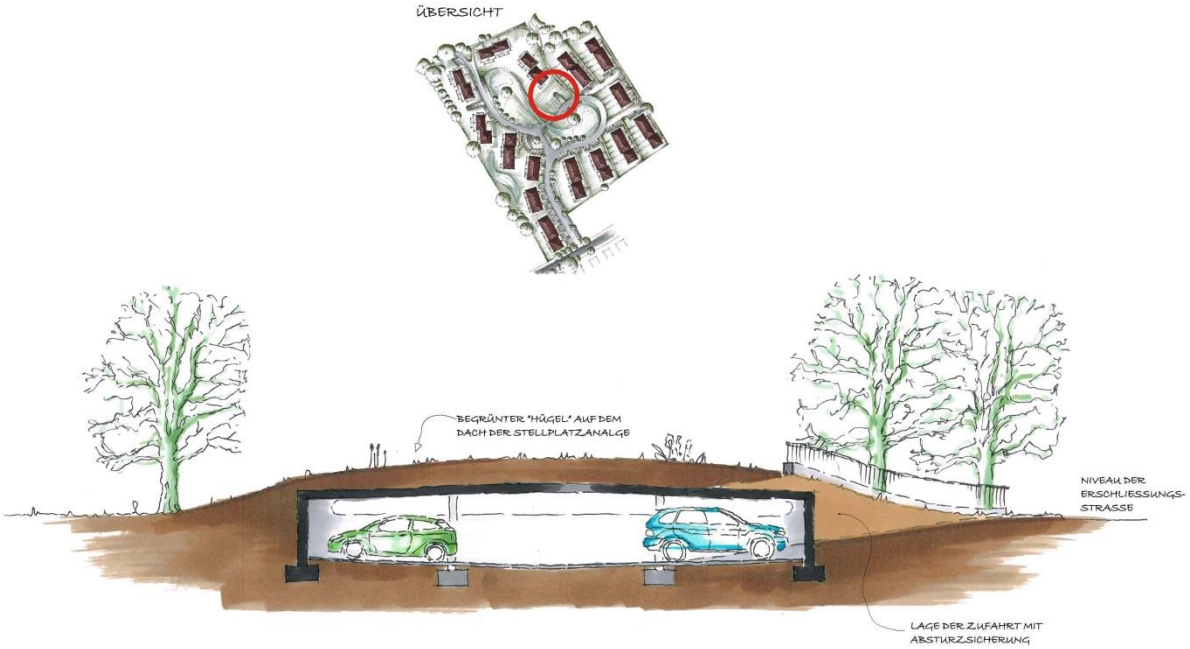


Abb. 6: Querschnitt Gemeinschaftsgarage

Ergänzend ist als zukunftsweisende Maßnahmen zur Mobilität im Zentrum des Quartiers eine Car-Sharing-Station geplant.

Öffentliche Parkplätze
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine hinreichende Ausstattung mit öffentlichen Parkplätzen gewährleistet werden. Angestrebt wird eine Anzahl von 25% der realisierbaren Wohneinheiten. Im weiteren Verfahren wird die nachfolgende dargestellte entsprechende Planung konkretisiert werden.

Fußläufige Erschließung
Eine fußläufige Durchquerung des Quartiers muss gewährleistet sein. Entsprechende Wegerechte werden, vor allem um die heutige Nord-Süd-Wegeverbindung aufzugreifen, festgesetzt. Insbesonde-

re entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in Ost-West-Richtung wird durch einen Fußweg bzw. durch Gehrechte ebenfalls eine Fußwegeverbindung gesichert.

Abb 7: Anordnung öffentliche Stellplätze

Immissionsschutz

Im Rahmen der Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der folgernde Konflikte bearbeitet wurden:

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr
- Schutz des Plangebiets vor Immissionen aus Gewerbelärm
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.
Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgte ein Ansatz von pauschalen flächenbezogenen Schallleistungspegeln, der die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung einhält.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sicher gestellt ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Belastungen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für den Prognose-Horizont 2025/30 ermittelt.

Für die Bahnstrecke (Hamburg – Kiel) der Deutschen Bahn AG wurden Angaben des Betreibers zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen und aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der SCHALL 03 für den Schienenverkehrslärm. Abweichend von der derzeit geltenden SCHALL 03 wird der Schienenbonus in den Berechnungen nicht mehr berücksichtigt, da ab dem Jahr 2015 in Planfeststellungsverfahren der Schienenbonus künftig zu entfallen hat.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches parallel der Friedlandstraße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 62 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereiches überwiegend überschritten, der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung in Richtung der Friedlandstraße bis zu einem Abstand von bis zu 16 m, gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze mehr als 3 dB(A) überschritten.
- In den Obergeschossen wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Friedlandstraße ab einem Abstand von bis zu 23 m nicht mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Aus führung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Ver- und Entsorgung

Ausbildung und Lage sämtlicher Infrastrukturen werden im Zuge der Planungen mit den jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgern sowie dem Fachdienst für Straßenbau und Verkehrssicherheit des Kreises Pinneberg abgestimmt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an eine vorhandene Trinkwasserleitung in der Esinger Straße gesichert.

Oberflächenetnwässerung

Die bestehende Regenwasserkanalisation der Stadt Tornesch kann eine Ableitung von maximal 15 l/s aufnehmen. Das anfallende Regenwasser wird daher in der zentral gelegenen Retentionsfläche zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Erschließung an das Entsorgungsnetz der Stadt Tornesch. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Esinger Straße.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an eine vorhandene Trinkwasserleitung in der Esinger Straße gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch den Kreis Pinneberg, Fachdienst Abfall, in Verbindung mit dem Dualen System Deutschland (DSD).

Versorgungsanlagen

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke kann durch Erweiterung der in der Esinger Straße bzw. in der Jürgen-Siemsen-Straße vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.
Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Strom- und Wärmeversorgung:	Stadtwerke Tornesch – Netz GmbH
Wasserversorgung:	Stadtwerke Tornesch – Netz GmbH
Gasversorgung:	Stadtwerke Tornesch – Netz GmbH
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom GmbH
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland GmbH

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich bei dem festzustellenden B-Plan Nr. 81 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Wiedernutzbarkeit von Flächen bzw. der Nachverdichtung dient, wird nach § 13a BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Hinweise

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 DSchG unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Flächen- und Kostenbilanz

Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 - für das Gebiet im Ortskern Tornesch, zwischen den Straßen Willy-Meyer-Str. im Norden, der Esinger Straße im Osten und der Friedlandstraße im Süden hat eine Gesamtgröße von 33.727 m².

Fläche gesamt	33.677 m²
Wohnbaufläche	24.861 m²
Verkehrsfläche	3.597 m²
Grünfläche gesamt	3.608 m²
davon Waldfläche	1.997 m²
davon öffentliches Grün	1.611 m²
Ver- und Entsorgungsfläche	183 m²
davon Stromversorgung	93 m²
davon Müllentsorgung	90 m²
Retentionsmulde	1.427 m²

Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Stadt Tornesch, den .....

.....

Der Bürgermeister

Fachbeiträge und Gutachten

Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Wohnbebauung Friedlandstraße, 25436 Tornesch – Eickhoff und Partner Beratende Ingenieure für Geotechnik, Hauptstraße 137, 25462 Rellingen, 08.05.2013

Baugrunderkundung und -beurteilung, Stadt Tornesch, Erschließung B-Plan Nr. 81 – Dipl.-Ing. Thorsten Pöhler, Ingenieurbüro für Geotechnik, Dorfstraße 17, 23847 Düchselsdorf, 06.04.2012

B-Plan 81, Sportplatz Friedlandstraße, 25436 Tornesch, Kontaminationsuntersuchung des Bodens – Beyer, Beratende Ingenieure und Geologen, Hauptstraße 137, 25462 Rellingen, 06.05.2013

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.81 der Stadt Tornesch – ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur, Grootkoppelstraße 18, 22844 Norderstedt, 21.08.2013

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Tornesch - LairmConsult Beratendes Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz, Hauptstraße 45, 22941 Hammoor, 19. 07. 2013.

Entwässerungskonzept – Stadt Tornesch, Erschließung Bebauungsplangebiet Nr.-81 „Alter Sportplatz“ - dänekamp+partner Beratende Ingenieure VBI, Pinneberg, 13.08.2013.

Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 81 „Alter Sportplatz“ in der Stadt Tornesch – Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Am friedenstal 1-3, 30627 Hannover, Juli 2013.

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 81

- Alter Sportplatz Friedlandstraße -

STADT TORNESCH

AUFTRAGGEBER:

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MAHNKE
GMBH & CO KG
Bahnhofstraße 4
24558 Henstedt-Ulzburg

AUFTRAGNEHMER:

ZUMHOLZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Grootkoppelstraße 18
22844 Norderstedt

Tel: 040 - 528 31 29/45 Fax: 040 – 528 32 01
email: buero@zumholz-la.de

BEARBEITUNG:

Dipl. Ing. Maren Dohse-Zeitnitz
Norderstedt, 22 08 2013
Verfahrensstand: **Entwurf**

INHALT

1 Planungsanlass-/ auftrag 1

2 Ausgangssituation 1

2.1 Beschreibung des geplanten Baugebietes 1
2.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planaussagen 2

3 Problemstellung und Zielsetzung 6

4 Bestandsaufnahme und Bewertung 7

4.1 Naturhaushalt 7
4.1.1 Relief, Boden, Wasserhaushalt 7
4.1.2 Nutzungs- und Biotoptypen/ Arten und Lebensgemeinschaften 9
4.2 Landschafts-/ Ortsbild u. Erholungsnutzung 11
4.3 Schutzgebiete/ Denkmalschutz 11

5 Grünordnungsplanung 13

5.1 Konzept der Grünordnungsplanung 13
5.2 Maßnahmen auf den Bau-, Erschließungs- und Grünflächen 13
5.3 Flächen für Wald 15

6 Eingriff und Ausgleich 16

1 Planungsanlass-/ auftrag

Die Stadt Tornesch plant in zentraler Ortslage, im Ortsteil Esingen, ca. 150 m südlich der Jürgen-Siemsen-Straße, ca. 100 m westlich der Esinger Straße im direkten nördlichen Anschluss an die Friedlandstraße, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Das Büro WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER erstellt den B-Plan Nr. 81.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichender Weise zu berücksichtigen, wurde das Landschaftsarchitekturbüro ZUMHOLZ mit der Erarbeitung eines Grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan beauftragt.

Der Grünordnerische Fachbeitrag hat folgende Aufgaben und Ziele:

- Darstellung der planerisch-rechtlichen Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben,
- Darstellung der geplanten Flächennutzungen,
- Bestandsaufnahme und Bewertung der entscheidenden Faktoren von Naturhaushalt und Landschaftsbild -unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes- und daraus abzuleitende Konsequenzen für die Bauleitplanung,
- Auswertung einer Baugrunduntersuchung, *Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl. Ing. Thorsten Pöhler*
- Auswertung einer Untersuchung entsorgungsrelevanter Belastungen, *Umwelt-*
- *geotechnik Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer*
- Darstellung von Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,

Die Stadt Tornesch hat entschieden, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.
(siehe Pkt. 2.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planaussagen)

2 Ausgangssituation

2.1 Beschreibung des geplanten Baugebietes

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von ca. 3,37 ha.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Sportplatz mit Rasenspielfeld, umgebender Laufbahn, einer Weitsprunganlage sowie einem Spielfeld mit Tennendecke genutzt. Im Nordosten befindet sich eine Waldfläche und im Süden sind auf dem Sportplatzgelände das Vereinsheim des F.C. Union Tornesch sowie der Standort der Jugendfeuerwehr angesiedelt. Der Zugang zum Sportplatz erfolgt von der Friedlandstraße aus, wo sich auch eine ca. 900 qm große Stellplatzanlage befindet, die sowohl von den Sportplatzbesuchern als auch von der nahegelegenen KITA des DRK genutzt wird.

Das Plangebiet wird im Westen durch Gehölzreihen aus Laubbäumen und Nadelgehölzen begrenzt; im Südosten grenzen an der Friedlandstraße eine Straßenbaumreihe mit Buchen und im Nordwesten eine dichte Gehölzreihe aus hauptsächlich Buchen und Birken an.

An das Gebiet grenzen im Norden und Süden Wohnbauflächen (Geschosswohnungsbau im Norden und Einfamilienhäuser im Süden) sowie eine Mischgebietsnutzung im Osten an. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Wohngebiet mit zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, als öffentliche Verkehrsfläche, als öffentliche Grünfläche, als Versorgungsfläche (für Müll und Elektrizität), als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und als Fläche für Wald vor.

Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt durch Gebäude, Wege- und Platzflächen sowie ein Spielfeld mit Tennenbelag zu ca. 50 % versiegelt.

2.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planaussagen

Rechtliche Grundlagen bilden neben dem **Baugesetzbuch** (BauGB) das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG 2010), das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG vom 24.02.2010) sowie die **europäischen Rahmenrichtlinien** (FFH-RL und VSchRL).

Übergeordnete Planaussagen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Tornesch.

Bundesbaugesetz (BBauG)
Gemäß dem seit Januar 2007 in das BauGB eingefügten § 13 a, Bebauungspläne der Innenentwicklung' dürfen Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten (=vereinfachten) Verfahren aufgestellt werden.
Wenn in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, ist keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, kein Monitoring und keine zusammenfassende Erklärung notwendig.
Die Eingriffsregelung ist gem. § 13a (2) 4. nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Stadt Tornesch hat entschieden, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne eine Umweltprüfung, gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan soll neben der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozial gerechten Bodennutzung dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 (5)). Der verbindliche Bauleitplan ist also keine reine „Bebauungsplanung" im wörtlichen Sinn.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen (§1a (2)).

Nach §9 (1) BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen folgende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes getroffen werden:

- Nr. 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
- Nr. 14 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- Nr. 15 öffentliche oder private Grünflächen,
- Nr. 16 Wasserflächen (sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses)
- Nr. 18 Flächen für Landwirtschaft und Wald,
- Nr. 20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Nr. 24 von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Nr. 25 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Europarechtlicher Artenschutz
Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß Kapitel 1, §1 und 2 BNatSchG:

(1) "Natur und Landschaft sind ….im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."

(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegen zu wirken. ……“

Im Kapitel 5 des BNatSchG wird der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem der § 44 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen nennt.

Welche Tiere und Pflanzen besonders bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG. Alle streng geschützten Arten sind gleichzeitig auch besonders geschützt.

Für den Artenschutz muss außerdem das Europarecht und im Speziellen die FFH- und die EU-Vogelschutzrichtlinie berücksichtigt werden.

Artenschutz

Im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG spielen die Belange des Artenschutzes bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in der Bauleitplanung eine besondere Rolle.

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem BNatSchG (in der letzten Fassung vom 29. Juli 2009, das am 01.03.2010 in Kraft trat), wobei die europäischen Rahmenregelungen der (FFH-RL und VSchRL) zu beachten sind:

- Die zentralen nationalen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet. § 44 (5) BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei zulässigen Eingriffen hin. § 45 (7) BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 67 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten:

a) Arten des Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
b) Arten in Anlage 1, Spalte 2 der Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung) und
c) alle europäischen Vogelarten.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
c) Anlage 1, Spalte 3 der Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung).

Vor dem Hintergrund des dargelegten gesetzlichen Rahmens sind die Auswirkungen der aktuellen Planungen auf die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine Vorgeschichtliche Fundstelle dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Tornesch (1991/ 1992) werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

- **Bestand** (1991): überwiegend öffentliche Grünfläche ‚Sport' mit markanten Einzelbäumen im Randbereich, im Nordosten eine naturnahe Ruderalfläche mit einer darin befindlichen vorgeschichtlichen Fundstelle (Nr.19); bei der vorgeschichtlichen Fundstelle handelt es sich, gemäß dem Textteil des Landschaftsplanes, um einen Urnenfriedhof (unter der Oberfläche, auf nicht klar begrenztem Gebiet, Tongefäße, vielfach in Steinpackungen liegend).
- **Erholung/ Grünverbindungen:** innerörtliche Grünfläche, randlich vorhandener Fuß- und Radweg mit Anbindung an umgebende Wege und Freiflächen (Kleingartenanlage).
- **Entwurf** (1992): geplante Baufläche für Geschosswohnungsbau mit 50 % Grünanteil. Im Westen sowie Norden wird eine überwiegend 50 m breite geplante öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Kinderspielplatz und Grünverbindung (Fuß- und Radweg) dargestellt. Im Nordosten ist die vorgeschichtliche Fundstelle Nr.19 eingetragen (Urnenfriedhof; siehe ‚Bestand')

3 Problemstellung und Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 wird die Voraussetzung geschaffen, eine bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport' genutzte Fläche für die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie als Verkehrs- und Grünflächen in Anspruch zu nehmen.

Damit verbunden ist ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Da die Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BBauG erfolgt, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, d.h. z.B. Eingriffe in den Boden durch Versiegelung müssen nicht ausgeglichen werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die untere Forstbehörde als nach Landeswaldgesetz geschützte Waldfläche beurteilte gehölzbestandene Fläche im Nordosten des Plangebietes wird insbesondere aufgrund ihrer Lage im Innenbereich sowie ihrer örtlich eingebundenen Lage als sehr wertvoll eingestuft. Der abgesicherte Erhalt der Waldfläche wird als wichtig dargestellt.

Da auch im beschleunigten Verfahren die betroffenen Umweltbelange hinreichend ermittelt und die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß BNatSchG im besiedelten und unbesiedelten Bereich beachtet werden müssen, beinhaltet der Grünordnerische Fachbeitrag folgende Aufgaben und Ziele:

- Bestandsaufnahme der planerisch-rechtlichen Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, der vorhandenen und geplanten Flächennutzungen sowie der entscheidenden Faktoren von Naturhaushalt und Landschaftsbild.
- Bestandsbewertung nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten.
- Aufstellung des Grünordnerischen Fachbeitrages mit Vorschlägen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1 Naturhaushalt

4.1.1 Relief, Boden, Wasserhaushalt

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 9,00 m ü.NN im Norden (Waldfläche) und ca. 7,50 m ü.NN im Süden (vorhandene Stellplatzanlage), somit ergibt sich ein leichtes Gefälle in Nord-Süd-Richtung.

Das Plangebiet wird überwiegend als Sportplatz (89 %) mit zugehöriger Stellplatzfläche (4 %) sowie im Norden als Waldfläche (7 %) mit durchlaufender Wegeverbindung genutzt, sodass das Plangebiet als Bereich mit nahezu flächendeckend überformtem Boden zu bezeichnen ist.

Zur Untersuchung der Bodenverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl. Ing. Thorsten Pöhler im März 2012 eine Baugrunderkundung mittels 4 Kleinrammbohrungen bis 5,00 m Tiefe und eine Baugrundbeurteilung vorgenommen (Erläuterungsbericht Stand 06.04.2012).

Gemäß dem Erläuterungsbericht hat sich im Wesentlichen ein relativ gleichmäßiger Bodenaufbau ergeben. Gemäß Lageplan befinden sich die Bohrstellen BS 1 und BS2 an der westlichen Plangebietsgrenze, BS 3 befindet sich im Zentrum des Gebietes, BS4 befindet sich im Osten des Gebietes.

> **(Zitat)** An der Geländeoberfläche wurden in der BS 2 und BS 3 bis minimal etwa 0,5 m und maximal etwa 0,8 m Tiefe humose Oberboden (Mutterboden) angetroffen.
>
> In der BS 1 und BS 4 wurden ab Gelände zunächst bis minimal etwa 0,6 m und maximal etwa 0,8 m unter Ansatzpunkt aufgefüllte humose Oberböden und ebenfalls aufgefüllte schwach bindige Sande angetroffen.
>
> Die Auffüllungen werden bis minimal etwa 0,9 m und maximal etwa 1,2 m Tiefe durch gewachsene humose Böden unterlagert, die den Mutterboden auf dem ehemaligen Geländeniveau darstellen.
>
> Unter dem oben beschriebenen Boden folgen bis zur Endteufe von 5,0 m überwiegen nichtbindige und nur bereichsweise auch schwach bindige Sande, die nach dem Bohrfortschritt in mitteldichter Lagerung anstehen. **(Zitat Ende)**

Zu den Grundwasserverhältnissen im Gebiet werden im Erläuterungsbericht der Baugrunderkundung folgende Feststellungen getroffen:

> **(Zitat)** Das Grundwasser wurde nach Beendigung der Bohrarbeiten in den Bohrlochern in minimal etwa 1,1 m und maximal etwa 1,5 m Tiefe eingemessen.
>
> Es handelt sich dabei um einen größeren Grundwasserraum in den Sanden ab diesen Tiefen.(….)
>
> In Abhängigkeit von den vorausgegangenen Niederschlägen ist mit Grundwasserstandsschwankungen zu rechnen, Pegelaufzeichnungen liegen hierüber allerdings nicht vor.

Das Schwankungsmaß kann daher nur auf etwa Δh = +/- 1,00 m bis etwa +/- 1,50 m geschätzt werden.

Der höchste Grundwasserstand ist somit in Geländehöhe anzunehmen.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand relevant, der auf Höhe der zurzeit der Baugrunderkundungen eingemessenen Grundwasserstände angenommen werden kann. **(Zitat Ende)**

Um Aussagen zu eventuellen entsorgungsrelevanten Belastungen durch die Beläge der Laufbahn und des Sportplatzes (Hartplatz) treffen zu können, wurde das Büro für Umweltgeotechnik Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer beauftragt, Untersuchungen dieser beiden Bereiche durchzuführen. Der Abschlussbericht ‚Untersuchung entsorgungsrelevanter Belastungen' liegt mit Stand 01.12.2012 vor.

Im Gutachten wird unter Punkt 8 eine Bewertung der mittels Kleinrammbohrungen entnommenen Böden vorgenommen und Empfehlungen zur Entsorgung gegeben.

(Zitat) Aus der Untersuchung der Mischproben ergibt sich folgende Bewertung im Hinblick auf die entsorgungsrelevanten Parameter der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall:

MP Laufbahn 1: Das Grandmaterial ist nach LAGA Zuordnungswert Z 1 zur Verwertung aufgrund des TOC – Gehaltes zu entsorgen. Bei dem Nachweis eines Kohlenstoff/Stickstoffverhältnisses > 25 ist eine Einstufung nach LAGA Zuordnungswert Z0/Z0* aufgrund der Befunde für einige Schwermetalle (Chrom und Nickel) möglich.

MP Laufbahn 2: Das Schlackematerial ist aufgrund der Befunde nach LAGA Zuordnungswert Z2 überschritten zur Beseitigung oder Behandlung zu entsorgen. Selbst unter Berücksichtigung des Anteils des elementaren Kohlenstoffs ist eine Überschreitung des Zuordnungswertes der Deponieverordnung für die Deponieklasse III für den Parameter TOC gegeben.

MP Sportplatz: Das Grandmaterial ist wegen der Befunde für die Parameter Chrom, Kupfer und Nickel nach LAGA Zuordnungswert Z0* zur Verwertung zu entsorgen, alle restlichen Parameter halten die Zuordnungswerte Z0 ein.

Das Material der Mischprobe Laufbahn 2 sollte zur Minimierung der Entsorgungskosten beim Ausbau strikt separiert und zur Entsorgung bereitgestellt werden. Danach sollte eine Deklarationsanalytik (Parameter LAGA und DepV) erfolgen. Die Entsorgung des Materials ist dann entsprechend der Befunde vorzunehmen. (…) Die Kosten für die Entsorgung des Materials der Mischproben MP Laufbahn 1 und MP Sportplatz sind aufgrund der Befunde als geringfügig erhöht gegenüber der Abfuhr von unbelastetem Material (Zuordnungswerte LAGA Z0 eingehalten) einzustufen**. (Zitat Ende)**

4.1.2 Nutzungs- und Biotoptypen/ Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist im Wesentlichen 2 verschiedene Nutzungs- und Biotoptypen auf:

- Sportanlage mit Stellplatzfläche
- Wald, Baumreihen und Einzelbäume

Nutzungs-/ Biotoptyp Sportanlage mit Stellplatzfläche
Das Plangebiet ist überwiegend (zu ca. 89%) als Sportanlage und zu 4 % als Stellplatzfläche ausgebildet.

Die Sportanlage besitzt sowohl versiegelte Bereiche mit Laufbahn, Sprunganlage und einem Spielfeld mit Tennenbelag und Gebäuden sowie Wege- und Platzflächen. Mit einem großen Rasenspielfeld als auch den grasbewachsenen Randbereichen sowie der unversiegelten Stellplatzanlage liegen überformte, aber noch offene Bodenbereiche vor.

Die Rasenflächen können Fledermäusen z.B. der typischen Siedlungsfledermaus „Breitflügelfledermaus“ und „Zwergfledermaus“ auf ihrer Nahrungssuche als Jagdhabitat dienen. Diese Fledermausart sucht in einem Umfeld von bis zu 1,5 km um die Quartiere ihre Nahrung. Als Quartiere können größere Bäume im Gebiet (Waldbereich) als auch im Randbereich des Gebietes (z.B. große Buchen und Birken) im Nordwesten dienen. (siehe Biotoptyp Wald, Baumreihen und Einzelbäume)

Nutzungs-/ Biotoptyp Wald, Baumreihen und Einzelbäume
Das Plangebiet wird zu ca. 7 % (0,24 ha) als Wald genutzt. Im Randbereich des Gebietes, insbesondere im Westen, befinden sich gemäß einem Gehölzaufmaß vom Juli 2009 durch das Vermessungsbüro Felshart zwei Baumreihen aus Buchen und eine Baumreihe aus wenigen Birken und zahlreichen Fichten. Von den Fichten sind derzeit (Aug. 2013) nur noch wenige Exemplare vorhanden.

Die 40 m und 80 m langen dichten **Buchenreihen** an der Westseite werden aus zahlreichen Weißbuchen (Carpinus betulus) gebildet.
Im Kronenbereich der Bäume ist ein stufenförmiger Höhenversprung von ca. 0,50 m vorhanden; im Kronenbereich der Bäume befindet sich außerdem eine in Nord-Südrichtung verlaufende ältere Regen- und Schmutzwasserleitung, deren Dimensionierung für die geplante Nutzung als Wohngebiet unzureichend ist. Aufgrund der Lage der Leitung ist davon auszugehen, dass die Leitung allseitig eng von Baumwurzeln umgeben, das heißt ‚eingewachsen‘, ist.

Unmittelbar außerhalb an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere Laubbäume, die zum Teil mit ihren Kronen in das Gebiet hineinreichen.

Die **Waldfläche** setzt sich aus Birken, Linden, Eichen, Ahorn, Weiden, einem Walnussbaum und einer Kastanie sowie verschiedenen Obstbäumen (Apfel, Kirsche) und einem Strauchunterwuchs zusammen. Durch den Wald verläuft in etwa Ost-West-Richtung eine ca. 2,00 m breite unbefestigte Wegeverbindung vom Levy-Schaefer-Weg zu öffentlich nutzbaren Wegen im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbauflächen.

Die vorhandenen und angrenzenden Gehölzstrukturen bilden für zahlreiche heimische Tiere einen landschaftstypischen Lebensraum. Eine faunistische Potenzialabschätzung durch einen Fachgutachter (Dipl. Biologen) bzw. gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages wird das Potenzial für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG benannt.

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

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt). Gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern sind zentrale Lebensstätten von Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien wie Moorfrosch oder Kammmolch) im Gebiet nicht zu erwarten.

Vögel
Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Vögel beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf eine Reihe häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten, die insgesamt als relativ wenig störungsanfällig gelten können.

Fledermäuse
Die offenen Rasenflächen (Spielfeld und Randbereiche) können Fledermäusen z.B. der typischen Siedlungsfledermaus „Breitflügelfledermaus“ und der „Zwergfledermaus“, auf der Nahrungssuche als Jagdhabitat dienen. Die vorhandenen Bäume können Sommerquartier, Balz- und Jagdrevier sein.

Die durch die dichte Abfolge der Baumkronen gebildete lineare Struktur der randlichen Baumreihen (incl. Waldrändern) stellt aus artenschutzrechtlicher Sicht eine schützenswerte Struktur dar, da sie Fledermäusen als Nahrungshabitat und Flugstraßen dienen können; der windgeschützte Nahbereich zu den hohen Bäumen bietet ideale Nahrungsbedingungen und Flugstraßen verbinden die unterschiedlichen Teillebensräume von Fledermauspopulationen miteinander.

Winterquartiere sind im Plangebiet aufgrund fehlender alter Gebäude wie Scheunen oder offener, ungenutzter Dachböden etc. voraussichtlich nicht vorhanden.

Das Auftreten von Winterquartieren in Bäumen ist nur in alten Bäumen mit Großhöhlen und mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm in Höhlenhöhe nicht auszuschließen; Baum-Winterquartiere sind potenziell somit nur innerhalb des Waldes sowie in Bäumen nördlich außerhalb des Gebietes vorhanden.

Durch die Bäume und die Schaffung von zentralen offenen Flächen für eine gebietsinterne Freizeitnutzung und Regenrückhaltung kann die Funktionalität der potenziellen Fledermaus-Lebensstätte gesichert werden.

Fazit Artenschutz/ Tiere und Pflanzen
Durch grünordnerische Maßnahmen sind Eingriffe in die Lebensräume der Tiere zu vermeiden und zu minimieren.

Wenn im Zentrum des Gebietes ausreichend neue offene Freiflächen entstehen, verbleiben keine erheblichen Verschlechterungen.

4.2 Landschafts-/ Ortsbild u. Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die großflächig vorhandenen, offenen Sportflächen einerseits und die randlichen Gehölzstrukturen, hauptsächlich im Norden und Westen, andererseits.

Bebaute Bereiche sind innerhalb des Gebietes nur randlich im Süden vorhanden und aufgrund der wenigen, niedrigen Gebäude nicht dominant.

Nördlich außerhalb des Plangebietes grenzt höherer Geschoßwohnungsbau und im Westen eine Kleingartenanlage an.

Die angrenzende Friedlandstraße besitzt durch zahlreiche Bäume, im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet ist dies eine Buchenreihe, eine gute Straßenbegrünung.

Das Plangebiet besitzt durch die vorhandenen Sportflächen für eine beschränkte Nutzergruppe eine Bedeutung für die sportliche Erholungsnutzung.

Die Waldfläche ist durch eine Wegeverbindung erschlossen und von Erholungssuchenden zum Spazierengehen und als grüne Wegeverbindung zwischen unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Schule, Einkaufen etc.) öffentlich nutzbar.

Eine öffentliche Querung der Sportfläche, von der Friedlandstraße nach Norden zu den Wohnbauflächen und dem Wald, ist derzeit nicht möglich, da die Fläche eingezäunt und aufgrund eines im Norden vorhandenen, aber geschlossenen Tores, nicht passierbar ist.

Durch die geplante Bebauung, mit einer zentralen grünen Mitte, ergibt sich die Möglichkeit das Gebiet durch eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung von Norden nach Süden und durch einen Anschluss an den Waldweg auch nach Osten zum Levy-Schaefer-Weg hin zu erschließen und zu öffnen.

4.3 Schutzgebiete/ Denkmalschutz

Im Bereich der Waldfläche, im Nordosten des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan eine vorgeschichtliche Fundstelle (Nr.19) verzeichnet; bei der vorgeschichtlichen Fundstelle handelt es sich, gemäß dem Textteil des Landschaftsplanes, um einen Urnenfriedhof (unter der Oberfläche, auf nicht klar begrenztem Gebiet, Tongefäße, vielfach in Steinpackungen liegend).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan hat das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, als Obere Denkmalschutzbehörde, darauf hingewiesen, dass im Nahbereich des Plangebietes archäologische Fundplätze bekannt sind. Diese Fundplätze wurden, lt. telefonischer Auskunft Archäologisches Landesamt, im Rahmen von Bauarbeiten nordwestlich des Plangebietes (Bereich Post) entdeckt. Aufgrund dieser Funde wird darauf hingewiesen, dass auch im Plangebiet archäologische Funde möglich sind, da Urnenfriedhöfe, lt. telefonischer Auskunft Archäologisches Landesamt, großflächig auf mehreren Tausend Quadratmetern angelegt worden sein können.

Da sich die Urnen teilweise dicht unter der Oberfläche befinden können, sind Funde im Bereich aller bisher nicht tiefgründig veränderten Bodenbereiche, wie z.B. der Waldfläche, möglich.

Die obere Denkmalschutzbehörde verweist deshalb ausdrücklich auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012).

Dort heißt es:

> Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Der Waldbereich sollte somit aus Denkmalschutzgründen, als möglicherweise letzter Bereich des Urnenfriedhofs, nicht verändert werden.

5 Grünordnungsplanung

5.1 Konzept der Grünordnungsplanung

In der Bauleitplanung sollen neben der baulichen Nutzung auch die ökologischen Ansprüche an das Baugebiet dargestellt werden. Die Entwicklung des Baugebietes muss sich unter anderem auch nach den unter Punkt 2.2 "Rechtliche Grundlagen ... " aufgeführten Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege orientieren; diese gelten nach §1 BNatSchG im besiedelten wie auch im unbesiedelten Bereich.

Im Baugesetzbuch §1 (5 und 6) wird gefordert, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (...insbesondere zu berücksichtigen: „...die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...“) und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
Einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild leistet die Sicherung wertvoller Gehölzstrukturen:

- die Buchenreihen und Birkengruppen an den Plangebietsgrenzen sollten sowohl zur Gestaltung einer effektiven und ortsbildgerechten Abgrenzung der Bauflächen zu den angrenzenden Kleingärten als auch aus Artenschutzgründen durch einen ausreichend großen Abstand der Baugrenze zu den schützenswerten Bäumen in ihrer ökologischen Bedeutung erhalten werden.
- zur dauerhaften Sicherung der Baumreihen und –gruppen sollten im Wurzelbereich der Bäume (=Kronenbereich zuzüglich mindestens 1,50 m) weder Aufschüttungen noch Abgrabungen sowie Leitungsverlegungen oder Leitungsentfernungen erfolgen.
- zur Sicherung des rechtlich vorhandenen Waldes wird im B-Plan eine Waldfläche festgesetzt; es wird ein von 30 m (Regelabstand) auf 10 m reduzierter Waldabstand festgelegt.

5.2 Maßnahmen auf den Bau-, Erschließungs- und Grünflächen

Boden- und Wasserhaushalt
Um einen möglichst hohen Freiflächenanteil als Vegetationsfläche zu sichern und damit die Beeinträchtigung für den Naturhaushalt (Wasser- und Bodenhaushalt sowie Kleinklima) durch die geplante Bebauung zu begrenzen und die Eingrünung/Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu fördern, ist die maximal zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken so zu beschränken, dass die Grundflächenzahl maximal um 50 % überschritten werden darf.

Bei Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 ergeben sich so maximal mögliche Versiegelungen von 60 % der Grundstücksflächen.

Vorhandene Versiegelungen müssen entfernt und belastete Böden fachgerecht entsorgt werden.

Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes zurückgehalten, verdunstet und versickert werden.

Das Büro dänekamp und partner wurde mit der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes für eine schadlose Niederschlagswasserbehandlung beauftragt.

Schaffung neuer Gehölzstrukturen
Durch die Pflanzung neuer Bäume und Hecken kann das Erscheinungsbild versiegelter Flächen gegliedert und das Ortsbild belebt werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine

- Begrünung der Verkehrsflächen sowie der Stellplatzflächen durch Laubbäume
- Eingrünung größerer Stellplatzflächen mit Hecken
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

anzustreben.

Eine Anpflanzfestsetzung im Rahmen des B-Planes erfolgt für Bäume nicht, die konkreten Baumstandorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.
Für die Anpflanzung von Hecken werden zwei zeichnerische Festsetzungen getroffen.

Zur Abgrenzung der Verkehrsflächen zu den angrenzenden Bauflächen sollen an den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen Laubhecken gepflanzt werden. (Flächen zum Anpflanzen)

Zur Abgrenzung der vorhandenen Wohnbauflächen nordöstlich des Plangebietes zu den neuen Bauflächen soll eine 2,00 m breite private Grünfläche zur Anpflanzung einer Laubhecke festgesetzt werden.

Vorschläge für Anpflanzgebote gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen dienen der Anlage von Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,25 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig; die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen.

   Artenvorschläge:
   Weißbuche - Carpinus betulus
   Rotbuche - Fagus sylvatica
   Liguster - Ligustrum vulgare

2. Die 2,00 m breite private Grünfläche dient der Anlage einer mindestens 2,00 m hohen Laubgehölzhecke auf einem offenen Vegetationsstreifen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge:
Weißbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica
Liguster - Ligustrum vulgare

5.3 Flächen für Wald

Innerhalb des Plangebietes ist im Nordosten eine nach Landeswaldgesetz geschützte gehölzbestandene Fläche vorhanden, die aufgrund der positiven ökologischen Funktion von städtischen Waldflächen, als Fläche für Wald festgesetzt werden soll.

Zu den Bauflächen hin muss ein Waldschutzstreifen eingehalten werden. Der Regelabstand eines Waldschutzstreifens beträgt 30 m; aufgrund der unterdurchschnittlichen Brandgefährdung dieser Waldfläche erteilt die Untere Forstbehörde ihre Zustimmung zu einem verringerten Waldschutzstreifen.

Der Weg kann erhalten bleiben, evtl. vorhandene ‚Gefahrenbäume' müssten entfernt und durch Sträucher ersetzt werden. Die Waldfläche soll langfristig in Richtung eines Niederwaldes umgewandelt werden

Die Untere Forstbehörde führt dazu wörtlich aus:

> **(Zitat)** Ich kann unter folgenden Voraussetzungen mein Einvernehmen zu einer Unterschreitung des Waldschutzstreifen im Sinne des § 24 LWaldG erteilen, so, wie Ihre Planung aufgestellt ist.
>
> 1) Die Sicherung der Waldfläche wird im Plan festgeschrieben. Ihre Bedeutung wird hervorgehoben.
>
> 2) Die Waldfläche muss nach § 24 LWaldG unterdurchschnittlich sturmwurfgefährdet und unterdurchschnittlich brandgefährdet sein.
>
> Die unterdurchschnittliche Waldbrandgefahr ist durch die Bewuchsart (Laubgehölze) gegeben.
>
> Die unterdurchschnittliche Sturmwurfgefahr ist zur Zeit nicht gegeben. Sie ist zu erreichen, indem alle gefährlichen Laubgehölze 1. und 2. Ordnung, dass bedeutet von 10 bis 30m Höhe im Endwachstum, bei Gefährdung zur Wohnbebauung entfernt werden. Diese Bedingung muss irgendwo festgeschrieben sein, damit spätere Generationen diese Bedingungen nachlesen können.
>
> Die Fläche sollte zukünftig bei Bedarf mit heimischen Laubsträuchern vielfältiger Art bepflanzt werden. Diese kleine, doch kompakte Waldfläche, ist gerade für die Kleintierlebewelt von hoher Bedeutung. **(Zitat Ende)**

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wird ein Waldschutzstreifen von 10 m festgesetzt.

Im 10 m breiten Abstandsstreifen zwischen Baugrenze und Waldfläche ist aus Sicherheitsgründen sowie zum Schutz der Waldfläche jegliche Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäuschen und –schuppen unzulässig; gemäß Unterer Forstbehörde zählen dazu auch die baubehördlich befreiten Gebäude.

6 Eingriff und Ausgleich

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung/ beschleunigtes Verfahren) ist gem. § 13a (2) 4., wie bereits unter Pkt. 1 dargestellt, die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden.

Artenschutz

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August) durchzuführen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen außerhalb des Kronenbereiches randlicher Gehölzstrukturen können diese erhalten werden; eine Erhaltungsfestsetzung erfolgt nicht. Durch die Überplanung einzelner Bäume oder der Rasensportflächen wird die Funktionalität des Lebensraumes der Vögel und Fledermäuse nicht gefährdet, da es diese Lebensraumstrukturen auf benachbarten Flächen gibt.

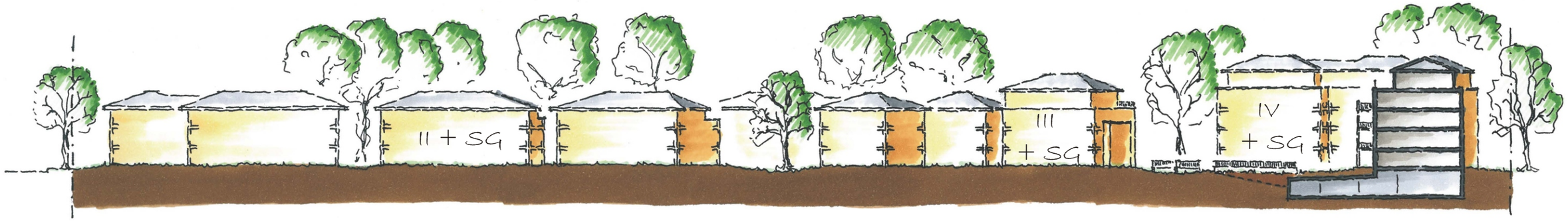
Das geplante Vorhaben ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich, bei:

- Berücksichtigung des bereits genannten Bauzeitfensters
- dem Erhalt der Waldfläche

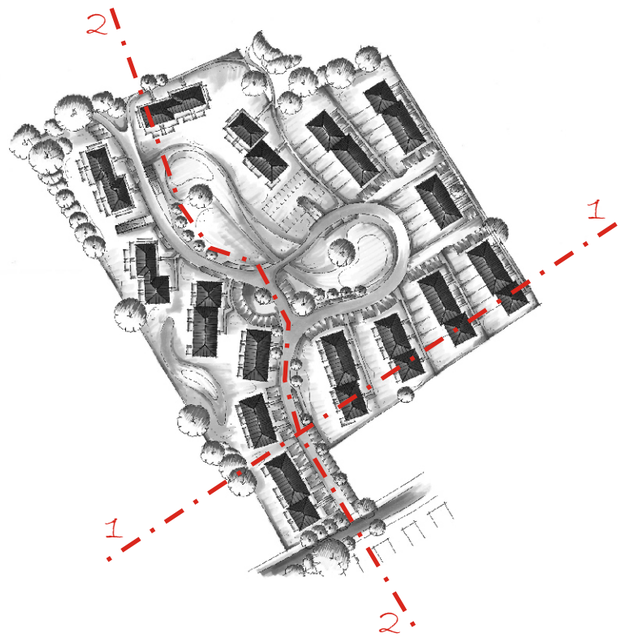
Wald

Aufgrund der geplanten Festsetzung einer ‚Fläche für Wald' für den Bereich der von der unteren Forstbehörde als nach Landeswaldgesetz geschützten mit Gehölzen bestandenen Fläche im Nordosten des Plangebietes ist auch kein Eingriff in Wald zu erwarten, ein Ausgleichserfordernis entsteht somit ebenfalls nicht.

SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



Beteiligungszeitraum: 02.05.2013 bis 07.06.2013

I Stellungnahmen der Behörden, hier: des Landkreises und der angeschlossenen Behörden

I.1	**Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Bürgerservice** (Elmshorn, 10.05.13), Klie, Martina	
	Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein. Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten. Bitte RAST 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung, wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße: 10,90 m lang, 3,60 m hoch, 2,50 m breit. Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder Ähnliches, sind auszuschließen. Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Radien der Straßen und Wendebereiche werden im Zuge der Verkehrsplanung für Schleppkurven von 3-achsigen-Müllfahrzeugen nachgewiesen. Die Entsorgung während der Bauphase kann nach Beauftragung durch das ausführende Bauunternehmen geschehen.

I.2	**Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Planen und Bauen** (Elmshorn, 04.06.13), Bagger, Matthias	
	Ich habe folgende Anregungen und Bedenken: Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sind zu berücksichtigen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es ist vorgesehen, die Wohngebiete als „Allgemeine Wohngebiete“ auszuweisen. Die im §17 BauNVO genannten Grenzwerte (GRZ 0,4, GFZ 1,2) werden eingehalten werden.

I.3	**Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit** (Pinneberg, 28.05.13), Frau Schwarz	
	Zu dem o. a. B-Plan werden von hier im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 folgende Anregungen bzw. Bedenken erhoben: Die Erschließung des o. g. B-Planes soll über die Friedlandstraße erfolgen. Bei der Friedlandstraße handelt es sich um eine relativ schmale Straße, die als Hauptzufahrt zur Gesamtschule und Stadtbücherei Tornesch dient. Deshalb ist es unbedingt erforderlich, die verkehrliche Erschließung mittels eines Verkehrsgutachtens nachzuweisen. Aussagen zu den Stellplätzen sollten möglichst auch im Verkehrsgutachten mit abgehandelt werden. Detailplanungen sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme durch das Büro Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert erarbeitet. Hier wird konstatiert, dass die durch das Wohngebiet neu entstehende Verkehrsmenge von der Esinger Straße problemlos aufgenommen werden können. Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen (für bspw. den Besucherverkehr) geht mit der Verkehrsplanung des Erschließungsgebietes einher und wird rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit beim Kreis Pinneberg abgestimmt.

I.4	**Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt** (Elmshorn, 04.06.13), Friederici, Birgit	
	Untere Bodenschutzbehörde: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zur Zeit nicht vor. Im Begründungstext zum B-Plan 81 der Stadt Tornesch wird unter dem Kapitel „Altlasten“ (Seite 4) auf einen Untersuchungsbericht über entsorgungsrelevante Belastungen im Plangebiet des Büros Ziegenmeyer UmweltGeotechnik hingewiesen, der jedoch nicht Bestandteil der zur Prüfung vorgelegten B-Plan-Unterlagen ist. Aus dem Begründungstext geht bereits hervor, dass im Unterbau des Sportplatzes Schlackematerial verwendet wurde. Es wird um Vorlage zur Bewertung durch die untere Bodenschutzbehörde gebeten. Dem Planvorhaben kann grundsätzlich zugestimmt werden, wenn durch einen sachverständigen Gutachter nach Rückbau der Sportplatzanlage eine abschließende Beurteilung abgegeben wird, ob oder wie die geplante sensible Nachnutzung durch Wohnbebauung konfliktfrei möglich ist. Gutachten und gutachterliche Beurteilung zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Aufenthaltsbedingungen sind als Bestandteil der B-Plan-Unterlagen aufzunehmen. Das Kapitel „Altlasten“ ist entsprechend zu ergänzen. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§2 LBodschG). Ansprechpartnerin bei der unteren Bodenschutzbehörde: Frau Weik, Telefon: 04121/ 4502 2291.	**Der Forderung wird entsprochen.** Das angesprochene Gutachten wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB vorgelegt werden.
	Untere Wasserbehörde: In der Begründung des B-Plans Nr. 81 werden keine konkreten Aussagen über die geplante Entwässerung getroffen. Die Erschließung für den Bereich Niederschlagswasser ist daher zur Zeit nicht gesichert. Aufgrund der erfahrungsgemäß problematischen Entwässerungssituation im Umfeld des B-Plans empfiehlt die untere Wasserbehörde, bei der Planung für die Beseitigung des Niederschlagswassers einen Fachplaner hinzuzuziehen. Die geplante Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit der unteren Wasserbehörde wird begrüßt. **Grundwasser** Der B-Plan enthält noch keine Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung, weshalb die Erschließung als nicht gesichert angesehen werden muss. Sollte als Entwässerungsmethode für die Niederschlagswasserentsorgung die Versicke-	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Planung der Entwässerung ist Teil der Erschließungsplanung und wird umfassend von dem Ingenieurbüro d+p behandelt. Grundsätzliche bzw. konzeptionelle Aussagen werden im Vorwege im Rahmen des Bauleitverfahrens getroffen.

I.4	**Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt** (Elmshorn, 04.06.13), Friederici, Birgit	
	rung herangezogen werden, muss die Durchführbarkeit bzw. die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Vorwege mittels Sondierungen geprüft und nachgewiesen werden. Die erforderlichen Flächen sollten im B-Plan als private Grünfläche mit Leitungsrecht (LR) oder öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 und 21 BauGB mit den entsprechenden Festlegungen festgesetzt werden. Da die Wahl der jeweiligen Entwässerungsmethode sich auch direkt auf die einzelnen Baugrundstücke auswirkt, so sind z.B. bei Versickerungsmulden kaum erdverlegte Leitungen für die Grundstücksentwässerung möglich, sind detaillierte Vorplanungen notwendig, wobei auch die Gefälleverhältnisse berücksichtigt werden müssen. Weiterhin bieten sich noch die Regenwassernutzung, möglicherweise mit Zwischenspeichern an. Ferner ist ggf. eine Dränierung, z.B. von Kellern auszuschließen (weiße Wanne). Die ggf. erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 9 und 8 WHG für Versickerungen sind rechtzeitig von der Gemeinde als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft (§ 31 Abs.1 i.V.m. Abs. 2 Landeswassergesetz) zu beantragen.	
	Untere Naturschutzbehörde: Keine Bedenken.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Gesundheitlicher Umweltschutz: Die Stadt Tornesch wird gebeten zu prüfen, ob aufgrund der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 107 plus der Bahntrasse Hamburg- Kiel im östlichen Planbereich baulicher Schallschutz erforderlich wird.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde die angesprochen Prüfung durch das Büro LAIRM-Consult vorgenommen. Die Summe des Verkehrslärms führt zu im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelbereichen.

I.5	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Technischer Umweltschutz, Außenstelle Südwest** (Itzehoe, 27.05.2013) Ernst, Nico	
	Zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen: Bezüglich der schalltechnischen Vorbelastung wird auf die in der Nähe liegenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet hingewiesen: Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die KFZ-Werkstatt Pieper (Esinger Str. 18); für den baurechtlich genehmigten Betrieb wurden bislang Schallimmissionswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der nächsten Wohnbebauung festgesetzt. Weiterhin befindet sich das Werk Tornesch der Papierfabrik Meldorf (Esinger Str. 5) in der Nähe, welches in einem Dreischichtbetrieb produziert. Hier wurden in der Vergangenheit bereits umfangreiche Lärmsanierungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch wurden bislang in den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen keine einzuhaltenden Schallimmissionswerte für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde die angesprochen Prüfung durch das Büro LAIRM-Consult vorgenommen. Der Schutz vor Gewerbelärm ist ohne schallschützende Maßnahmen gegeben.

I.5	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Technischer Umweltschutz, Außenstelle Südwest** (Itzehoe, 27.05.2013) Ernst, Nico	
	Mit der nun vorliegenden Planung soll nun erstmals ein WA-Gebiet in der Nähe dieser Betriebe ausgewiesen werden. Aus diesem Grund muss gewährleistet sein, dass durch die heranrückende Wohnbebauung den genannten Gewerbebetrieben keine Nachteile in Form von Betriebsbeschränkungen entstehen. Daher wird für die weitere Planung vorgeschlagen, dass in Absprache mit den jeweiligen Betriebsleitern Schallimmissionsmessungen durch eine nach § 26 BundesImmissionsschutzgesetz bekanntgegebene Messstelle durchgeführt werden, um für das Bauleitplanverfahren den Nachweis zu erbringen, dass die in einem WA-Gebiet nach der TA Lärm zulässigen Immissionswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden können, ohne dass Schallminderungsmaßnahmen bei den Gewerbebetrieben erforderlich werden.	
	Weitere Anregungen und Bedenken sind im Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Itzehoe nicht ersichtlich. Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Wird weiterhin beteiligt.

I.6	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde** (Neumünster, 14.05.2013) Wolff, Gerd	
	Im Norden des Planbereiches befindet sich eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes § 2 von ca. 2.400 qm. Ich stufe diese Fläche im Innenbereich und hier insbesondere im Planungsgebiet als sehr wertvoll ein. Es wäre zu begrüßen, wenn diese Waldfläche als Bestand durch die Planung abgesichert werden könnte. Da es sich um eine unterdurchschnittlich brandgefährdete Waldfläche handelt, kann aus meiner Sicht ein verringerter Waldschutzstreifen im Einvernehmen mit der Baubehörde in Aussicht gestellt werden. Wichtig ist, dass die Waldfläche erhalten bleibt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Waldfläche bleibt erhalten und wird als Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen wird sicher gestellt, dass eine Unterschreitung der Waldabstandsfläche auf 10m ausreichend ist.

II Stellungnahmen der Nachbargemeinden

II.1	**Amt Moorrege, Der Amtsvorsteher, FT 5 Planen und Bauen** (Moorege, 10.05.2013) Koch, Michael	

II.1	**Amt Moorrege, Der Amtsvorsteher, FT 5 Planen und Bauen** (Moorege, 10.05.2013) Koch, Michael	
	Von Seiten der Gemeinde Moorrege bestehen keine Anregungen oder Bedenken zu der o.g. Bauleitplanung. Mit freundlichen Grüssen	**Wird zur Kenntnis genommen.**

II.2	**Amt Pinnau, Der Amtsvorsteher, Fachbereich Bauen und Ordnung** **Gemeinde Prisdorf** (Rellingen, 16.05.2013) Frau Scheelke	
	Gegen die Aufstellung des o. a. Bauleitplanes hat die Gemeinde Prisdorf keine Anregungen vorzubringen. Diese Planung der Gemeinde Tornesch steht den Planungen der Gemeinde Prisdorf nicht entgegen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

II.3	**Amt Pinnau, Der Amtsvorsteher, Fachbereich Bauen und Ordnung** **Gemeinde Kummerfeld** (Rellingen, 16.05.2013) Frau Scheelke	
	Gegen die Aufstellung des o. a. Bauleitplanes hat die Gemeinde Kummerfeld keine Anregungen vorzubringen. Diese Planung der Gemeinde Tornesch steht den Planungen der Gemeinde Kummerfeld nicht entgegen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

II.4	**Gemeinde Heidgraben, Der Bürgermeister** (Heidgraben, 24.05.2013) (Name unleserlich, Stellvertr. Bürgermeister)	
	Von dem Entwurf der Satzung zum B-Plan Nr. 81 „Alter Sportplatz“ der Stadt Tornesch habe ich Kenntnis genommen. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen. Belange der Gemeinde Heidgraben werden durch diese Bauleitplanung nicht betroffen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

II.5	**Stadt Uetersen, Die Bürgermeisterin** Planen und Bauen, Abtl. Stadtplanung (Uetersen, 24.05.2013) Herr Ladiges, Herr Trepkau	
	Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Uetersen hat die o.g. Angelegenheit in seiner Sitzung am 23.05.2013 beraten und folgenden Beschluss gefasst, der gleichzeitig die Stellungnahme der Stadt Uetersen darstellt:	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Beschluss: „Die Stadt Uetersen weist darauf hin, dass durch die jetzt vorliegende Bauleitplanung zusätzliche Verkehrsprobleme für die Kreisstraße 20 zu erwarten sind und bittet die Stadt Tornesch im Vorwege, eine entsprechende Verkehrsuntersuchung durchzuführen.“	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme durch das Büro Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert erarbeitet. Hier wird konstatiert, dass die durch das Wohngebiet neu entstehende

II.5	**Stadt Uetersen, Die Bürgermeisterin** Planen und Bauen, Abtl. Stadtplanung (Uetersen, 24.05.2013) Herr Ladiges, Herr Trepkau	
		Verkehrsmenge von der Esinger Straße problemlos aufgenommen werden können. Der zusätzlichen Belastung der K 20 ist demnach nur mit dem Aus- und Neubau der K 22 entgegenzuwirken.
	Ich bitte um Berücksichtigung dieser Stellungnahme und um eine fachgerechte und ernsthafte Abwägung für die Erstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 81. Für evtl. Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich, gern auch telefonisch, jederzeit zur Verfügung.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

III Stellungnahmen der sonstigen Träger öffentlicher Belange

III.1	**Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein** **Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle** (Schleswig, 03.06.2013) Schiller, Gabriele	
	Im Nahbereich der überplanten Fläche sind uns archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Ich verweise daher ausdrücklich auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012): Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der gewünschte Hinweis wird in Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

III.2	**azv Südholstein, Geschäftsbereich Entwässerung, Sachgebiet Administration Netze** (Holm, 07.05.2013) Biesterfeldt, Daniela	
	Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens des Kommunalunternehmens azv Südholstein keine Bedenken.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

III.3	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur; Niederlassung Nord** (Kiel, 28.05.2013) Remmer, Asmus	
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die	**Wird zur Kenntnis genommen.**

III.3	**Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur; Niederlassung Nord** (Kiel, 28.05.2013) Remmer, Asmus	
	erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	
	Wir bitten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die geforderten Trassen werden frei gehalten. Die Planung der Versorgungsleitungen wird vom Ingenieurbüro d+p im Rahmen der Erschließungsplanung ausgeführt und erst zu einem späteren Zeitpunkt relevant. Das Merkblatt wurde im Februar 2013 aktualisiert und liegt dem Ingenieurbüro d+p vor.
	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die gewünschte Koordination wird rechtzeitig erfolgen. Siehe oben

III.4	**Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV), Bereich Schienenverkehr / Planung** (Hamburg, 07.05.2013) Langpap, Tilo	
	Mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden. Die Aussagen zur Bahnverbindung zum Hamburger Hauptbahnhof sind jedoch zu korrigieren. Die Verbindung besteht derzeit stündlich nur in den Hauptverkehrszeiten, ab 2015 stündlich und ganztägig, die Fahrzeit beträgt rund 30 Minuten. Weitere Verbindungen bestehen nach HH-Altona.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die aufgeführten Daten werden korrigiert.

III.5	**Handwerkskammer Lübeck, Sekretariat Betriebsplanung und Wirtschaftspolitik** (Lübeck, 31.05.2013) Henning, Birgit	
	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Evtl. eingehende Stellungnahmen werden entsprechend sachgerecht abgewogen.

III.6	**IHK Kiel – Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn** (Elmshorn, 23.05.2013) Rotsch, Thomas	
	Wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Übersendung	**Wird zur Kenntnis genommen.**

III.6	**IHK Kiel – Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn** (Elmshorn, 23.05.2013) Rotsch, Thomas	
	der Planungsunterlagen. Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir keine Bedenken haben.	

III.7	**Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH)** **Luftfahrtbehörde** (Kiel, 07.05.2013) Hildebrandt, Rüdiger	
	Durch die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 81 „Alter Sportplatz“ der Gemeinde Tornesch sind keine Belange der Luftfahrtbehörde betroffen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

III.8	**Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH)** **Niederlassung Itzehoe** (Itzehoe, 14.05.2013) Paul, Volker	
	Mit Schreiben vom 02.05.2013 legen Sie mir die oben genannte Bauleitplanung der Stadt Tornesch vor und erbitten hierzu meine Stellungnahme bis zum 07.06.2013. Gegen den vorgelegten Plan habe ich keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird:	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Friedlandstraße, welche in ihrem weiteren Verlauf in die Landesstraße 107 (Esinger Straße) einmündet. Die daraus ergebenen verkehrlichen Auswirkungen auf die Landesstraße 107 sind durch entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen nachzuweisen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme durch das Büro Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert erarbeitet. Hier wird konstatiert, dass die durch das Wohngebiet neu entstehende Verkehrsmenge von der Esinger Straße problemlos aufgenommen werden können.
	Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und –verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie erfolgt nicht.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

III.9	**Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein** (Rendsburg, 31.05.2013) Augustin, Thies	
	Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o. a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

III.10	**NABU Schleswig-Holstein, Naturschutzbund Deutschland** (Neumünster, 30.05.2013) Krützfeldt, Angelika; Keller, Heinrich	
	Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Zu dem o.a.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

III.10	**NABU Schleswig-Holstein, Naturschutzbund Deutschland** (Neumünster, 30.05.2013) Krützfeldt, Angelika; Keller, Heinrich	
	Vorhaben gibt der NABU – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter – die nachfolgende Stellungnahme ab.	
	Der vorgelegte Planentwurf wird von Seiten des NABU nicht beanstandet, zumal durch die Maßnahme keine Ortsrandflächen in Anspruch genommen werden, sondern eine unseres Erachtens verträgliche Verdichtung der Bebauung im Ortskern erfolgt. Der Planentwurf ist insgesamt als gelungen zu bezeichnen, insbesondere was die Positionierung der Grünflächen im Plangebiet und auch die energetisch optimal ausgerichtete Lage der Gebäude betrifft.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren	

III.11	**Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Uetersen** (Uetersen, 06.06.2013) Wohler, Sven	
	Von unserer Seite bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Tornesch.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Notwendig wird jedoch ein Umbau bzw. eine Auswechslung unserer jetzt vorhandenen Mittelspannungsstation. Des Weiteren müssen wir die Mittelspannungskabel, die zur Versorgung der Station notwendig sind, im Zuge der Erschließung des B-Planes umlegen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass je nach benötigten Anschlussleistungen eine weitere MS-Station im B-Plan notwendig werden kann.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Planung der Versorgungsleitungen wird von dem Ingenieurbüro d+p im Rahmen der Erschließungsplanung ausgeführt und erst zu einem späteren Zeitpunkt relevant.

III.12	**SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH** (Norderstedt, 14.05.2013) Mozer, Claudius	
	Vielen Dank für die Zusendung o.g. Planunterlagen. Aus Gründen der Vollständigkeit schlagen wir vor, die Darstellung der ÖPNV-Erschließung (die u.E. im Kapitel Erschließung besser aufgehoben wäre) folgendermaßen zu ergänzen: „Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörenden Regionalbahnlinien R60 Itzehoe – Altona/HH Hbf., R70 Neumünster - Altona/HH Hbf. sowie die Buslinie 6661 Uetersen – Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Bf. Tornesch (R60, R70) in einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie) und Tornesch, Post in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie). Die Buslinie 6661 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Buslinien an."	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die gewünschte Ergänzung der Darstellung wird vorgenommen.

III.13	**Wasserverband Pinnau – Bilsbek – Gronau (Unterhaltungsverband), Der Vorstand** (Borstel-Hohenraden, 22.05.2013) Hachmann-Thießen, H.	
	Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 20.05.2013. Eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Vorhaben kann seitens unseres	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die angeforderten Unterlagen werden im Rahmen der Beteiligung der

III.13	**Wasserverband Pinnau – Bilsbek – Gronau (Unterhaltungsverband), Der Vorstand** (Borstel-Hohenraden, 22.05.2013) Hachmann-Thießen, H.	
	Verbandes erst nach Vorlage des wasserwirtschaftlichen Konzepts abgegeben werden. Wir bitten, uns dieses zu gegebener Zeit zukommen zu lassen.	Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB vorgelegt werden.

IV Stellungnahmen der Öffentlichkeit

IV.1	**Einwender 1** Tornesch, 20.05.2013	
	Wir sind Eigentümer und Bewohner des Flurstückes 92/120, Levy-Schäfer-Weg 13, und damit vom Bebauungsplan 81 stark betroffen. Zum Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.05.2013 sind wir leider nicht in Tornesch – deshalb dieser Brief. Als wir uns 1994 entschlossen, in Tornesch zu bauen, waren wir uns mit der Brennerei, Herrn Hinck, einig, einen Bauplatz vom Flurstück 92 / 82 und 92 / 40 abzutrennen und eine Verbindung zum Flurstück 92 / 73, Arztpraxis Esinger Straße 8 zu schaffen. Wir stellten eine Bauvoranfrage, die wir aber auf Wunsch der Gemeinde zurückzogen. Es sollte eine großflächige Bebauung ermöglicht werden, die dann ja auch entstand. Ersatzweise wurde uns unser jetziges Grundstück angeboten, dessen Erschließung durch die Hinterlage erheblich teurer wurde, als die des ursprünglich angedachten Grundstücks – zudem keine direkte Zuwegung zur Arztpraxis bot.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Mit dem Bebauungsplan 81 greift die Stadt nun wieder massiv in unsere Interessen ein. An unserer südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Reihenhausbebauung geplant, die mit drei Vollgeschossen für uns wie eine Mauer erscheint. Die Höhen und Grenzabstände sind nicht erkennbar. Es scheint jedoch eine erhebliche Abweichung von den Ausschreibungsunterlagen der Stadt zu geben. Es ist uns auch unklar, wie der Bauausschuss eine Bebauung ohne diese Angaben beschließen kann. Wir sind mit einer Bebauung in dieser Höhe, mit dieser Lage und mit dem geringen Grenzabstand nicht einverstanden und möchten auf diesem Wege Einspruch erheben. Eine Bebauung nach diesem Plan mindert unsere Lebensqualität und den Wert des Grundstückes erheblich.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Nach erfolgter Abstimmung mit den Einwendern werden einvernehmlich einerseits der Abstand der Gebäudezeile zur Grundstücksgrenze auf 7,50m bzw. 10,00m heraufgesetzt und die Gebäudehöhe auf 8,50m begrenzt.

IV.2	**Einwender 2** Tornesch, 28.05.2013	
	Anregungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung B-Plan 81 Die Unterzeichner sind Eigentümer von eingeschossigen Einfamilienhäusern an der östlichen Grenze des Bebauungsplans 81. Die Häuser sind mit Wohnzimmer und Terasse Richtung Süd-West ausgerichtet.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Mangelnder Planentwurf: Bei dem vorliegenden Planentwurf handelt es sich lediglich um eine Bauskizze des Investors. Es fehlen sämtliche Angaben zu Baugrenzen, Firsthöhe und Sockelhöhe. Auch die Planhöhe der Erschließungsstraßen ist nicht angegeben. Wir regen daher an, die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen, wenn diese Daten vorliegen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB ist es üblich, eine städtebauliche Entwicklungsplanung vorzulegen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird im nun folgenden Schritt der Beteiligung gemäß §3(2) BauGB vorgelegt werden. Sie wird sämtliche geforderten Angaben enthalten.
	Geschossigkeit: Auf Seite 8, Absatz 5 der "Begründung zum B-Plan Nr.81" steht der Satz "Die zulässige zwei- bis viergeschossige Bauweise entspricht der Höhe der Bebauung in der Umgebung". Dieser Behauptung widersprechen wir. Dieses trifft nur auf die nördlich angrenzende Bebauung zu. Die östlich und südlich angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, Firsthöhe ca. 7 m. Vor unseren Häusern sollen nun in Richtung Süd-West mit ca. 5 m Abstand von der Grundstücksgrenze 3-geschossige Reihenhäuser mit einer Firsthöhe von ca. 10,50 m und einer Breite des Baukörpers von ca. 36 m entstehen. Die Auswirkungen für uns dürften noch massiver sein als bei einer Lärmschutzwand. Wir regen daher an, drei Gebäude im Nordosten des Plangebiets um ca. 90 Grad zu drehen (s. Anlage) und den Ostteil der Gebäude auf zwei Geschosse zu begrenzen. Wie schon auf der Einwohnerversammlung vom 11. November 2008 versprochen, sollte zur Grenze ein Grünstreifen von mind. 10 m eingehalten werden. Mit den geänderten Daten soll eine Verschattungsanalyse erstellt werden.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Nach erfolgter Abstimmung mit den Einwendern werden einvernehmlich einerseits der Abstand der Gebäudezeile zur Grundstücksgrenze auf 7,50m bzw. 10,00m heraufgesetzt und die Gebäudehöhe auf 8,50m begrenzt.
	Grundwasserabsenkung: Das jetzige Sportplatzgelände ist bekannt für seinen hohen Grundwasserpegel. Zum Bau von Tiefgaragen und Kellern müssen sicher Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden. An einigen Häusern in unserem Bereich sind schon während der Baumaßnahmen Bahntunnel (L110), Tornescher Hof und Parkpalette vereinzelt Risse entstanden. Ein Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen ließ sich aber im Nachhinein nicht mehr nachweisen. Wir regen daher an, an unseren Häusern ein Beweissicherungsverfahren zur Dokumentierung von Gebäuderissen durchzuführen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die statt findenden Baumaßnahmen werden durch entsprechende Beweissicherungsverfahren begleitet werden.

IV.2	**Einwender 2** Tornesch, 28.05.2013	
	Anlage zur Einwendung : 	