



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> VO/13/677
	Status: öffentlich Datum: 27.09.2013
Federführend: Bau- und Planungsamt	Bericht im Ausschuss: Henning Tams Bericht im Rat: Bearbeiter: Henning Tams
<b>B-Plan 86 "Hasweg-Schebbel"</b>	
<b>Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung, Auslegungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
21.10.2013	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 die Planung wurde zuletzt am 14.08.2013 im Bau- und Planungsausschuss beraten. Damals erfolgte die Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat zwischenzeitlich am 24.09.2013, die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 26.08.-26.09.2013 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägungstabelle vom 01.10.2013 zusammengefasst, entsprechende Abwägungsvorschläge wurden vorbereitet.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde gefordert, das Thema der Lärmbelastung genauer zu untersuchen. Aus diesem Grund wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, deren Ergebnis jedoch noch nicht vorliegt. Für das gesamte Plangebiet wurde nun vorsorglich der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Auslegungsbeschluss zu fassen, die genaue Festlegung der erforderlichen Lärmpegelbereiche jedoch erst danach (nach Abschluss der schalltechnischen Untersuchung) vorzunehmen. Die öffentliche Auslegung kann dann mit den angepassten Lärmpegelbereichen stattfinden.

**Zu C: Prüfungen****1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

#### **Zu D: Finanzielle Auswirkungen**

Die Planung wird vom FD Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet, der Umweltbericht wird durch das Büro Zumholz erstellt. Die Mittel stehen im Haushalt bereit.

#### **Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß Zusammenstellung vom 01.10.2013 geprüft (Zwischenabwägung). Die Zusammenstellung vom 01.10.2013 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „Hasweg-Schebbel“ und die Begründung mit dem Umweltbericht werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt. Eine Anpassung der festzulegenden Lärmpegelbereiche erfolgt nach dem Auslegungsbeschluss vor der öffentlichen Auslegung.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung mit dem Umweltbericht sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

Abwägungstabelle vom 01.10.2013  
Planzeichnung  
Legende  
Teil B – textl. Festsetzungen  
Begründung  
Umweltbericht

# Aufstellung des **Bebauungsplan 86 „Hasweg-Schebbel“** der Stadt Tornesch

## Abwägung über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

### 1. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Schreiben vom 23.09.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen: Das Gebiet liegt zwischen zwei MD-Gebieten an der Pinneberger Straße. Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte eine schalltechnische Untersuchung feststellen, welche Lärmbelastung die Pinneberger Straße hervorruft. Ggf. sind Festsetzungen von Lärmpegelbereichen erforderlich, die durch bauliche Maßnahmen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherstellen.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken sind im Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Itzehoe nicht ersichtlich.</p> <p>Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.</p>	<p>Es wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um die Auswirkungen der Pinneberger Str. und der Bahnstrecke Hamburg-Kiel zu untersuchen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 86 wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.</p> <p><b>Die Äußerung wird beachtet.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## 2. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, LBV-Niederlassung Itzehoe, Schreiben vom 19.09.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Tornesch bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Alle Veränderungen an der Landesstraße 107 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.</li> <li>2) Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 107 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Landesstraße nicht gefordert werden.</li> </ol> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf überörtliche Straßen mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken sind im Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Itzehoe nicht ersichtlich.</p>	<p>Veränderungen an der Landesstraße sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen.</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b></p> <p>Vgl. Abwägungsvorschlag zu 1 (Stellungnahme des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Schreiben vom 23.09.2013)</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**3. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben vom 17.09.2013****ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Wir weisen darauf hin, dass landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Wir empfehlen, diesen Sachverhalt textlich mit in die Begründung der o. a. Bauleitplanung aufzunehmen.

Ansonsten bestehen aus agrarstruktureller Sicht zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

**Die Äußerung wird beachtet, der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.**

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

#### 4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.09.2013

##### ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

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 erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: im B-Plan werden Zuwegungen nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Eine gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund ist für die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erforderlich. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die Anlieger auf diesen Umstand hinzuweisen.

Vor der Erschließung des Hinterliegergrundstücks möge bitte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut veranlasst werden:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

##### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.**

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.**

**5. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schreiben vom 17.09.2013****ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.

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 sind gem. § 14 DSCHG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

**6. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 29.08.2013****ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Das Plangebiet liegt, wie auf Seite 9 der Begründung korrekt aufgeführt wird, außerhalb des Einzugsbereiches der nächstgelegenen ÖPNV-Zugangsstellen. Aufgrund des geringen Umfangs (0,3 ha) haben wir gegen die Ausweisungen der o.g. Planung dennoch keine Einwendungen. Aus dieser Zustimmung lassen sich aber weder jetzt noch zukünftig Ansprüche auf eine ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ableiten.

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

**7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 26.09.2013****ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG****Untere Bodenschutzbehörde:**

Der unteren Bodenschutzbehörde sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Altablagerungen oder Altstandorte im Plangeltungsbereich bekannt. Durch die 42.Änderung des F-Planes von MD zum WA werden keine bodenschutzrechtlichen Belange berührt.

In der Begründung zum B-Plan 86 wird auf die Informationsverpflichtung zur Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg nach Landesbodenschutzgesetz hingewiesen, wenn Anhaltspunkte für Bodenbelastungen festgestellt werden. Dieser Hinweis ist zu gegenwärtigen Kenntnisstand ausreichend, denn er enthält eine konkrete Handlungsanweisung in Bezug auf Bodenbelastungen.

Anmerkung: Auf dem Luftbild von 2009 ist zu erkennen, dass ein Teil der überbaubaren Fläche als Hofplatz genutzt wird/wurde. Über verwendete Materialien des Unterbaus und der Hofbefestigung liegen keine Informationen vor. Zur Ausnutzung des Baurechtes wird diese sicherlich vom Grundstück entfernt. Bei der Entsorgung/Wiederverwertung außerhalb des Grundstückes, sind die abfallrechtlichen Kriterien des Kreises Pinneberg zu beachten.

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**



## 7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 26.09.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><b>Untere Wasserbehörde:</b>  <u>Oberflächengewässer:</u> Die 42. Änderung des F-Plans der Gemeinde Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde dann verwirklicht werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass sich die Abflussmengen vom betroffenen F-Plan-Gebiet nicht erhöhen.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Keine Anmerkungen</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b>            Grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><b>Gesundheitlicher Umweltschutz:</b>            Die Stadt Tornesch wird gebeten zu prüfen, ob aufgrund der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L107 plus der Bahntrasse Hamburg- Kiel im Planbereich baulicher Schallschutz erforderlich wird.</p>	<p>Im Umweltbericht zum B-Plan 86 wird diese Problematik thematisiert: „Die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Entwässerung sind bedarfsgerecht auszubauen und zu ergänzen. Jedoch darf der derzeitige (zulässige) maximale Abflusswert bei der Ableitung des Niederschlagswassers nicht überschritten werden. Der Vorhabenträger hat durch geeignete Maßnahmen (z.B. Mulden) auf den Grundstücken dafür zu sorgen, dass der maximale Abflusswert entsprechend reduziert wird. Zusätzlich kann die Einhaltung reduzierter Abflusswerte durch technische Rückhalteeinrichtungen (z.B. Staurohr/ -kanal) für das Plangebiet des Bebauungsplans 86 als Ganzes gewährleistet werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. durch ein wasserwirtschaftliches Konzept nachzuweisen.“</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Vgl. Abwägungsvorschlag zu 1 (Stellungnahme des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Schreiben vom 23.09.2013)</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b></p>

**8. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 12.09.2012**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**9. Stellungnahme des Anwohners Herr x, am 24.09.2013 mündlich vorgetragen im Rahmen der Abendveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Der Anwohner regt an, die Entwässerung im Plangebiet zu prüfen. Er führt aus, dass der nordöstlich gelegene Graben (in Privatbesitz) zwischen der 1. und der neu entstehenden 2. Bautiefe nicht zur Verfügung steht. Dieser reicht schon derzeit nicht aus.</p>	<p>Vgl. Abwägungsvorschlag zu 7 (Stellungnahme des Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 26.09.2013)</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</b></p>

Aufgestellt: Tornesch, den 01.10.2013

# Stadt Tornesch



## Bebauungsplan Nr. 86 - Hasweg, Schebbel -

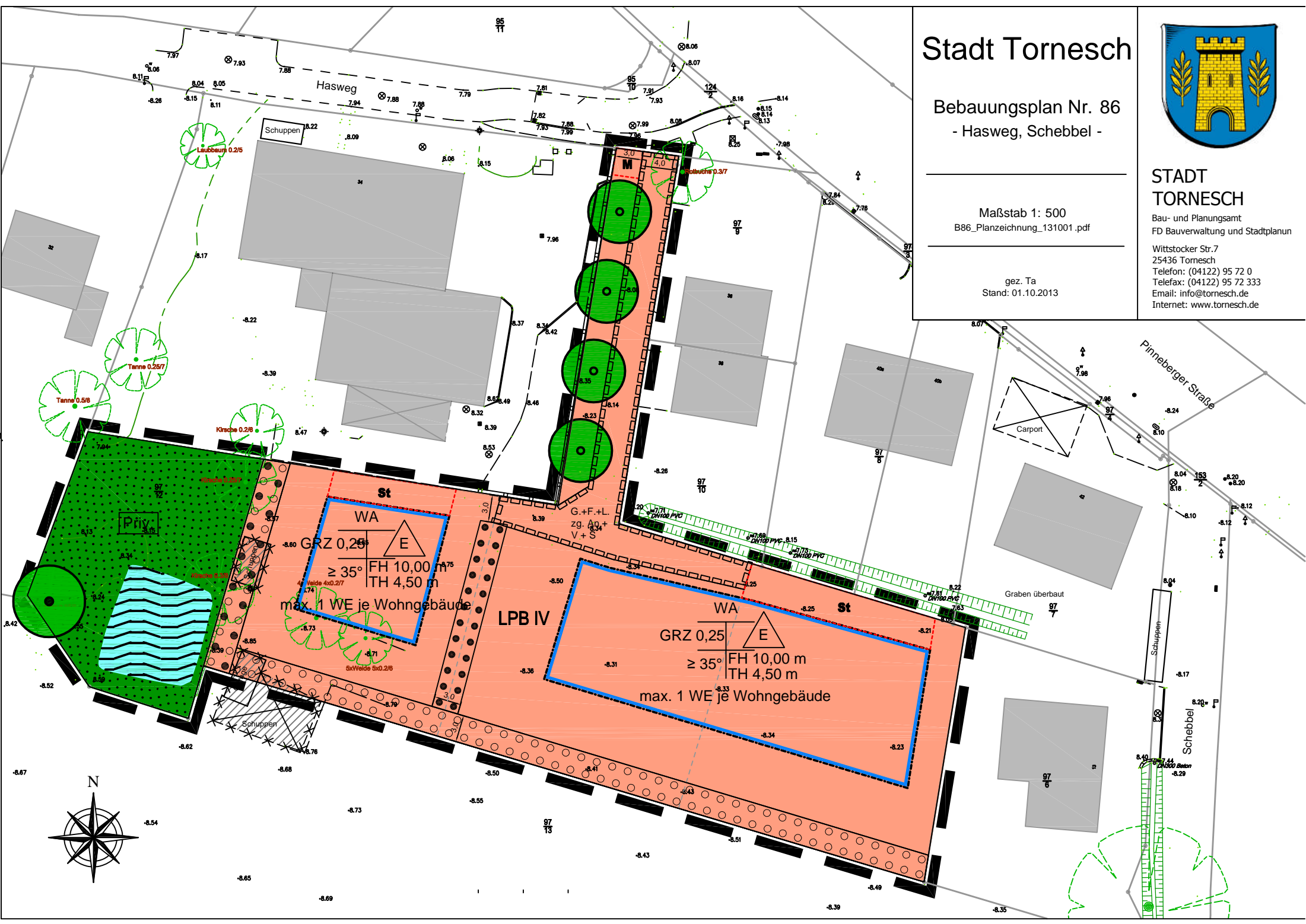
Maßstab 1: 500  
B86\_Planzeichnung\_131001.pdf

gez. Ta  
Stand: 01.10.2013

### STADT TORNESCH

Bau- und Planungsamt  
FD Bauverwaltung und Stadtplaner

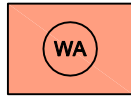
Wittstocker Str.7  
25436 Tornesch  
Telefon: (04122) 95 72 0  
Telefax: (04122) 95 72 333  
Email: info@tornesch.de  
Internet: www.tornesch.de



# Legende

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

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

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

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

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

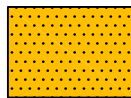


nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

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

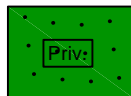


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch  
gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung

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



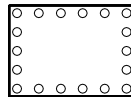
Private Grünfläche

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

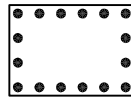


Wasserflächen (Teich)

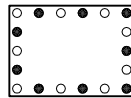
## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



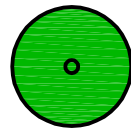
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen



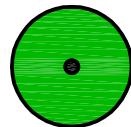
Umgrenzung von Flächen für den Erhalt  
von Gehölzen



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und  
Anpflanzen von Gehölzen

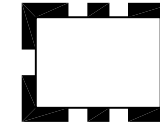


Zum Anpflanzen festgesetzte Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

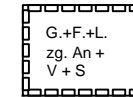


Zum Erhalt festgesetzte Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

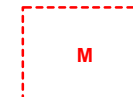
## 8. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der  
Anlieger, Versorgungsträger und Stadt zu belastende  
Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



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

LPB IV

Lärmpegelbereiche (z.B. Lärmpegelbereich IV)  
(Vgl. textl. Festsetzungen 1.1)

≥ 35°

Dachneigung als Mindestmaß, z. B. ≥ 35°

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Gebäude, künftig fortfallend



Flurstücksgrenze, vorhanden



vorgeschlagene Flurstücksgrenze

42/2



Flurstücksnummer

Eingemessener Baumbestand

## Teil B Text

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

#### 1. Baulicher Schallschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schallschutzmaßnahmen an den Wohn- und Bürogebäuden müssen mindestens den Anforderungen der DIN 4109 unter Zugrundelegung des entsprechenden Lärmpegelbereiches (LPB IV) entsprechen. Im Lärmpegelbereich IV sind Schlafräume mit schallgedämpften Dauerlüftungseinrichtungen auszurüsten, die die gleichen Schalldämm-Maße aufweisen wie die jeweiligen Fenster. Danach müssen die der Lärmquellen Pinneberger Straße und Bahnstrecke Hamburg-Kiel zugewandten Fassaden bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen folgende bewertete Schalldämm-Maße (R´w) einhalten:

im Lärmpegelbereich IV ( 66-70 dB(A))

Außenwände/Dächer R´w = 40 dB, Fenster R´w = 35 dB

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

Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus beträgt 600 m<sup>2</sup>. ~~Bei Doppelhäusern muss auf jede Doppelhaushälfte ein Grundstücksanteil von 300 m<sup>2</sup> entfallen.~~

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

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

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

In Wohngebäuden ~~ist sind~~ höchstens 12 Wohnungen zulässig. ~~Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.~~

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

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

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

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

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

Die Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen dient dem Erhalt und der Ergänzung der dort stockenden Laubgehölzhecke aus Buchen auf einer 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu

entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

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

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

#### Artenvorschläge:

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

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

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

#### Artenvorschläge:

Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Weißbuche (Carpinus betulus)

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

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

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

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

### 1. Dachneigung

Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünte Dächer (Grasdach) beträgt  $\geq 0^\circ$ .

Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergarten, für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung  $\geq 0^\circ$ .

## 2. Fläche für Nebenanlage: Müllsammelplatz

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

### Artenvorschläge (Hecke):

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Weißbuche (Carpinus betulus)

### Artenvorschläge (Rank-/Kletterpflanzen):

Engelmans-Wein (Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘)

Walrebe (Clematis vitalba)

## IV. Hinweis

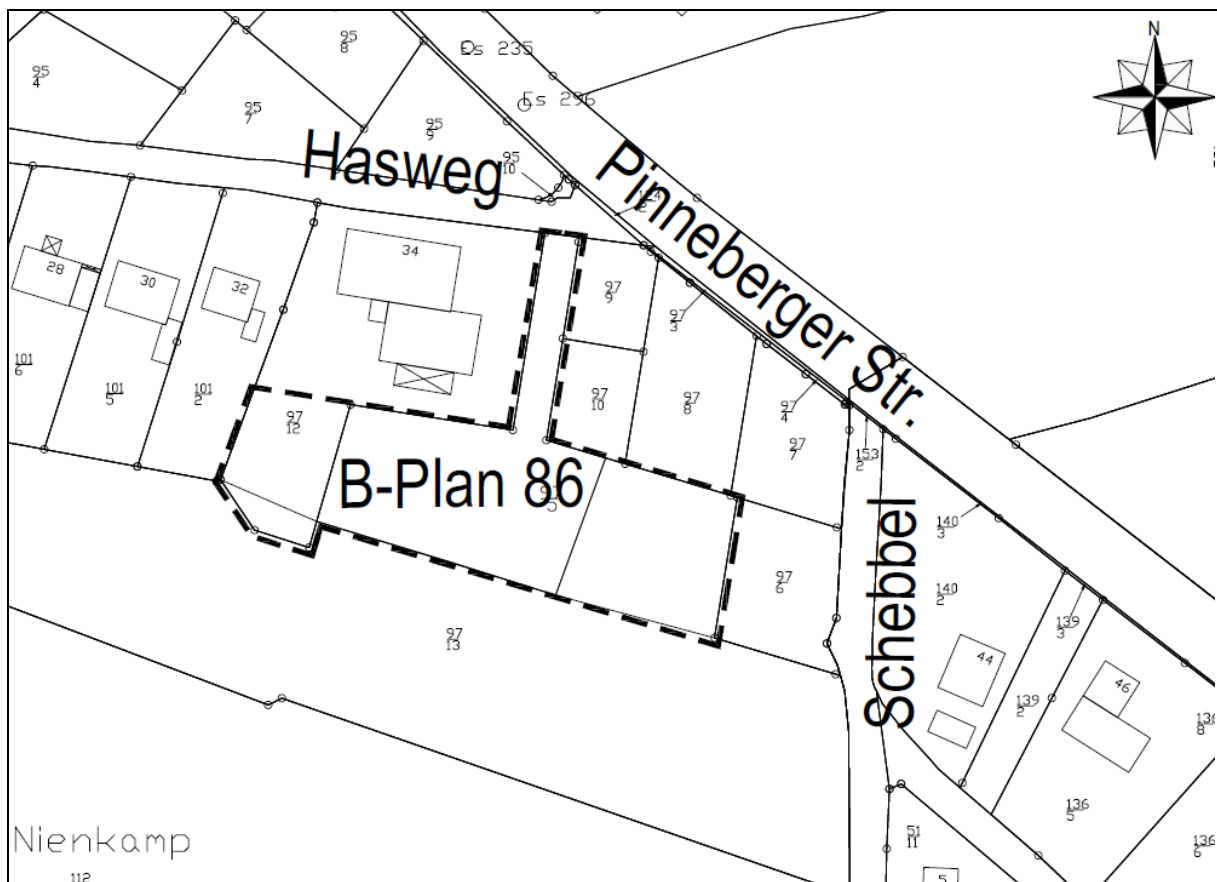
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tornesch.

Aufgestellt: Tornesch, 24.07.2013 01.10.2013

# Stadt Tornesch



## B-Plan Nr. **86** „Hasweg - Schebbel“



### Begründung (Vorentwurf)

Stand: 24.07.2013 01.10.2013



**Stadt Tornesch - Bebauungsplan Nr. 86**

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

Stadt Tornesch  
- Der Bürgermeister -  
Wittstocker Straße 7  
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: ~~frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung~~ öffentliche Auslegung

## Inhaltsverzeichnis

---

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

## 1 Lage des Plangebietes, Allgemeines

---

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

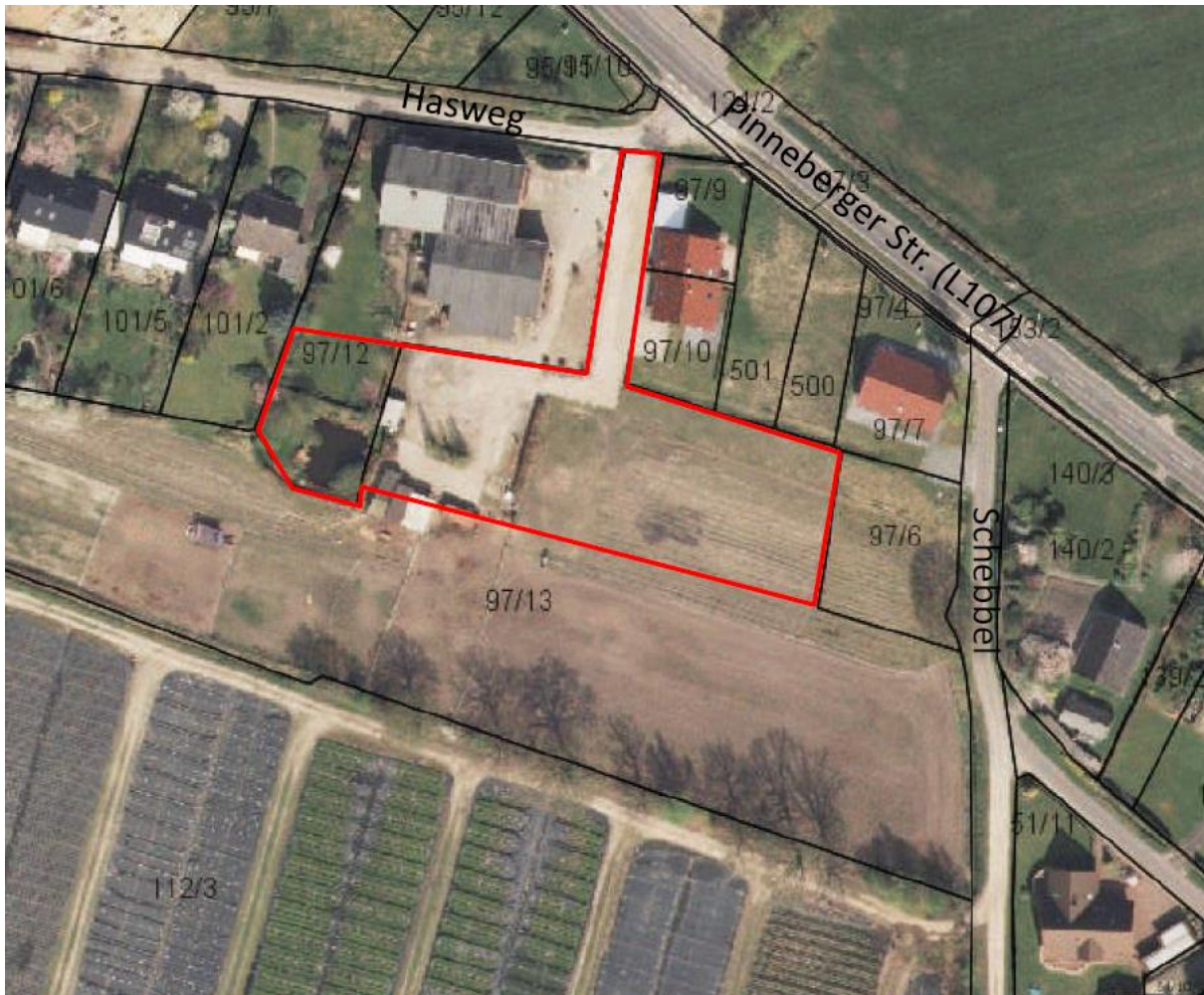


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

---

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

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

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

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

## **3 Rechtlicher Planungsrahmen**

---

### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

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

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

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



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

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

## 4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

---

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

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

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

## Ausschluss von Nutzungen

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

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

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

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

### Gebäudehöhe

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

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

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

## 4.4 Bauweise

| Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel-~~und Doppel~~häuser zulässig.

## 4.5 Mindestgrundstücksgröße

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

## 4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet ~~ist sind~~ maximal ~~zwei eine~~ Wohnungen je Wohngebäude zulässig. ~~Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.~~ Durch diese Festsetzung wird die gewünschte Bebauungsstruktur zusätzlich abgesichert. Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um im Bereich der Zufahrt die Anzahl der täglichen Pkw-Bewegungen zu minimieren. Auf diese Weise werden mögliche nachbarliche Spannungen reduziert und möglichen verkehrlichen Konflikte im Einfahrtsbereich vorgebeugt.

## 4.7 Baugestalterische Festsetzungen

### Dächer

Im Änderungsbereich müssen die Dächer mit mindestens 35° Dachneigung ausgeführt werden. Die zulässige Neigung für dauerhaft begrünzte Dächer (Grasdach) beträgt  $\geq 0^\circ$ . Auch Für Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben, Wintergarten, Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sowie für Garagen und Carports gilt die Dachneigung  $\geq 0^\circ$ .

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

### Einfriedung

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

### Müllsammelplatz

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

## 5 Natur und Landschaft

---

### 5.1 Erhaltung und Anpflanzungen

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

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

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

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

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

### 5.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche mit Wasserfläche dient dem Erhalt eines gut eingewachsenen Gartenteiches mit Obstbäumen und Sträuchern. Die Fläche bietet zahlreichen heimischen Tieren, die teilweise europarechtlich geschützt sind (Fledermäuse, alle europäischen Vogelarten) einen guten Lebensraum. Die Fläche befindet sich am Ortsrand und bildet zusammen mit dem angrenzenden offenen Grünland sowie einem in ca. 100 m Entfernung westlich des Plangebietes befindlichen ca. 120 m<sup>2</sup> großen Kleingewässer einen lokal etablierten Biotopverbund.

### 5.3 Wasserflächen

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

## 6 Verkehrliche Erschließung

---

### 6.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt außerhalb des Einzugsbereiches des vorhandenen ÖPNVs. Die Bahnhöfe Tornesch und Prisdorf liegen in der Luftlinie jeweils etwa 2 km entfernt. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets kann in diesem Fall auf die Erforderlichkeit einer ÖPNV-Anbindung verzichtet werden.



## 6.2 Innere Erschließung

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

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

## 7 Ver- und Entsorgung

---

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

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

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

## 8 Eingriffsregelung

---

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

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

## 9 Umweltprüfung

---

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

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

~~Als Anlage ist ein~~Der Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung ist Teil des Umweltberichtes, der dieser Begründung beigelegt ist.

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

## 10 Umweltbericht

---

~~Der Umweltbericht wird vom Büro Zumholz Landschaftsarchitektur erarbeitet und ist dieser Begründung als separate Ausarbeitung beigelegt. erarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt bereitgestellt!~~

## 11 Altablagerungen

---

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

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

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

## 12 Schallschutz

In Folge von Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Zu berücksichtigende Lärmquellen bestehen im Verkehrslärm der Pinneberger Straße, die sich ca. 35 m nordöstlich der vorgesehenen Bebauung befindet und der Bahnstrecke Hamburg-Kiel, die ca. 370m nordöstlich des Plangebiets verläuft.

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.

## 13 Flächenbilanz

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

Bezeichnung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	2553 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	429 m <sup>2</sup>
Teichanlage	119 m <sup>2</sup>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3101 m<sup>2</sup> (ca. 0,31 ha)</b>

Stand: 17.07.2013

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

## Anlage

### **Ermittlungsumfang Umweltprüfung**

Folgender Ermittlungsumfang ist zur Bearbeitung der Umweltprüfung vorgesehen:

#### ⊕-Naturhaushalt und Landschaft

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

#### ⊕-Mensch, Kultur und Sachgüter

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

#### ⊕-Schutzgebiete

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

~~☐ **ZUMHOLZ, aufgestellt 16.07.2013**~~

**UMWELTBERICHT  
ZUR  
41. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
und  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 86**

**- Hasweg – Schebbel -**

**Stadt Tornesch**

**AUFTRAGGEBER:**

STADT TORNESCH  
Der Bürgermeister  
Wittstocker Straße 7  
25436 TORNESCH

**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, 01.10.2013  
Verfahrensstand: Entwurf

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
2.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	3
2.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung .....	3
2.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	6
<b>2.2</b>	<b>Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>7</b>
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung.....	7
2.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	16
2.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	18
<b>2.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>18</b>
2.3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	18
2.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen...	18
2.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	19

# 1 Umweltprüfung

---

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

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

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

## 2 Umweltbericht

---

### 2.1 Einleitung

#### 2.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

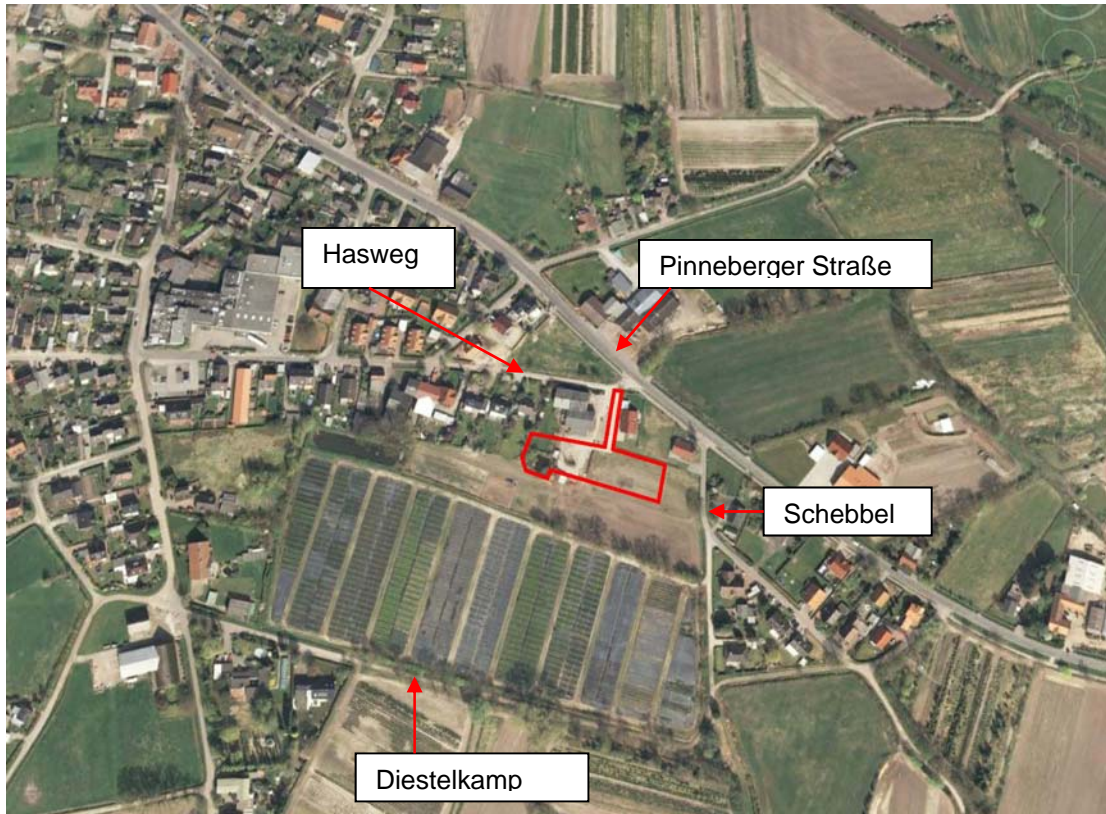
Die Stadt Tornesch hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und sie zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden) aufgefordert.

#### 2.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

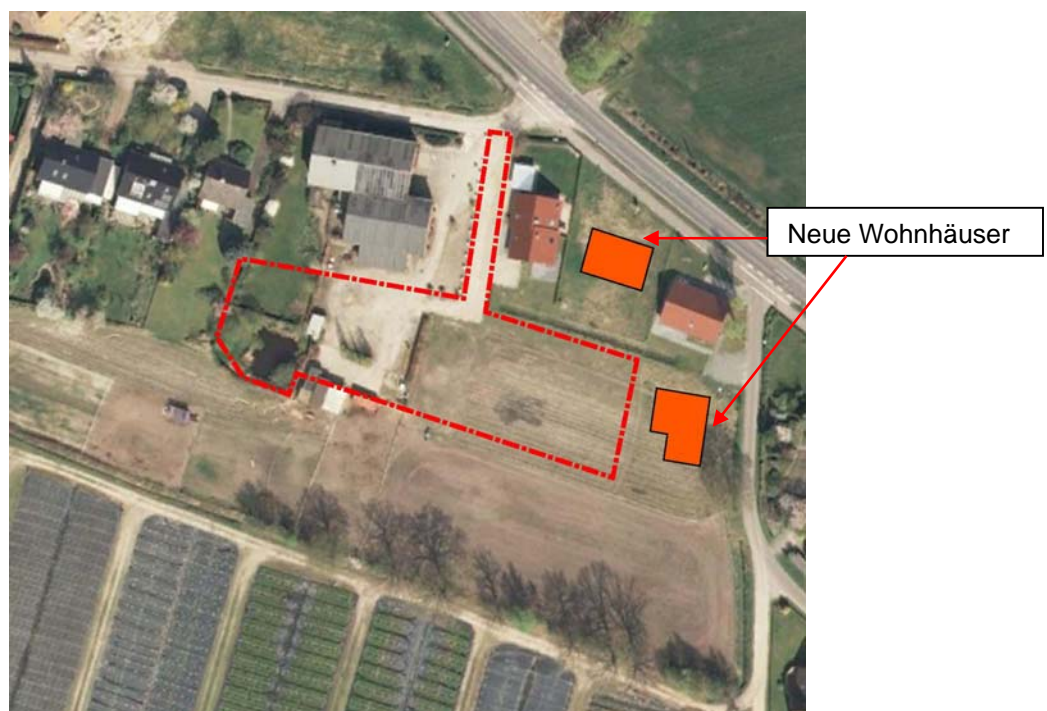
Das ca. 0,31 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im Ortsteil Esingen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen und damit die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Weiteres Ziel ist die landschaftsbild-verträgliche Gestaltung des Dorfrandbereiches.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich des „Haswegs“ und der „Pinneberger Straße“ (L107) und westlich der Straße „Schebbel“. Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets befinden sich bebaute Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



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





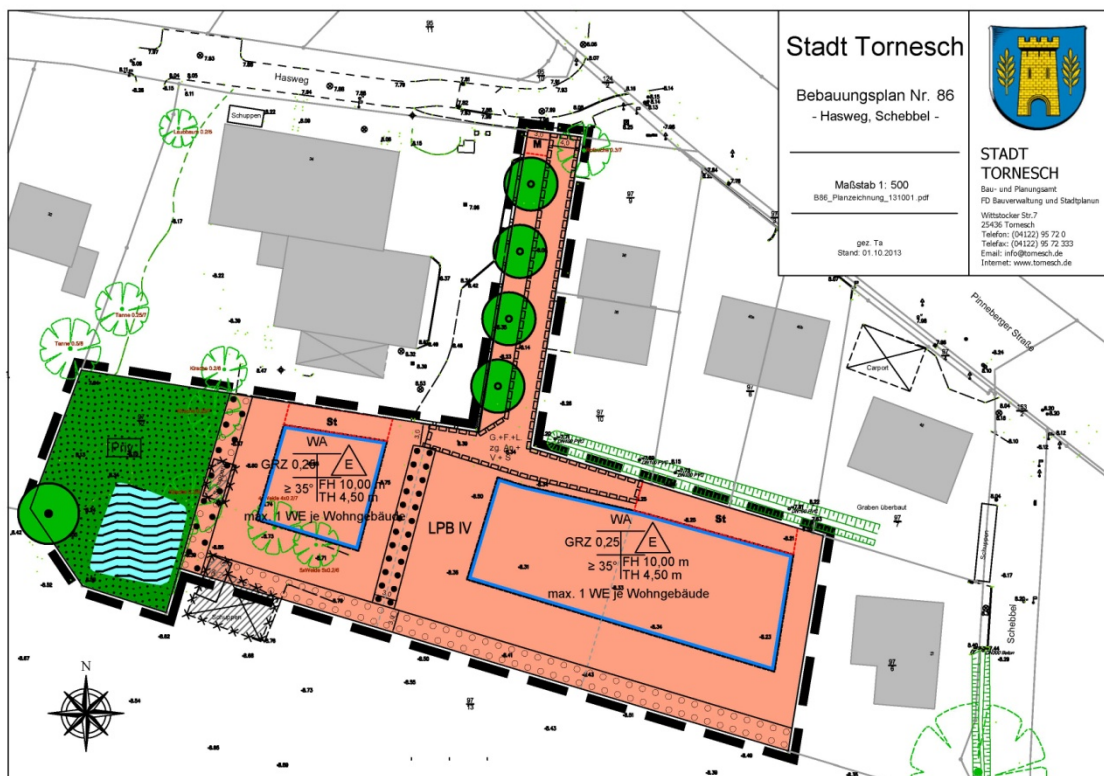
Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können im Bereich Esingen kurzfristig weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Da es sich um eine Bebauung in zweiter Bautiefe handelt, ist keine öffentliche Erschließungsstraße erforderlich.

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

### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie eine private Grünfläche mit integrierter Wasserfläche vor.

Zur Eingrünung des Plangebietes werden sowohl textliche als auch zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken getroffen. Für Neuversiegelungen muss extern ein Ausgleich erbracht werden.



B-Planzeichnung

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

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,255 ha
Private Grünfläche	0,043 ha
Wasserfläche	0,012 ha
<b>Bruttobauland (gesamt)</b>	<b>0,310 ha</b>

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

#### Umweltziele übergeordneter Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

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

#### Umweltziele übergeordneter Pläne

Der Regionalplan 1998 (RP) stellt dar, dass das Plangebiet sich im Randbereich auf der Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn, im Bereich eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes, befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) 1998 stellt dar, dass Gebiete mit besonderer Erholungseignung und besonderen ökologischen Funktionen (Landschaftsschutzgebiet) sich in ca. 150 m Luftlinie südlich des Plangebietes (südlich Diestelkamp) befinden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet, aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans noch bestehenden und prägenden landwirtschaftlichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) dar.

Nach heutiger Rechtsauffassung dürfen Dorfgebiete nur dann dargestellt bzw. festgesetzt werden, wenn land- oder forstwirtschaftliche Betriebsstellen vorhanden oder deren Ansiedlung geplant bzw. zumindest theoretisch möglich ist.

Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich dauerhaft eingestellt worden ist, fehlt es hier an dieser Voraussetzung. Die Entwicklung des Gebietes kann sich somit an den in der Nachbarschaft prägenden (Wohn-) Nutzungen orientieren. Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Tornesch stellt im Entwurfsplan für das Plangebiet im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen (Baumschule) und in der westlichen Hälfte vorhandene Bauflächen dar. Für die südlich außerhalb angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Umwandlung der Acker- und Baumschulflächen in Grünland sowie der Erhalt vorhandener Knicks dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 86 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## 2.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 2.2.1.1 Schutzgut Mensch

##### Beeinträchtigung durch Lärm/ Abgase

Durch den KFZ-Verkehr auf der Pinneberger Straße besteht eine geringe Vorbelastung des Klimas/der Luft durch Lärm und Abgase. Immissionen aus der Nutzung der angrenzenden Wiesen sind sehr untergeordnet. Durch die kleinflächige Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind keine erheblichen Lärmemissionen zu erwarten.

##### **Bewertung**

Die Distanz der Baufenster zur Pinneberger Straße (L107) beträgt (in der zweiten Bautiefe) ca. 35 m, so dass die Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV für das Baugebiet vorgenommen wird.

Damit ist davon auszugehen, dass weder durch, noch auf die neuen Wohnbauflächen erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind.

##### Erholungsnutzung

Das Plangebiet dient derzeit als Pferdeweide einer begrenzten Erholungsnutzung.

##### **Bewertung**

Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen geht die Freizeitnutzung an diesem Ort verloren. Aufgrund einer Vielzahl ähnlicher Flächen in der näheren Umgebung ist durch die Überplanung dieser Pferdeweide keine erhebliche Beeinträchtigung der Freizeit- und Erholungsnutzung im Ortsteil Esingen zu erwarten.

#### 2.2.1.2 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion (Frischluffproduktion und Ausgleichsfunktion) des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des derzeit überwiegend unversiegelten Bodens hoch.

##### **Bewertung**

Aufgrund der geplanten kleinflächigen Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer zulässigen GRZ von 0,25 ergibt sich eine insgesamt geringe Neuversiegelung, sodass durch die Baugebietsausweisung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten sind.

#### 2.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten führen. Dies ist nach § 44 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

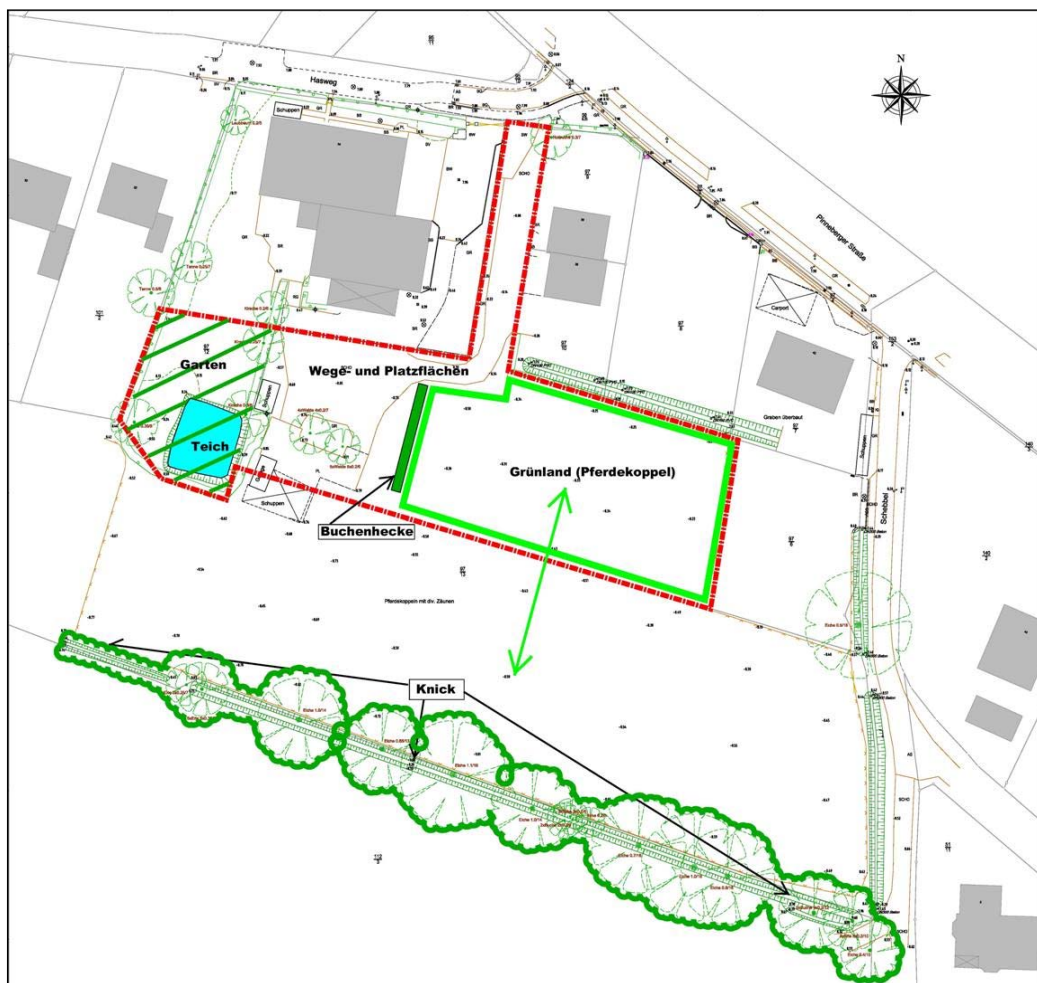
Durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen, zum Erhalt des gut eingewachsenen Gartenteiches mit Obstbäumen und Sträuchern sowie einer gut ausgebildeten Buchenhecke im Zentrum des Gebietes, werden die Lebensstätten potenziell sowie tatsächlich im Plangebiet vorkommenden europarechtlich geschützten Arten erhalten.

**Eine Betroffenheit für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie ist damit nicht gegeben.**

### Vegetation

Das Plangebiet stellt sich etwa zu 50 % (im östlichen Bereich) als Grünland (Pferdekoppel) und zu knapp 20 % als Gartenfläche mit Teich (im Westen) dar. Die übrigen 30 % des Plangebietes sind im Wesentlichen als Wege- und Platzflächen (Schotter und Betonpflaster/-platten) ausgebildet.

Südlich des Plangebietes setzt sich die Pferdekoppel fort und wird durch einen Knick von den südlich angrenzenden Baumschulflächen abgegrenzt.



Lageplan mit Gehölzaufmaß

Innerhalb des Plangebietes befinden sich als eingemessene Gehölze eine gut ausgebildete Buchenhecke, zwei mehrstämmige Weiden sowie mehrere Obstbäume und Strauchflächen.

Der eingemessene **Knick** unterliegt gemäß § 21 (1) LNatSchG einem gesetzlichen Biotopschutz; er befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet kann damit im südlichen Bereich überwiegend als Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden; die Kombination von Grünland, Gehölzstrukturen und Wasser (Gartenteich) führt zu einer Werterhöhung für das Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

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

Das europäische Artenschutzrecht<sup>1</sup> verbietet es u. a., wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (...) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten<sup>2</sup> aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das letztgenannte Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 42 (5) BNatSchG). Nur dann wird entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

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

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

Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus, Eremit (in Baumhöhlen lebender Käfer)).

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). Eine faunistische Potenzialabschätzung bzw. gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### Fledermäuse

Alte Lebensraumressourcen wie etwa die großen Eichen-Überhälterbäume im südlich des Plangebietes vorhandenen Knick können bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein. Da ältere Bäume oft Höhlen und Spalten besitzen, können sie eine Funktion als Sommerquartier für sog. Baumfledermäuse oder spaltenbewohnende Fledermäuse übernehmen.

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

<sup>2</sup> dazu zählen alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, Haselmaus, Fischotter, viele Amphibien, Zauneidechse, Heldbock, Eremit, Grüne Mosaikjungfer u.a.)

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist im Plangebiet potenziell von einem Vorkommen typischer Siedlungsfledermäuse, wie Breitflügel- und Zwergfledermäusen, auszugehen. Darüber hinaus kann potenziell auch die Mückenfledermaus vorhanden sein.

Die linearen Gehölzstrukturen der Knicks mit den zahlreichen Überhälterbäumen dienen den Fledermäusen als Flugleitlinien in die benachbarten Jagdgründe.

Die Grünlandfläche der Pferdekoppel, im Plangebiet und südlich angrenzend bis an den Knick heran, kann potenziell als Nahrungshabitat angesehen werden; der windgeschützte Nahbereich zu den hohen Bäumen bietet ideale Nahrungsbedingungen. Darüber hinaus stellt auch der Gartenteich potenziell ein quartiernahes Jagdgebiet und Trinkgewässer dar.

Durch den Erhalt des gut eingewachsenen Gartenteiches mit den randlichen Gehölzstrukturen ist die Funktionalität der potenziellen Fledermaus-Lebensstätte gesichert. Für die überplanten Grünlandbereiche sind genügend Ausweich-Nahrungshabitate im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet vorhanden.

Winterquartiere sind ebenso wenig betroffen wie andere existenzielle Lebensraumbestandteile.

Das Auftreten von Winterquartieren ist nur in alten Bäumen mit Großhöhlen und mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm in Höhlenhöhe nicht auszuschließen; im Bereich des südlich außerhalb des Plangebietes vorhandenen Knicks sind 7 Großbäume mit Stammdurchmessern über 50 cm (bis 1,10 m) vorhanden, sodass hier Winterquartiere potenziell möglich sind. Da der Knick durch die Planung/ das Plangebiet nicht tangiert wird, sind keine Beeinträchtigungen möglicher Winterquartiere zu erwarten.

### Vögel

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und die gut ausgebildete Buchenhecke können Vögeln als Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten dienen.

Die Vogelgemeinschaft des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen vermutlich durchschnittlich arten- und individuenreich ausgebildet. Sie setzt sich ausschließlich aus häufigen Vogelarten des Siedlungsraums zusammen, wobei entsprechend der Habitatausprägung Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter im Artbestand dominieren.

Während das offene Grünland als Brutort praktisch keine Bedeutung besitzt stellen die Gehölzstrukturen geeignete Bruthabitate insbesondere für Kleinvögel der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dar.

Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen, die insgesamt als relativ wenig störungsanfällig gelten können. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen.

### Amphibien

Aufgrund des vorhandenen Gartenteiches sind zentrale Lebensstätten von Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien wie Moorfrosch oder Kammmolch) nicht auszuschließen. Neben den europäisch geschützten Arten können potenziell weitere Amphibienarten wie Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch oder Grasfrosch vorkommen.

Die randlichen Strauchflächen und die Grünlandflächen (Pferdekoppel) können den Amphibien als Sommerlebensraum dienen. Der Gartenteich wird mit seinen umgebenden Gehölzbereichen erhalten und für die überplanten Grünlandbereiche sind genügend Ausweichlebensräume im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet vorhanden, sodass keine Beeinträchti-

gung potenziell vorhandener, z.T. europarechtlich geschützter, Amphibienarten zu erwarten ist.

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten führen. Dies ist nach § 44 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die beiden mehrstämmigen Weiden werden überplant, die gut ausgebildete Buchenhecke wird durch eine Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert und durch Anpflanzfestsetzung für neue Hecken ergänzt. Im Bereich der zukünftigen Gebietszufahrt werden 4 neue Laubbäume zum Anpflanzen festgesetzt, sodass die beiden Weiden gebietsintern durch Neupflanzung von Bäumen ersetzt werden.

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 und der heimischen Fledermausarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

#### **2.2.1.4 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Boden des Plangebietes überwiegend unversiegelt.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein steht im Plangebiet als Bodentyp flächendeckend ein Pseudogley (Stauwasserboden) aus lehmigem bis schwach lehmigem Sand über sandigem Lehm und Lehm (Mergel) mit deutlichen Staunässemerkmalen (wasserstauender Horizont ab 30 cm Tiefe) an.

Dieser Bodentyp ist weder selten, noch unterliegt er einem besonderen Schutzstatus.

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

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein auszugleichender Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘ statt. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan<sup>3</sup> bilanziert wird.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Bauflächen aus der zulässigen GRZ von 0,25 und ergibt so zuzüglich einer zulässigen 50 %-igen Überschreitung eine Versiegelung von 37,5 % der Bauflächen.

<sup>3</sup> gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

Bei der privaten Grünfläche ist von keiner Versiegelung auszugehen.

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

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m <sup>2</sup> ]			Planung [ca. m <sup>2</sup> ]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Grünland (Pferdekoppel)	---	1.600	1.600	---	---	---
Wege- und Platzflächen	700	250	950	---	---	---
Garten mit Gartenteich	---	550	550	---	---	---
<u>Bauflächen</u>	---	---	---	---	---	---
WA mit GRZ 0,25 + 50% zul.Ü.				960	1.590	2.550
Private Grünfläche	---	---	---	---	430	430
Wasserfläche (Teich)	---	---	---	---	120	120
<b>Plangebiet (gesamt)</b>	<b>700</b>		<b>3.100</b>	<b>960</b>	<b>2.140</b>	<b>3.100</b>

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 960 qm zu. Derzeit liegt eine Bestandsversiegelung von 700 qm (ca. 23 %) vor, von der 200 qm durch Betonplatten und -pflaster wasserundurchlässig und 500 qm durch Schotter wasserdurchlässig versiegelt sind.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gehen die wasserdurchlässig versiegelten Bereiche zu 50 % als versiegelte Flächen ein; d.h. rechnerisch liegt eine Bestandsversiegelung von:

$$200 \text{ qm} + (500 \text{ qm} : 2) 250 \text{ qm} = 450 \text{ qm}$$

vor.

Damit wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine auszugleichende Neuversiegelung von:

$$960 \text{ qm} - 450 \text{ qm} = 510 \text{ qm}$$

ermöglicht.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1 : 0,5 vor.

Bei dem vorhandenen intensiv genutzten Dauergrünland ist aufgrund seines naturschutzfachlich höheren Wertes ein erhöhtes Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,6 anzusetzen.



Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand	450 m <sup>2</sup>
- Planung	960 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung	510 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,6
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	306 m <sup>2</sup>

Für den Kompensationsbedarf von 306 qm müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

### **Bewertung**

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

Dem Kompensationsbedarf von 306 qm müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen zugeordnet werden.

### **Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

### **2.2.1.5 Schutzgut Wasser**

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet, mit Ausnahme des Gartenteiches, nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht vermutlich hoch an.

### **Bewertung**

Aufgrund der anstehenden wasserundurchlässigen Böden und dem hohen Grundwasserstand ist eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet vermutlich nicht möglich. Untersuchungen dazu liegen derzeit noch nicht vor.

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

### 2.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild des Plangebietes ist in Übereinstimmung mit seiner Ortsrandlage und durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung als Grünland und Gartenfläche landschaftlich geprägt.

Im Bereich der zukünftigen Gebietszufahrt sowie bisher landwirtschaftlich genutzter Platz- und Wegeflächen sind überwiegend wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen aus Schotter vorhanden.



Pferdeweide



Buchenhecke



Zukünftige Gebietszufahrt



vorhandene Wege- und Platzflächen



Pferdekoppel mit südlich (außerhalb) angrenzendem Knick  
Südlich des Plangebietes ist ein mit dichtem Eichen-Überhälterbewuchs bestandener Knick als Ortsbild prägendes Landschaftselement vorhanden, wodurch eine landschaftstypische Grenze markiert wird.

### **Bewertung**

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage kommt einer landschaftsgerechten Eingrünung und Gestaltung des Ortsbildes eine hohe Bedeutung zu.

Die vorhandene Buchenhecke muss erhalten und durch neue Heckenpflanzungen zum Ortsrand hin ergänzt werden. Die langgestreckte neue Gebietszufahrt bietet sich zur Pflanzung einer begleitenden Baumreihe an.

### **2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

### **Bewertung**

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

## **2.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.2.1 ermittelten erheblichen, wenig erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung sind innerhalb des Plangebietes z. T. Verschlechterungen im Bereich der Schutzgüter Boden, Orts-/Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Durch den langfristigen Erhalt des gut eingegrüntem Gartenteiches sowie der gut ausgebildeten Buchenhecke durch Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit Wasserfläche sowie einer Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen und Anpflanzfestsetzungen für neue Hecken an der südlichen Plangebietsgrenze können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert und in das Schutzgut Tiere und Pflanzen überwiegend vermieden werden.

Der Ausgleich für die Eingriffe in den Boden muss außerhalb des Gebietes festgelegt und dem B-Plangebiet zugeordnet werden.

### **2.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, eine Abrundung der Bebauung könnte nicht stattfinden.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet diesen aber möglicherweise vor; nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgendem Teilbereich:

- Berücksichtigung der Neuversiegelung (Schutzgut Boden)

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume und Hecken
- Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie eines integrierten Gartenteiches
- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen

### **Festsetzungen zur Grünordnung**

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

- 1.1 Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronenbereich + 1,50 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Bei Abgang des Baumes ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.
- 1.2 Die Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen dient dem Erhalt der dort stockenden Laubgehölzhecke aus Buchen auf einer 3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

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

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

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

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

##### Artenvorschläge:

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

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

- 3.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südlichen Plangebietsgrenze dient der Anlage einer Laubgehölzhecke auf einer

3,00 m breiten offenen Vegetationsfläche. Die Gehölze sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln; bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle zu leisten.

Artenvorschläge:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Weißbuche (*Carpinus betulus*)

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

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

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

#### 2.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet des B-Planes Nr.86 bereits Bauflächen darstellt und der festgestellte Landschaftsplan für den westlichen Teil des Plangebietes bereits vorhandene Bauflächen darstellt, wurde aufgrund der geringen Plangebietsgröße auf die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten verzichtet, zumal mit den geplanten Ausweisungen im Wesentlichen nur eine verbliebene Lücke in der Bebauung geschlossen wird.

### 2.3 Zusätzliche Angaben

#### 2.3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

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

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

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Stadt Tornesch jeweils sofort nach Realisierung der Maßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung erfolgen.

Die externen Ausgleichsflächen sind zum Satzungsbeschluss verbindlich zu benennen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme und Umsetzung sämtlicher naturschutzrechtlicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine erneute Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung.

### 2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen südlich *Hasweg*, westlich *Schebbel* geschaffen werden. Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im Ortsteil Esingen.

Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets befinden sich bebaute Grundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet stellt sich etwa zu 50 % (im östlichen Bereich) als Grünland (Pferdekoppel) und zu knapp 20 % als Gartenfläche mit Teich (im Westen) dar. Die übrigen 30 % des Plangebietes sind im Wesentlichen als Wege- und Platzflächen (Schotter und Betonpflaster/-platten) ausgebildet. Das Plangebiet ist dadurch z.Zt. zu knapp 25 % versiegelt.

Südlich des Plangebietes setzt sich die Pferdekoppel fort und wird durch einen Knick von den südlich angrenzenden Baumschulflächen abgegrenzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich als eingemessene Gehölze eine gut ausgebildete Buchenhecke, zwei mehrstämmige Weiden sowie mehrere Obstbäume und Strauchflächen.

Das Plangebiet kann damit im südlichen Bereich überwiegend als Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden, die Kombination von Grünland, Gehölzstrukturen und Wasser (Gartenteich) führt zu einer Werterhöhung für das Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie eine private Grünfläche mit integrierter Wasserfläche vor.

Zur Eingrünung des Plangebietes werden sowohl textliche als auch zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken getroffen.

Der vorhandene Knick unterliegt gemäß § 21 (1) LNatSchG einem gesetzlichen Biotopschutz; er befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist im Plangebiet potenziell von einem Vorkommen typischer Siedlungsfledermäuse, wie Breitflügel- und Zwergfledermäusen, auszugehen. Darüber hinaus kann potenziell auch die Mückenfledermaus vorhanden sein.

Die lineare Gehölzstruktur des Knicks, mit den zahlreichen Überhälterbäumen, dient den Fledermäusen als Flugleitlinien in die benachbarten Jagdgründe. Die Grünlandfläche der Pferdekoppel, im Plangebiet und südlich angrenzend bis an den Knick heran, kann potenziell als Nahrungshabitat angesehen werden; der windgeschützte Nahbereich zu den hohen Bäumen bietet ideale Nahrungsbedingungen. Darüber hinaus stellt auch der Gartenteich potenziell ein quartiernahes Jagdgebiet und Trinkgewässer dar.

Durch den Erhalt des gut eingewachsenen Gartenteiches mit den randlichen Gehölzstrukturen ist die Funktionalität der potenziellen Fledermaus-Lebensstätte gesichert. Für die überplanten Grünlandbereiche sind genügend Ausweich-Nahrungshabitats im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet vorhanden.

Die Vogelwelt des Plangebietes ist als ungefährdet und typisch einzustufen, und setzt sich aus Arten zusammen, die insgesamt als relativ wenig störungsanfällig gelten können. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen. Während das offene Grünland als Brutort praktisch keine Bedeutung besitzt stellen die Gehölzstrukturen geeignete Bruthabitate insbesondere für Kleinvögel der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dar.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden<sup>4</sup> ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume und Hecken
- Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie eines integrierten Gartenteiches
- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen, d.h. insbesondere die Entfernung der beiden Weiden, außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres zulässig.

Da der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet des B-Planes Nr.86 bereits Bauflächen darstellt und der festgestellte Landschaftsplan für den westlichen Teil des Plangebietes bereits vorhandene Bauflächen darstellt, wurde aufgrund der geringen Plangebietsgröße auf die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten verzichtet, zumal mit den geplanten Ausweisungen im Wesentlichen nur eine verbliebene Lücke in der Bebauung geschlossen wird.

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

---

<sup>4</sup> anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998