



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/758
	Status:	öffentlich
	Datum:	15.01.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 86 "Hasweg-Schebbel"		
Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.02.2014	Bau- und Planungsausschuss	
18.03.2014	Ratsversammlung	

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 am 21.10.2013 zuletzt beraten, der Bau- und Planungsausschuss fasste damals den Auslegungsbeschluss. Zwischenzeitlich wurden, wie in der letzten Vorlage angekündigt, Lärmpegelbereiche entsprechend der Aussagen der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung haben vom 25.11.-27.12.2013 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. In Folge der Behördenbeteiligung wurden geringfügige Änderungen der Planzeichnung (Ergänzung der Darstellung von Sichtdreiecken) und der textlichen Festsetzungen (ausnahmsweise Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit je Wohngebäude) vorgenommen. Eine erneute Auslegung wird nicht erforderlich, der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

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

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der Auslegung bzw. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 14.01.2014 geprüft. Die Zusammenstellung vom 14.01.2014 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. Aufgrund § 10 BauGB beschließt die Ratsversammlung den Bebauungsplans 86 für das Gebiet südlich des Haswegs in einer Tiefe von ca. 40 bis 70 m, südwestlich der Pinneberger Str. (Landesstraße L107) in einer Tiefe von ca. 40 bis 80 m und westlich des Schebbels in einer Tiefe von ca. 20 bis 130 m gem. beigefügtem Plan.
3. Die Begründung samt Umweltbericht wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Planzeichnung
Legende
Textliche Festsetzungen (Teil B)
Begründung
Umweltbericht (unverändert, s. Vorlage VO/13/677)

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 86
- Hasweg, Scheibel -



STADT
TORNESCH

Bau- und Planungsent
FD Bauverwaltung und Stadtplann

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

Maßstab 1 : 500

B86_Planzeichnung_140114 .pdf

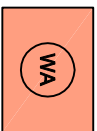
gez. Ta
Stand: 14.01.2014



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 Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche)

TH 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 4,50 m
(gemessen ab Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche)

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

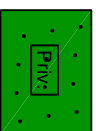


nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

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



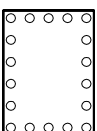
Private Grünfläche

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

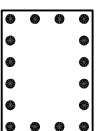


Wasserflächen (Teich)

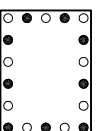
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



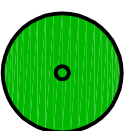
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



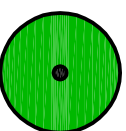
Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Gehölzen



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen

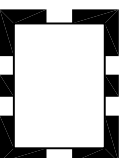


Zum Anpflanzen festgesetzte Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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

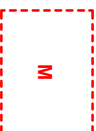
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 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)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

≥ 35°

Dachneigung als Mindestmaß, z. B. ≥ 35°



Sichtdreieck

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Gebäude, künftig fortfallend



Flurstücksgrenze, vorhanden

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

422



Flurstücksnummer

Eingemessener Baumbestand

Teil B Text

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

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

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die Nord- und Ostfassaden, für die Süd- und Westfassaden 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⁾ $R'_{w,res}$	
		erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume dB	Bürräume 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.

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.

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.

In den Obergeschossen sind an den der Landesstraße L107 zugewandten Fassaden bis zu einem Abstand von 57 m zur Straßenmitte der Landesstraße L107 bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen).

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 tags aus Gesamtverkehrslärm.

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

Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus beträgt 600 m².

3. 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.

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

In Wohngebäuden ist höchstens 1 Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine 2. Wohneinheit zugelassen werden.

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):

Engelmanss-Wein (*Parthenocissus quinquefolia* ‚Engelmannii‘)

Walrebe (*Clematis vitalba*)

IV. Hinweis

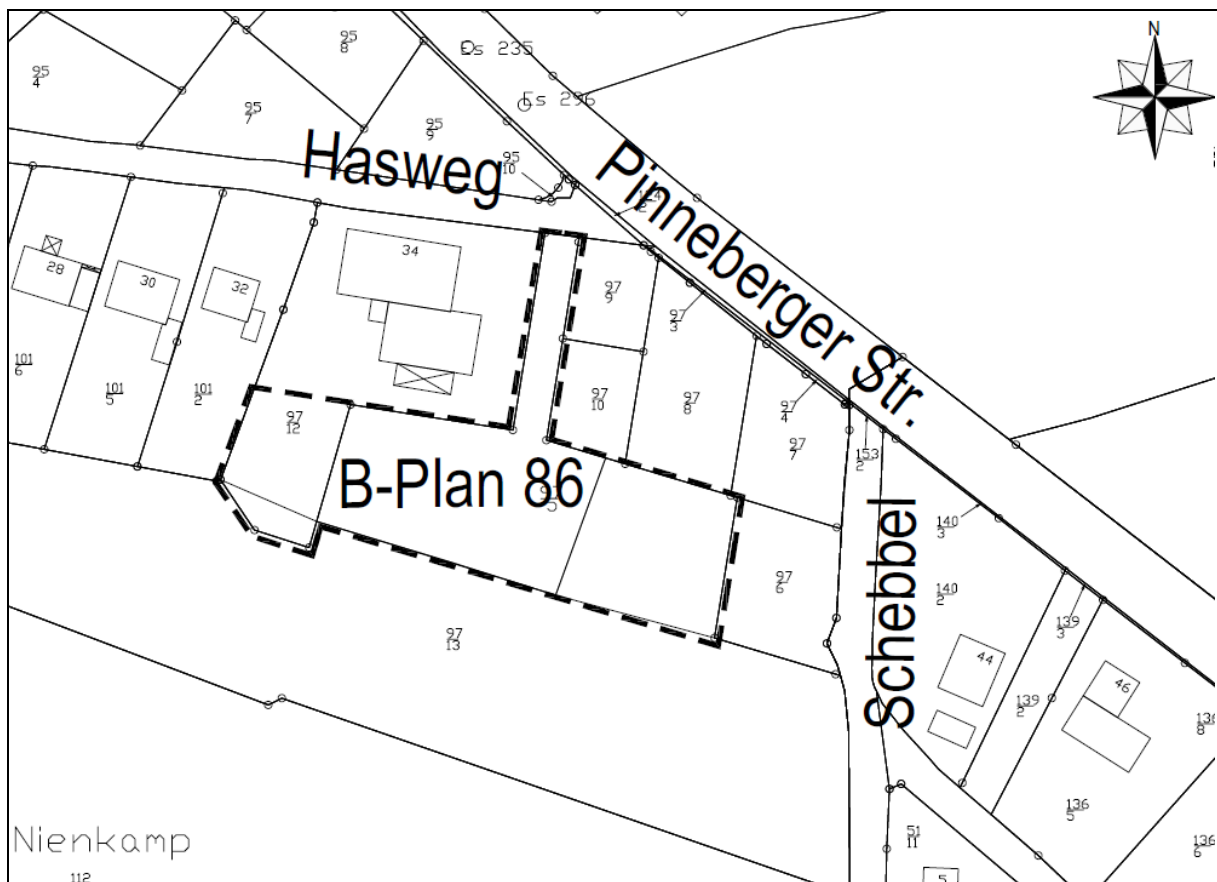
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tornesch.

Aufgestellt: Tornesch, 01.10.2013

Stadt Tornesch



B-Plan Nr. **86** „Hasweg - Schebbel“



Begründung

Stand: 10.01.2014 28.10.2013

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: **Satzungsbeschluss 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	12
13 Flächenbilanz	13
Anlage	<u>Fehler! Textmarke nicht definiert.</u>14
Ermittlungsumfang Umweltprüfung	<u>Fehler! Textmarke nicht definiert.</u>14

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.

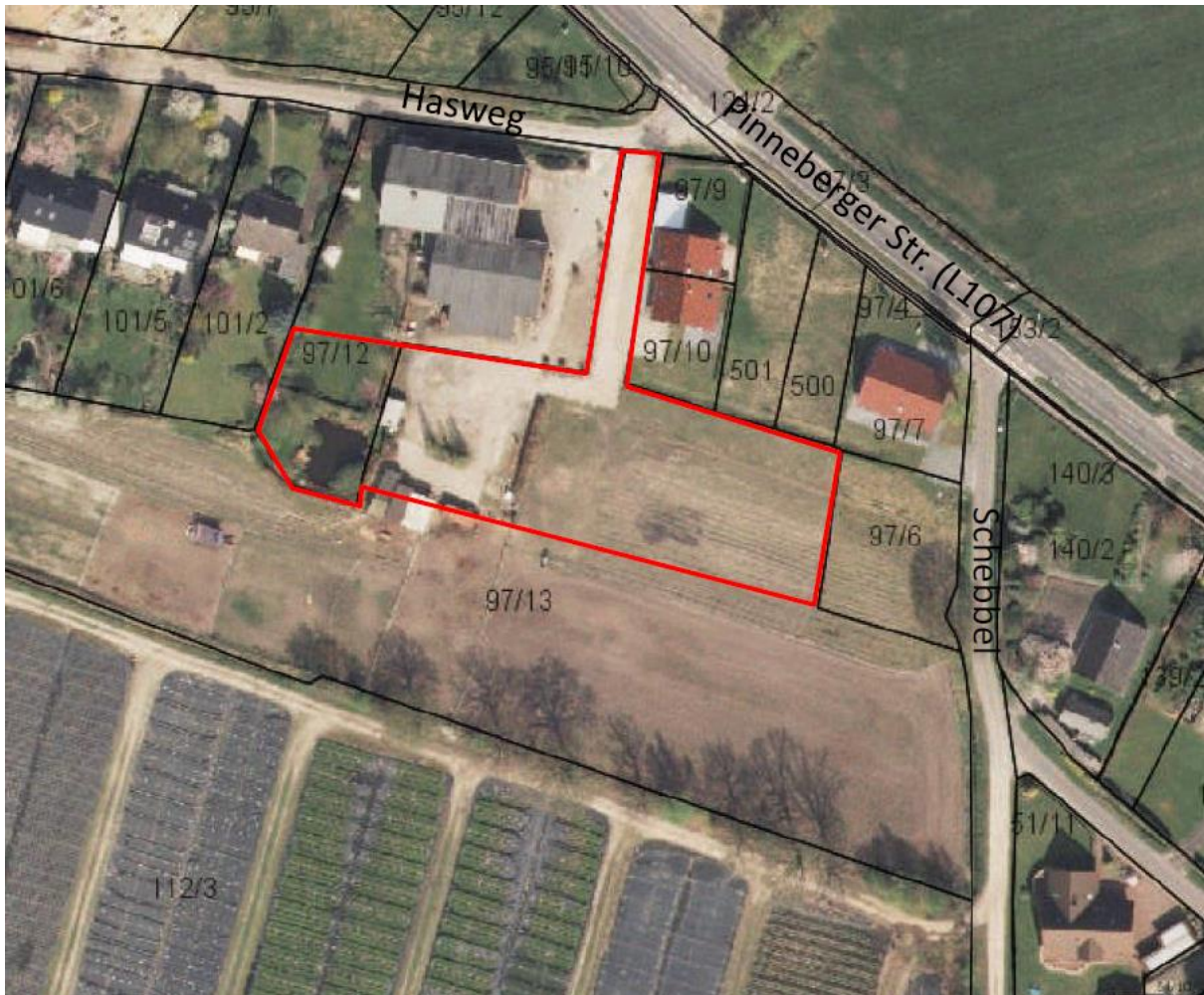


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

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 Einfamilienhäusern 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 Einzelhäuser 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. Diese Zielsetzung wurde bereits im Dorferneuerungsprogramm entwickelt und findet hier unverändert ihren verbindlichen Ausdruck.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn dies dem gewünschten aufgelockerten Charakter einer Einfamilienhausbebauung entspricht, die zweite Wohneinheit beispielsweise gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und erforderliche Stellplätze samt Zufahrt gesichert sind.–Durch diese Festsetzung wird die gewünschte Bebauungsstruktur zusätzlich abgesichert. Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Hauptwohnungen Wohneinheiten je Gebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um den Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung am Ortsrand zu sichern und 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 m² großen Kleingewässer einen lokal etablierten Biotopverbund.

5.3 Wasserflächen

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

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Anbindung an das vorhandene Straßennetz und ÖPNV

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

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

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.

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

Die Stadt Tornesch plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

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.

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

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

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten geplant ist. Für die bereits vorliegende Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten ist nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

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 mit Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags innerhalb des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert tags von 55 dB(A) teilweise und auch der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) in den Obergeschossen geringfügig überschritten wird. Im Nachtzeitraum wird mit Beurteilungspegeln bis 59 dB(A) sowohl der Orientierungswert von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) überschritten.

Ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone / Loggien) sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. In den Obergeschossen sind Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 57 an den lärmzugewandten Fassaden nicht zulässig bzw. geschlossen auszuführen, da hier der Orientierungswert tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangeltungsbereiches nur begrenzt wirksam und städtebaulich nicht zu empfehlen. Da am Tage geeignete Flächen für die Anordnung von Außenwohnbereichen zur Verfügung stehen, ist aktiver Schallschutz auch nicht zwingend erforderlich. Der Schutz der Innenräume kann durch passiven Schallschutz sichergestellt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) 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 ²
Private Grünfläche	429 m ²
Teichanlage	119 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	3101 m² (ca. 0,31 ha)

Stand: 17.07.2013

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



Aufstellung des **Bebauungsplan 86 „Hasweg-Schebbel“** der Stadt Tornesch Abwägung über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen:

- 1. Gemeinde Appen, Schreiben vom 03.12.2013**
- 2. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 19.12.2013**
- 3. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 28.11.2013**
- 4. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 02.12.2013**

Folgende Behörden, Nachbargemeinden oder Träger öffentlicher Belange äußerten in Ihren Stellungnahmen Hinweise und /oder Bedenken:**1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 11.12.2013**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Begründung zum B-Plan stimmt zum Teil nicht mit den Festsetzungen des B-Planes überein.</p> <p>Auf Seite 7 der Begründung zum B-Plan 86 unter „Ausschluss von Nutzungen“ wird Bezug auf das „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO genommen. Antragsgegenstand bzw. Plangegegenständlich ist jedoch die Festsetzung des Baugebietes zum „Allgemeinen Wohngebiet“ i.S.v. § 4 BauNVO. Des Weiteren betrifft die Änderung des F-Plans die Änderung der Nutzung von Dorfgebiet (MD) in Wohnen (W).</p> <p>Die Ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten ist lediglich gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Dorfgebiet) möglich. Vergnügungsstätten sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) überhaupt nicht zulässig bzw. sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

2. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 16.09.2013 (per Mail am 18.12.2013)

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen die Aufstellung des B-Planes 86 und die Änderung des Flächennutzungsplanes des B-Planes 47 bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen des Netzbetriebes Schleswig-Holstein und der Stadtwerke Tornesch in den Gehweg-/Straßenbereichen sind zu beachten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Team Regionalmanagement und Europa, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gegen die Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Team Regionalmanagement und Europa, Schreiben vom 20.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass der absolute Ausschluss einer 2. Wohneinheit in diesem Fall **städtebaulich nicht begründbar** erscheint. Der begründete Ausschluss von untergeordneten „Einlieger-Wohneinheiten“ wäre selbst unter Gesichtspunkten, die sich aus einer bestehenden, überlasteten Infrastruktursituation heraus ergeben könnten, nur sehr schwer vorstellbar. Die flächenmäßige Begrenzung der 2. Wohneinheit (z.B. auf 60 m² WF) wäre hingegen durchaus ein geeignetes Mittel, um zwei „vollständige WE“ in einem Wohngebäude mit den da-mit verbundenen infrastrukturellen Auswirkungen wirksam entgegen zu wirken.

Ich empfehle die nochmalige Überprüfung dieser Festsetzung.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die textliche Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

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

In Wohngebäuden ist höchstens 1 Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine 2. Wohneinheit zugelassen werden.“

Die Begründung wird wie folgt angepasst:

„4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im Plangebiet ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn dies dem gewünschten aufgelockerten Charakter einer Einfamilienhausbebauung entspricht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die zweite Wohneinheit gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und erforderliche Stellplätze samt Zufahrt gesichert sind. Durch diese Festsetzung wird die gewünschte Bebauungsstruktur zusätzlich abgesichert. Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Hauptwohnungen je Gebäude erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um den Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung am Ortsrand zu sichern und 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. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 19.12.2013**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG****Untere Bodenschutzbehörde:**

Es sind keine neuen Erkenntnisse in das Verfahren eingestellt worden, so dass ich die nachstehende Stellungnahme aufrechterhalten:

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 zum 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.

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

4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 19.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Der B-Plans Nr. 86 kann plangemäß verwirklicht werden, wenn die Aussagen zur Entwässerung aus dem Kapitel 7 der Begründung vollumfänglich beachtet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Vorfluter, in den das Niederschlagswasser eingeleitet werden soll, bereits hydraulisch überlastet ist (Einleitstelle E 4, Az.: 153-363-V-12/45). Es ist daher nicht zulässig, zukünftig mehr als den sogenannten landwirtschaftlichen Abfluss (0,6 l / s . ha) vom B-Plan-Gebiet abzuführen.</p> <p>Grundwasser Keine Anmerkungen</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine Bedenken; die externe 306m² große Ausgleichsfläche ist nachzuweisen.</p> <p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Ich stimme den Ausführungen im B-Text zu und habe keine weiteren Anregungen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und wird beachtet. Der Ausgleich erfolgt über den Flächenpool des Ökokontos der Stadt Tornesch.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 17.12.2013

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>(AZ: 25.30-274/13)</p> <p>Zu dem o. a. B-Plan werden von hier im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 folgende Anregungen bzw. Bedenken erhoben:</p> <p>Die Einmündung der Zufahrt ist wie eine Grundstückszufahrt zu gestalten. Über die Zufahrt sollen zukünftig nur die im Plan festgelegten sechs Wohneinheiten erreicht werden. Vor diesem Hintergrund wird die Zufahrtsbreite von 4m als noch ausreichend angesehen. Sofern es in diesem Bereich allerdings zu Begegnungsverkehr kommt, sollte eine Ausweichmöglichkeit vorhanden sein, damit ein Zurückstoßen in den Hasweg verhindert wird. Die verkehrliche Situation sollte durch die geringe Entfernung der Zufahrt zum Einmündungsbereich der Pinneberger Straße (L 107) nicht zusätzlich belastet werden.</p> <p>Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Hasweg sind festzulegen.</p> <p>Es sollten ausreichend Stellflächen auf den Privatgrundstücken für die Kraftfahrzeuge der Anwohner und deren Besucher eingeplant werden</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung wird um die Darstellung der Sichtdreiecke ergänzt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</p>

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.01.2014**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:

Das Vorhaben wird von uns als kleine unterirdische Erweiterung im Rahmen bestehender Netzstruktur angesehen. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern nach § 9-Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Die Versorgung der Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert eine rechtlich gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund "Hasweg". Das entsprechende Recht muss auch bei der eventuell später stattfindenden Teilung erhalten bleiben. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, den jetzigen Eigentümer auf diesen Umstand hinzuweisen. Er möge bitte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch veranlassen mit folgendem Wortlaut:

"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."

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und dem Grundeigentümer mitgeteilt.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.01.2014**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Das für das Grundbuchamt bestimmte Exemplar der Eintragungsbewilligung muss vom Grundstückseigentümer in Anwesenheit eines Notars seiner Wahl unterzeichnet werden. Der Notar beglaubigt die Unterschrift in der vorgeschriebenen öffentlich-rechtlichen Form. In der Regel veranlasst der Notar auch gleich die Eintragung beim Grundbuchamt. Eine Eintragungsbewilligung liegt diesem Schreiben bei. Die Eintragung kann schon jetzt erfolgen, das hat den Vorteil, dass bei späterer Parzellierung das Recht vom Grundbuchamt automatisch auf Teilgrundstücke übernommen wird. 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. 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 der im Briefkopf genannten Adresse (Deutsche Telekom Technik GmbH, Kronshagener Weg 105, 24116 Kiel) so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Aufgestellt: Tornesch, den 14.01.2014