



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/124</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	23.07.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
<b>B-Plan 82 "Östlich Merlinweg"</b>		
<b>Abwägung zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
07.09.2015	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**

Die Freigabe zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 02.02.2015. Auf Grundlage der städtebaulichen Entwurfsplanung, zu der bereits auch eine Visualisierung vorgestellt worden ist, wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt. In Folge der Detailplanung wurde die Lage einer Grünfläche getauscht, so dass nun ein etwas breiterer Grünstreifen direkt am Kleinen Moorweg realisiert werden kann. In diesem Grünstreifen wird zukünftig auch der Straßenseitengraben des Kleinen Moorwegs, eine Baumreihe und ein Gehweg untergebracht werden.

In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 06.07.2015 wurde zudem angeregt, eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften und 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser festzusetzen. Dies ist nun in den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Der städtebauliche Entwurf zum B-Plan 82, der dem Bau- und Planungsausschuss bereits als 3D-Visualisierung vorgestellt wurde, hält die nun festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen nur teilweise ein. Unterschreitungen gibt es in Quartier 4 und 5, hier sind die Doppelhausgrundstücke zwischen 256 und 280 m<sup>2</sup> groß. Bei der Realisierung von Doppelhäusern kann die geforderte Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> deshalb nicht eingehalten werden, weil diese Quartiere durch eine Grünfläche gegliedert werden, die für die Regenrückhaltung erforderlich ist (Mulde). Würde man diese Grünfläche mitverkaufen, könnte sie in die Berechnung mit einbezogen werden und die geforderte Mindestgrundstücksgröße wäre in etwa erreicht. Verwaltungsseitig wird deshalb vorgeschlagen, in Qu. 4 und 5 bei Doppelhäusern eine Mindestgrundstücksgröße von mind. 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte zuzulassen.

## **Zu C: Prüfungen**

**1. Umweltverträglichkeit**  
entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**  
entfällt

## **Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

Die Planung wird vom Büro dn-Stadtplanung (vormals Maysack-Sommerfeld Stadtplanung) gemeinsam mit dem Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet; 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 18.06.2015 geprüft (Zwischenabwägung). Die Zusammenstellung vom 18.06.2015 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 und die Begründung des Bebauungsplans 82 für das Gebiet östlich des Merlinwegs zwischen Baumschulenweg und Kleiner Moorweg, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung 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:**

Planzeichnung

Legende

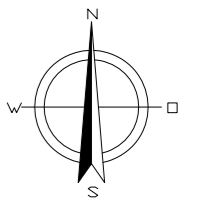
Textl. Festsetzungen

Begründung

Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor 18.06.15) – siehe Vorlage VO/15/107

Umweltbericht

Abwägungstabelle vom 18.06.15



# Stadt Tornesch

## Bebauungsplan Nr. 82

- Östlich Merlinweg -

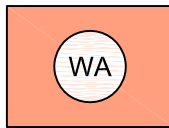
Entwurf der Planzeichnung  
Maßstab 1:1000  
TOR15001 . gez: An . Stand: 17.08.2015



Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt  
buero@dn-stadtp lanung.de . Tel. 04123 683 19 80

## I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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



Allgemeine Wohngebiete



Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. Qu.1

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

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,4

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise (Text I.4)



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Fußgängerbereich

# Stadt Tornesch

## Bebauungsplan Nr. 82

- Östlich Merlinweg -

Zeichenerklärung

Seite 1/3

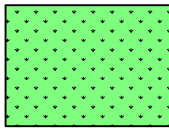
TOR15001 . gez: An . Stand: 18.06.2015

**dn** stadtplanung  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80



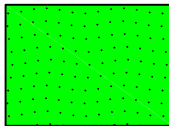
Geh- und Radweg



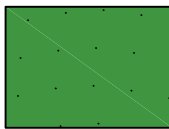
Straßenbegleitgrün

#### 4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Zweckbestimmung Parkanlage



Zweckbestimmung Regenrückhaltung

#### 5. 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)



Bäume erhalten



Bäume anpflanzen



Hecken anpflanzen

# Stadt Tornesch

## Bebauungsplan Nr. 82

- Östlich Merlinweg -

Zeichenerklärung

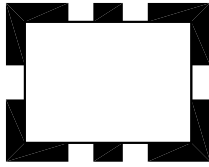
Seite 2/3

TOR15001 . gez: An . Stand: 18.06.2015

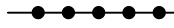
**dn** stadtplanung  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

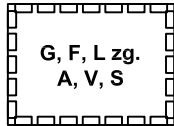
## 6. Sonstige Planzeichen



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



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und der Stadt zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

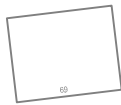


Lärmpegelbereiche, z. B. Lärmpegel III  
(Text I.8.1)



Immissionsrasterflächen mit mehr als 49 dB(A)  
(Text I.8.2)

## II Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

$\frac{87}{8}$

Flurstücksnummer



Eingemessener Baumbestand



Eingemessener Graben



zulässige Wegeverbindung

# Stadt Tornesch

## Bebauungsplan Nr. 82 - Östlich Merlinweg -

Zeichenerklärung

Seite 3/3

TOR15001 . gez: An . Stand: 18.06.2015

**dn** stadtplanung  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

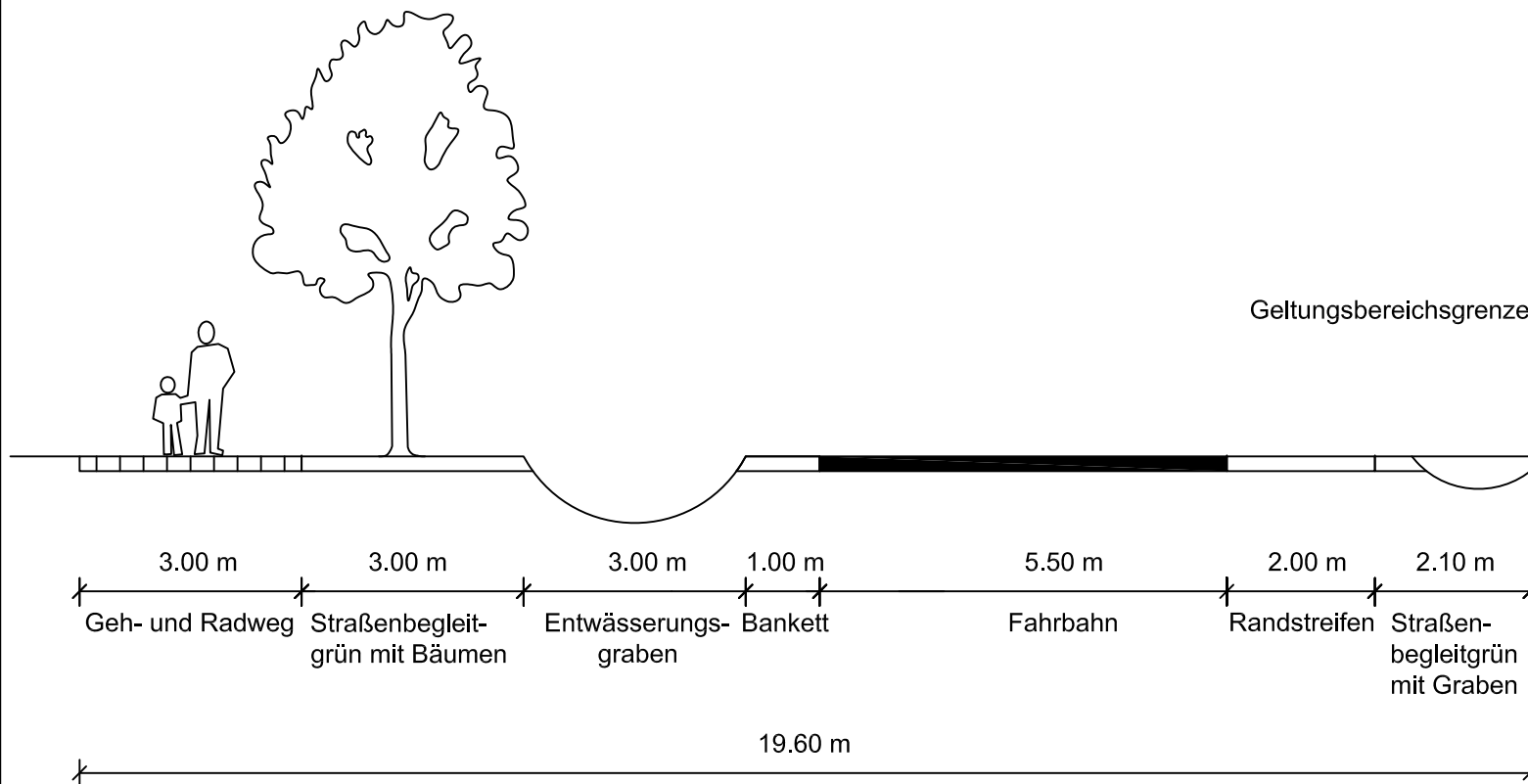
# Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 82

- Östlich Merlinweg -

Maßstab 1: 100 (Darstellung ohne Normcharakter)

Schnitt A - A



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 82

- Östlich Merlinweg -

Straßenschnitt  
Maßstab 1:100

TOR15001 . gez: An . Stand: 28.07.2015

**dn** stadtplanung  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

---

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

---

### **1. Ausschluss von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

### **2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Teilbaugebieten Qu. 2, 4, 5 und 7 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

Bei den Teilbaugebieten Qu. 6 und 8 sind max. 5 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte 1 Wohneinheit und bei Hausgruppen ist je Hauseinheit 1 Wohneinheit zulässig.

### **3. Mindestgrundstücksgröße**

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt in allen Wohngebieten 500 m<sup>2</sup>.

Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße in den Teilgebieten Qu. 1 bis 3 und Qu. 6 bis 8 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

In den Teilgebieten Qu. 4 bis 5 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

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

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

### **5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

a = Offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen), jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 30 m beschränkt.

### **6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauGB)**

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



**7. Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

- 7.1 Garagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies gilt nicht für Carports mit offenen Seitenwänden im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke.
- 7.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete dürfen Grundstücksein- und -ausfahrten eine Breite von 5,00 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten. Bei an der Grundstücksgrenze gelegenen Doppelcarports oder Doppelstellplätzen sind auch 6,00 m zulässig.

**8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Grünflächen kann um maximal 2,00 m verschoben werden.

**9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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

Den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,res</sub>	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
		[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

<sup>1)</sup> Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> 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 in der Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

- 9.2 In den mit A (rot, gestrichelt) gekennzeichneten Bereichen sind zudem durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten

nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für verbleibende Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite sind Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Schalldämmmaß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird.

---

## **II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

---

### **1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Der 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

### **2. Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen der Anlage von mindestens 1,50 m hohen landschaftstypischen geschnittenen Laubhecken; die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Das Befahren des Vegetationsstreifens und eine Beschädigung der Hecken durch Kraftfahrzeuge sind durch geeignete Mittel zu verhindern.

Die Hecken in den Teilgebieten Qu.1 und 7 dürfen für notwendige Zuwegungen auf jeweils 3,50 m Länge unterbrochen werden.

#### Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

### **3. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind 7 großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetati-

onsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

In der Planzeichnung sind die möglichen Baumstandorte unverbindlich dargestellt.

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

Artenvorschläge:

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

**4. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksgröße mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm-Obstsorten  
Ahorn - Acer in Arten  
Rotdorn und Weißdorn - Crataegus in Arten  
Vogelbeere - Sorbus aucuparia  
Zier-Apfel - Malus  
Zier-Kirsche - Prunus

**5. Gliederung von Stellplätzen**

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindestdiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (Quercus frainetto ,Trump')  
Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

## 6. Oberflächengestaltung von Stell- und Parkplätzen sowie Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

- 6.1 Nicht überdachte PKW-Stellplätze, öffentliche Parkflächen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sowie zu öffentlichen Parkplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.
- 6.2 Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen abzuleiten.

## 7. Müllbehälter

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

## 8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind.

### Artenvorschläge:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feldahorn	- Acer campestre
Rotbuche	- Fagus sylvatica

---

## III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

---

### 1. Gebäudehöhen

#### 1.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

## 1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet maximal 10,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der Firstmitte.

## 2. Außenwände

2.1 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk, in Sichtmauerwerksoptik oder als Holzverkleidung herzustellen.

Oberhalb der Erdgeschosszone sind auch Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.

2.2 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

## 3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den allgemeinen Wohngebieten sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche.

## 4. Dächer

Dächer sind als geneigte Dachflächen mit mindestens 20 Grad Dachneigung oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von maximal 30 % der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen), ferner für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind andere Neigungen (auch Flachdächer) zulässig. Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

Aufgestellt: Pinneberg, 20.08.2015

STADT  
TORNESCH



## B-PLAN 82

"Östlich Merlinweg"



ENTWURF  
BEGRÜNDUNG

Stand: 20.08.2015

**Stadt Tornesch**  
**Bebauungsplan Nr. 82 "Östlich Merlinweg"**

für das Gebiet östlich des Baumschulenweges und des Merlinweges, nördlich des Flurstücks 89/55, westlich des Kleinen Moorweges und südlich des Flurstückes 87/163

**Auftraggeber:**

Stadt Tornesch  
- Der Bürgermeister -  
Wittstocker Straße 7  
25436 Tornesch

**Auftragnehmer:**



Hindenburgdamm 98 . 25421 Pinneberg  
Tel.: (04101) 852 15 72  
Fax: (04101) 852 15 73  
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de  
Internet: www.dn-stadtplanung.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann  
Dipl.-Ing. Dorle Danne

4 (1) BauGB	4 (2) BauGB	3 (2) BauGB		
TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>6</b>
2.1	Gesamtplanung „Tornesch am See“ Übergeordnete Planungsziele auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses	6
2.2	Bebauungs- und Erschließungskonzept	8
<b>3</b>	<b>Rechtlicher Planungsrahmen</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Mindestgrundstücksgröße	11
4.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	11
4.5	Bauweise	12
4.6	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.7	Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	13
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft, Umweltprüfung</b>	<b>14</b>
6.1	Öffentliche Grünflächen	14
6.2	Erhaltungsfestsetzungen	14
6.3	Anpflanzfestsetzungen	15
6.3.1	Fläche für Anpflanzungen	15
6.3.2	Anpflanzfestsetzungen von Bäumen am Kleinen Moorweg	15
6.3.3	Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken	15
6.4	Gliederung von Stellplätzen	16
6.5	Oberflächengestaltung von Stellplätzen sowie Festsetzungen zur Wasserwirtschaft	16
6.6	Müllbehälter	16
6.7	Einfriedungen	16
<b>7</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>18</b>
8.1	Verkehrsuntersuchung	18
8.2	Äußere Erschließung	19
8.3	Innere Erschließung	20
8.4	ÖPNV-Bedienung	20
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
9.1	Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	20
9.2	Versorgung mit Telekommunikation	21



9.3	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	21
9.4	Müllentsorgung	22
<b>10</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>15</b>	<b>Kosten</b>	<b>25</b>

# 1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

---

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 liegt im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Tornesch. Das Areal befindet sich zwischen dem Baumschulenweg und dem Kleinen Moorweg. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche, die künftig gemäß dem Gesamtkonzept "Tornesch am See" mit dem Bebauungsplan Nr. 76 und einer Wohnbau- und Grünflächen überplant wird,
- im Osten durch den Kleinen Moorweg mit angrenzender Wohnbebauung,
- im Süden durch Mehrfamilienhausbebauung, überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 73 und
- im Westen durch den Baumschulenweg mit Wohnbebauung und einem Kindergarten entlang des Merlinweges.

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung wird künftig aufgegeben. Am Baumschulenweg befindet sich derzeit noch ein Wohnhaus, dass in die Planung integriert wird.

**Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)**



## 2 Planungsanlass und Planungsziele

---

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in mehrere Teilbebauungspläne unterteilt ist. Das ca. 37 ha große Gesamtgebiet „Tornesch am See“ liegt ca. 25 km nordwestlich von Hamburg innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn. Es schließt die letzte große Lücke im Siedlungsgefüge der Stadt Tornesch und weist damit Innenbereichsqualitäten auf, sowohl im städtebaulichen als auch im ökologischen Sinne. Im Gesamtgefüge der Ortsteile der Stadt Tornesch stellt diese Fläche ein großes Potenzial an Entwicklungsflächen zur Verfügung, was gleichzeitig dazu dient, andere Ortsteile vor einer ausufernden Neubebauung zu schützen. Die Besiedlung des Bereichs „Tornesch am See“ rundet die bebaute Ortslage städtebaulich in räumlicher Sicht sowie im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung und Infrastruktur angemessen ab.<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

---

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

- Ein hierarchisch abgestuftes und gut vernetztes Straßen- und Wegesystem mit platzartigen Aufweitungen gewährleistet die verkehrliche Erschließung des gesamten Siedlungsgebietes.
- Verkehrsberuhigte Anger von hoher räumlicher Qualität führen davon in die einzelnen Quartiere weiter. Nachbarschaftliche Hausgruppen entlang der Anger werden über Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erschlossen. Parkiert wird auf den jeweiligen Parzellen.
- Ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz schafft zusätzliche Verbindungen unabhängig vom Fahrverkehr zwischen den einzelnen Quartieren und den Freiräumen.
- Große Flexibilität bei der Anordnung der unterschiedlichen Haustypen gewährleistet ein nachfrageorientiertes und bedarfsgerechtes individuelles Bauungsangebot. Die prozessuale Entwicklung des Gesamtgebietes ist selbst in kleinen Teilabschnitten innerhalb eines einzelnen Quartiers möglich.

**Abbildung 2 - Wettbewerbsentwurf 1. Preis zum städtebaulichen Ideenwettbewerb "Wohnbauliche Entwicklung Tornesch Ost" vom 26.02.2009**



Aufgrund der sozioökonomischen Bedingungen in der Metropolregion Hamburg herrscht große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Entwickelt wird ein eigenständiges, baulich klar strukturiertes Quartier mit hohem gestalterischem und architektonischem Anspruch, das sich entsprechend der Nutzung und Struktur gut in die Umgebung einfügt.

## 2.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 sollen in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf an Wohnbebauung zu decken. Der städtebauliche Entwurf greift die konzeptionellen Elemente des Wettbewerbsergebnisses zu „Tornesch am See“ auf:

- Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (Baumbestand, Grabenstrukturen)
- Anbindung der Grundstücke an Grünfinger, welche den Siedlungsraum mit den Parkanlagen und der offenen Landschaft verbinden,
- Quartiersübergreifende durchgehende Fuß- und Radwegeverbindungen.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur im neuen Wohngebiet wird von einer Bebauung in unterschiedlicher Bauweise ausgegangen. Im südlichen Bereich, angrenzend zu den mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern des Bebauungsplanes Nr. 73, wird die dichtestete Wohnform, das Reihenhaus gewählt. Diese bilden auch eine Art Sichtabschirmung der nördlichen Gebäude zu den Mehrfamilienhäusern. Im übrigen Bereich werden vornehmlich Doppelhäuser geplant, die wie die Reihenhäuser, über eine Planstraße an den Kleinen Moorweg angebunden werden. Das bestehende Gebäude sowie drei weitere Einzelhäuser werden direkt an den Baumschulenweg angebunden.

Möglich sind gemäß Baukonzept etwa 3 neue Einzelhäuser, 14 Doppelhäuser und 20 Reiheneinheiten in zweigeschossiger Bauweise. Die Einzelhausbebauung des Grundstückes Baumschulenweg 33 wird planungsrechtlich abgesichert.

### Abbildung 3 - Bebauungs- und Erschließungskonzept (ohne Maßstab)

von Krispin Planungsgesellschaft mbH, Bremen Stand: August 2015



**Abbildung 4 - Visualisierung des Baukonzeptes (ohne Maßstab)**  
von Krispin Planungsgesellschaft mbH, Bremen Stand: Februar 2015



### **3 Rechtlicher Planungsrahmen**

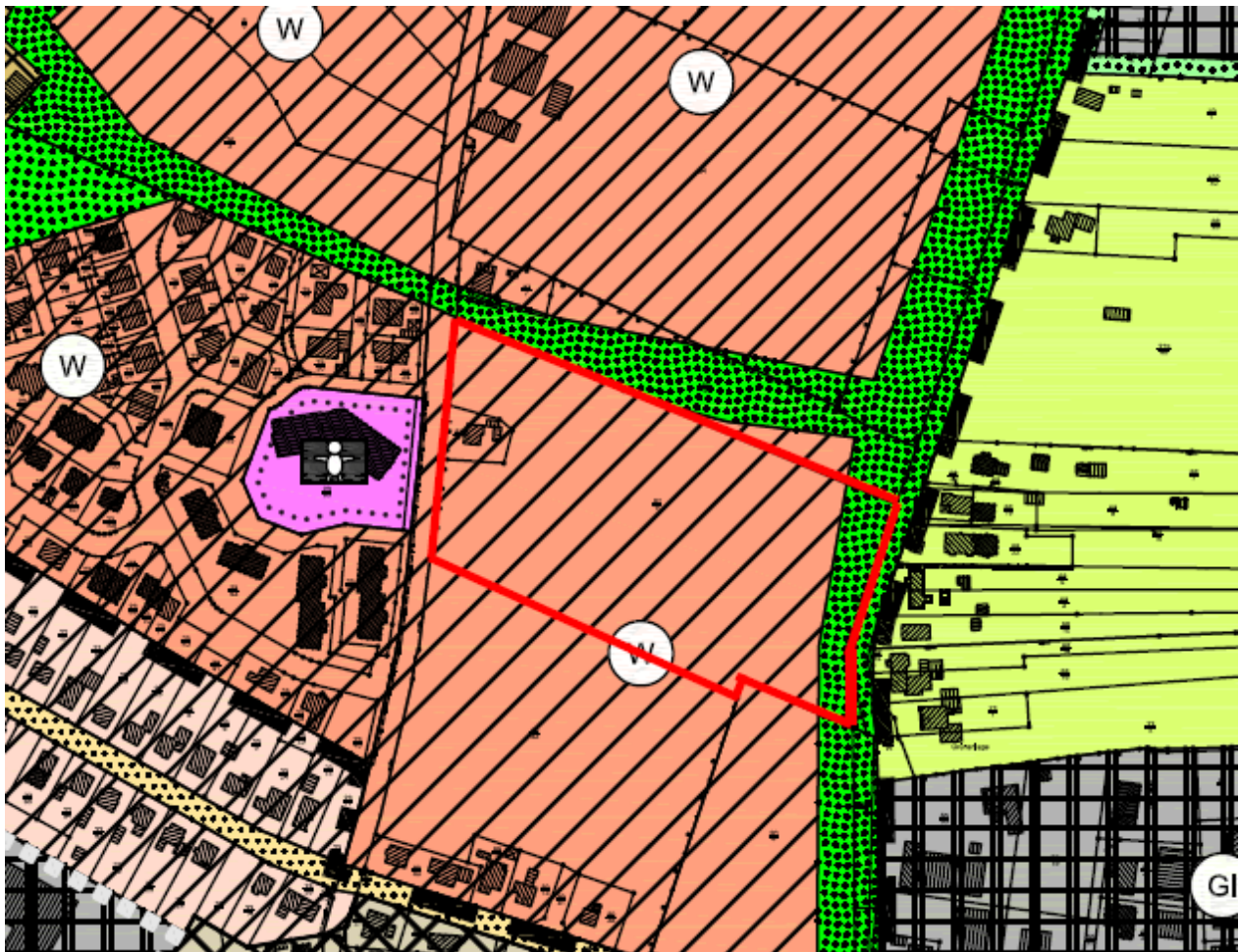
---

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der wirksamen 30. Flächennutzungsplanänderung wurde das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche und im östlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz dargestellt.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 5 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



## 4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

---

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Areal liegt in verkehrsgünstiger Stadtrandlage sowie nahe wichtiger Arbeitsstätten. Es wird gemäß der Flächennutzungsplanausweisung und dem Planungsziel ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, mit dem Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Diese Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

## 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.

In den allgemeinen Wohngebieten am Baumschulenweg Qu. 1 und Qu. 3 ist entsprechend dem Bestand und den geplanten Einzelhäusern eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Bebauungsdichte passt sich auch der im benachbarten "Merlinweg" an.

In den südlich und östlich gelegenen Teilgebieten Qu. 6 und 8 sollen vornehmlich Reihenhäuser entstehen. Um diese relativ dichte Bauform sicherzustellen wird die GRZ hier auf 0,4 festgesetzt und somit die Höchstgrenze für ein allgemeines Wohngebiet ausgenutzt. Durch die benachbarten öffentlichen Grünflächen wird jedoch die Wirkung dieser dichten Bebauung wieder ein Stück weit aufgebrochen, so dass hier ein verträgliches Maß verzeichnet werden kann.

In den restlichen Bereichen Qu. 2, Qu. 4, Qu. 5 und Qu. 7 sollen als Mittler zwischen Reihenhäusern und Einzelhäusern Doppelhäuser entstehen. Hier wird entsprechend eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

### VOLLGESCHOSSE

In allen Quartieren dürfen maximal II Vollgeschosse bebaut werden. Damit wird dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise entsprochen. Auch in den Bebauungsplänen Nr. 78, 79 und 65 sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Vergleich zur südlich angrenzenden Bebauung am Schäferweg (B-Plan Nr. 73) soll die Geschossigkeit in Richtung Norden abnehmen.

## 4.3 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt in allen Wohngebieten 500 m<sup>2</sup>. Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße in den Teilgebieten Qu. 1 - 3 und Qu. 6 - 8 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte. Trotz des Gebots sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen und trotz einer vergleichsweise hohen Ausnutzbarkeit, soll somit keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entstehen.

Die Größe der Teilbaugebiete Qu. 4 und 5 sowie der dazwischen liegenden öffentlichen Grünfläche (Fläche für Entwässerungsmulden) beträgt insgesamt 5.899 m<sup>2</sup>. Bezieht man die Fläche für die Entwässerung mit ein, sind hier somit rechnerisch 11 Einzelhäuser oder 19 Doppelhaushälften bzw. eine Kombination der Hausformen möglich. Auf Grund der durch die mittig liegende Grünfläche gegebenen besonderen Situation im Qu 4 und 5 soll die Mindestgrundstücksgröße hier bei Doppelhäusern unterschritten werden können. Eine Unterschreitung soll hier bei Doppelhaushälften um 50 m<sup>2</sup> möglich sein (= Mindestgrundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte).

## 4.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

In den Teilbaugebieten Qu. 2, 4, 5 und 7 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung wird – in Verbindung mit weiteren Festsetzungen – die angestrebte Bebauungsstruktur abgesichert.



Für die Gebäude direkt am Baumschulenweg (Qu. 1 und 3) soll in Anlehnung an die Gebäude weiter südlich am Baumschulenweg auf die Festlegung der Zahl von Wohneinheiten verzichtet werden.

Bei den Teilbaugebieten Qu. 6 und 8 sollen Reihenhäuser errichtet, jedoch später nicht real geteilt werden. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei aneinanderggebauten Häusern, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Diese Definition trifft bei dem Vorhaben nicht zu. Das Gebäude zählt somit baurechtlich als Einzelhaus mit 5 Wohneinheiten. Daher sind in den Quartieren 6 und 8 max. 5 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte 1 Wohneinheit und bei Hausgruppen ist je Hauseinheit eine Wohneinheit zulässig, sollten die "Reihenhäuser" später doch real geteilt werden.

#### **4.5 Bauweise**

Im Plangebiet werden überwiegend Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um die im Planungsziel genannte angestrebte Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern. Im Quartier 6 und 8 sind Reihenhäuser geplant. Zu diesem Zweck wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. (Es wird auch auf das Thema Realteilung im vorherigen Abschnitt 4.4 hingewiesen) Die Gebäude müssen danach wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf jedoch höchstens 30,0 m betragen. Ein 50,0 m langes Gebäude, wie in der uneingeschränkten offenen Bauweise möglich wäre, würde nicht dem angestrebten Charakter des Wohngebietes entsprechen.

#

#### **4.6 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 der Baufenster realisiert werden kann. Die Baugrenzen halten von Grün- und Verkehrsflächen zum großen Teil einen Schutzabstand von 3,0 m ein. In den Quartieren Qu. 1 und 3 wurde die vordere Baugrenze zum Baumschulenweg gemäß der Bauflucht der Bestandsgebäude gewählt.

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

#### **4.7 Stellplätze und Nebenanlagen**

Zu den geplanten Wohnungen soll im Rahmen der Baugenehmigungsplanung der Nachweis erbracht werden, dass die entsprechende Anzahl von privaten Stellplätzen vorgesehen ist. Zu diesem Zweck dürfen Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewähren und das Einfahren in die neue Planstraße nicht zu gefährden, müssen Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen aber einen Abstand von 3,00 m einhalten. Dies gilt nicht für Carports mit offenen Seitenwänden im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke.

Zudem dürfen Grundstücksein- und -ausfahrten, bei denen nicht eine andere Festsetzung greift, eine Breite von 5,00 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten. Bei an der Grundstücksgrenze gelegenen Doppelcarports oder Doppelstellplätzen sind auch 6,00 m zulässig. Diese Festsetzung wird als Gestaltungswunsch der Stadt Tornesch an das neue Baugebiet

mit aufgenommen, um ein einheitliches Bild der Straßensituation zu schaffen. Andere Festsetzungen greifen z.B. im Quartier 1, das nicht über die neue Planstraße erschlossen wird. Hier darf die Hecke für notwendige Zuwegungen nur auf jeweils 3,50 m Länge unterbrochen werden. Auch im Qu. 2, dessen nördliche Einfahrt durch die öffentliche Grünfläche geführt wird, gibt es bereits eine Einschränkung durch die GFL-Fläche die nur 4,00 m breit ist.

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

#### **4.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der Grünflächen kann um maximal 2,00 m verschoben werden. Dies ermöglicht den Bauherren im Rahmen der Ausbauplanung noch einen gewissen Spielraum im Bezug auf die Lage der Einfahrten.

## **5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)**

---

Um die Realisierung der im Bauprojekt "Tornesch am See" vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen.

Dieses Ziel soll mit Vorgaben über die Gestaltung der Baukörper sowie von räumlich wirksamen Elementen wie Einfriedungen etc. erreicht werden. Ähnliche Festsetzungen sind in den umliegenden Bebauungsplänen des Großprojektes "Tornesch am See" zu finden.

#### **BAUKÖRPER**

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

Die Firsthöhe darf im gesamten Plangebiet maximal 10,00 m betragen. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der Firstmitte.

#### **AUßENWÄNDE**

Außenwände der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder als Holzverkleidung herzustellen. Oberhalb der Erdgeschosszone sind auch Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.

Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

#### **AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den allgemeinen Wohngebieten sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche.

**DÄCHER**

Dächer sind als geneigte Dachflächen mit mindestens 20 Grad Dachneigung oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von maximal 30 % der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergärten, Windfänge, Terrassenüberdachungen), ferner für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind andere Neigungen (auch Flachdächer) zulässig. Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

**EINFRIEDUNGEN**

An dieser Stelle wird auf das Kapitel 6.7 Einfriedungen auf Seite 16 verwiesen.

## **6 Natur und Landschaft, Umweltprüfung**

---

### **6.1 Öffentliche Grünflächen**

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

Im südlichen Bereich zwischen der Bebauung des B-Plans 82 und dem B-Plan 73 befindet sich ein Grünstreifen, der vom Baumschulenweg zum Kleinen Moorweg fingerartig das Wohngebiet durchzieht. Zudem wird eine Verbindung zum nördlich gelegenen B-Plan 76 (in Planung) entlang der Planstraße angedacht. Die Grünfinger sind mit Geh- und Radwegen verbunden. Die Grünflächen sollen auch teilweise der Regenwasserentwässerung dienen.

### **6.2 Erhaltungsfestsetzungen**

Am Kleinen Moorweg befinden sich zwei erhaltenswerte Bäume. Diese Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Der 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

## 6.3 Anpflanzfestsetzungen

### 6.3.1 Fläche für Anpflanzungen

Zur Eingrünung des Baumschulenweges sowie des Kleinen Moorweges und zur Abschirmung der Wohngebiete sind in diesen Bereichen Hecken anzupflanzen. Die 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen demnach der Anlage von mindestens 1,50 m hohen landschaftstypischen geschnittenen Laubhecken; die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Hecke am Baumschulenweg wird auch als Ersatz für eine bestehende Hecke gepflanzt, die aufgrund der Fahrbahnerweiterung entfällt.

Das Befahren des Vegetationsstreifens und eine Beschädigung der Hecken durch Kraftfahrzeuge sind durch geeignete Mittel zu verhindern.

Die Erschließung der Grundstücke muss gesichert sein, daher dürfen die Hecken in den Teilgebietes Qu.1 und 7 für notwendige Zuwegungen auf jeweils 3,50 m Länge unterbrochen werden.

#### Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

### 6.3.2 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen am Kleinen Moorweg

Im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 73 wurde ein Gestaltungssystem für den kleinen Moorweg begonnen und im B-Plan 82 fortgeführt. Daher sind im Bereich der Verkehrsgrünflächen 7 großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

In der Planzeichnung sind die möglichen Baumstandorte unverbindlich dargestellt.

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

#### Artenvorschläge:

Eiche (*Quercus* in Arten)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Linde (*Tilia* in Arten)

### 6.3.3 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken

Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbildung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist die Pflanzung von Bäumen von herausragender Bedeutung. So ist auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete je angefangene 500 qm Grundstücksgröße mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden

Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm-Obstsorten

Ahorn	- Acer in Arten
Rotdorn und Weißdorn	- Crataegus in Arten
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Zier-Apfel	- Malus
Zier-Kirsche	- Prunus

## 6.4 Gliederung von Stellplätzen

Aus dem gleichen Grund sind auch auf den Stellplatzanlagen, je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindestdiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (Quercus frainetto ,Trumpf')  
Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

## 6.5 Oberflächengestaltung von Stellplätzen sowie Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Um die Versickerung des Niederschlagwassers zu begünstigen, sind nicht überdachte PKW-Stellplätze, öffentliche Parkflächen und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sowie zu öffentlichen Parkplätzen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen abzuleiten. Dies entspricht auch dem wasserwirtschaftlichen Konzept zu dieser Bauleitplanung.

## 6.6 Müllbehälter

Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben. Auch mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zum Naturhaushalt geleistet.

## 6.7 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen nicht zwingend vorgeschrieben. So kann auch ein offener Übergang zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen gestaltet werden. Wenn jedoch z. B. aus Sichtschutzgründen eine Einfriedung erfolgen soll, sind nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Dies gibt dem Wohngebiet ein einheitliches grünes Gesicht.

Gerade in der Nähe des öffentlichen Parks sollen die Wohngrundstücke nicht mit abwehrend wirkenden Zäunen abgegrenzt werden.

Es obliegt den Grundstückseigentümern, dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

Artenvorschläge:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feldahorn	- Acer campestre
Rotbuche	- Fagus sylvatica

## 7 Schallschutz

---

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 76 und Nr. 78 ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr auf den Geltungsbereich der Bebauungspläne erstellt worden. Die Geräuschauswirkungen sind anhand der DIN 18005 /1/ sowie in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) /2/ beurteilt worden. Zusätzlich sind die gewerblich bedingten Immissionen aus den umliegenden Gewerbegebieten zu untersuchen und zu bewerten. Als Resultat sollten bestehende Konflikte aufgezeigt und Ansätze zum Schallschutz als Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt werden.

Das Gutachten ist Teil dieser Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Die Berechnung der Geräuschauswirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die berücksichtigten Gewerbeflächen auf die Geltungsbereiche der aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 76 und Nr. 82 „Tornesch am See“ ergibt Folgendes:

### **STRASSE**

Im Tag- wie im Nachtzeitraum werden weitestgehend die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ eingehalten. Lediglich in den Nahbereichen zum Baumschulenweg, Ohlenhoff sowie zum großen Moorweg wird der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 /1/ als auch der Grenzwert der 16. BImSchV /2/ für allgemeine Wohngebiete überschritten.

### **GEWERBE**

Der Richtwert der TA Lärm /5/ (entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005) wird am Tag (6-22 Uhr) wie auch in der Nacht (22-6 Uhr) unter Berücksichtigung der Gebietseinstufung (WA, MI) eingehalten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände oder Wälle) am Baumschulenweg, Ohlenhoff und dem großen Moorweg aus Gründen der Erschließungssituation der Grundstücke sowie aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommen und diese auch nur das unterste Geschoss schützen, empfiehlt das Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Neben lärmabgewandter Orientierung der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenbereiche können auch bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

**FOLGENDE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ WERDEN AUFGENOMMEN:**

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

Den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,res</sub>	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
		[dB]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

<sup>1)</sup> Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> 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 in der Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

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

Für verbleibende Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite sind Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Schalldämmmaß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird.

## 8 Verkehrliche Erschließung

---

### 8.1 Verkehrsuntersuchung

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

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturereinerweiterungen muss vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden können, wobei insbesondere die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße von Bedeutung sind. Die Stadt Tornesch hat daher die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt.<sup>2</sup>

Aufbauend auf aktuellen Zählergebnissen im Untersuchungsbereich ist das Analyseverkehrsmodell der Stadt Tornesch aktualisiert worden. Im Rahmen der Prognoseerstellung wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturentwicklungen abgeschätzt und in das Verkehrsmodell eingearbeitet. Hierbei sind insbesondere die Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe Tornesch Am See und Sportanlage Großer Moorweg detailliert berücksichtigt worden. Nach Fertigstellung der Verkehrsuntersuchung sind zusätzliche Strukturereinerweiterungen im Stadtgebiet bekannt geworden. So planen zwei bereits am Großen Moorweg ansässige Gewerbebetriebe eine Erweiterung ihrer Flächen. Daher wurde im Rahmen einer Ergänzung das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturereinerweiterungen abgeschätzt und eine Überarbeitung der Verkehrsprognosen vorgenommen.

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

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

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

Die ergänzende Einbeziehung der geplanten Strukturereinerweiterungen, hat ergeben, dass aufgrund der nur geringen Anzahl an zusätzlichen Beschäftigten- und Lkw-Verkehren, der Einfluss auf die Verkehrsbelastung des Großen Moorwegs vernachlässigbar gering ist. Eine Überarbeitung der Verkehrsprognosen führt nicht zu nennenswert anderen Ergebnissen und ist daher entbehrlich. Die Untersuchungen zum Verkehrsablauf im Zuge der L 110 zwischen dem Kreisverkehrsplatz am Großen Moorweg und der A 23 haben gezeigt, dass die beispielhaft untersuchten einmündenden Straßen nur relativ gering belastet sind. Insbesondere die Anzahl der Linksabbieger ist so gering, dass sich daraus die Notwendigkeit von Maßnahmen nicht ableiten lässt.

## **8.2 Äußere Erschließung**

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

Im Rahmen der Gesamtentwicklung „Tornesch am See“ soll der Kleine Moorweg zu einer Haupteerschließungsstraße ausgebaut und im Norden eine neue Anbindung an den Großen

---

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



Moorweg (K 22) erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt den geplanten Ausbau mit einem veränderten (verbreiterten) Querschnitt.

### **8.3 Innere Erschließung**

Erschlossen wird das Gebiet über eine Ringstraße mit einer Anbindung an den Kleinen Moorweg. Zum Baumschulenweg führt lediglich ein Fuß- und Radweg. Gebietsübergreifende Wegebeziehungen zwischen dem Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 73 bzw. zum Baumschulenweg und zum nördlich gelegenen B-Plan 76 (in Planung) stellen den fußläufigen Bezug zum zentralen Park der Gesamtplanung „Tornesch am See“ und der Nachbarschaft her. Die Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden nicht verbindlich festgesetzt, um der Gestaltungsplanung nicht vorzugreifen. Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht. Zudem wird im südwestlichen Bereich eine Stellplatzanlage errichtet.

### **8.4 ÖPNV-Bedienung**

Die Stadt Tornesch ist über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HW) betriebenen Bahnlinien RB61 Hamburg Hbf. - Elmshorn - Itzehoe und RB71 Hamburg Altona - Elmshorn - Wrist sowie die Buslinien 6661 Uetersen - Tornesch, 6667 Uetersen - Heidgraben - Tornesch und 6668 Ellerhoop - Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen sind Tornesch, Baumschulenweg (nur 6668) und Bf. Tornesch (alle o.g. Linien), die sich in einer Entfernung von 500 bzw. 700 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) und damit außerhalb der nach Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie (städtisch strukturiert) definierten Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m (Bus) und 600 m (Bahn). Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Linie 6668 ausschließlich schülerspezifische Versorgungsaufgaben leistet und einen dementsprechend eingeschränkten Fahrplan hat, der keine Befriedigung darüber hinausgehender Verkehrsbedürfnisse erlaubt.

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

## **9 Ver- und Entsorgung**

---

### **9.1 Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

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

## 9.2 Versorgung mit Telekommunikation

Telefoneinrichtungen werden an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Telekom weist zudem darauf hin, dass im B-Plan Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, diese Flächen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen. Es werden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen definiert. 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. Das entsprechende Recht muss auch bei einer eventuell später stattfindenden Grundstücksteilung erhalten bleiben. Daher sollte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch veranlasst werden.

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 so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 9.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Zur Sicherstellung des schadlosen Abflusses des Oberflächenwassers aus dem Wohngebiet B-Plan 82 hat die Stadt Tornesch die Beratenden Ingenieure VBI *d+p dänekamp und partner* aus Pinneberg mit der Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes im Zuge des Bauleitverfahrens beauftragt. In dem Konzept wurden hierzu die relevanten wasserwirtschaftlichen Grundlagendaten überschlägig ermittelt und auf dieser Basis die wasserwirtschaftlichen Berechnungen durchgeführt. Hierdurch konnte das Erfordernis eines Rückhalts des anfallenden Regenwassers im Plangebiet und das dafür erforderliche Volumen sowie der dazugehörige Flächenbedarf überschlägig ermittelt werden.

### **SCHMUTZWASSER**

Für die Quartiere 1 und 3 ist eine direkte Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen SW-Kanal im Baumschulenbergweg vorgesehen. Alle weiteren Grundstücke entwässern über einen Anschlusskanal DN 200 unterhalb der Erschließungsstraße in den vorhandenen SW-Kanal im „Kleinen Moorweg“.

### **REGENWASSER**

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser aus dem B-Plangebiet Nr. 82 in Regenrückhalteräumen zu sammeln und gedrosselt über den Straßenseitengraben bzw. direkt dem Regenwasserkanal DN 600 im „Kleinen Moorweg“ zuzuführen, welcher an das Regenrückhaltebecken „Am Goldenen Stern“ angeschlossen ist.

Als oberflächennahe Rückhalteräume stehen Grünstreifen südlich des Gebietes und zwischen den Grundstücken sowie das Flurstück 87/6 als Teil des zukünftigen B-Plans 76 zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der Fläche von rd.  $A = 20 \times 20 \text{ m}$  als Speicherraum muss bei der späteren Planung des B-Plans 76 mit berücksichtigt werden. Zusätzlich ist zur Entwässerung eines Großteils der Erschließungsstraße sowie der dort angrenzenden Dach- und Parkflächen ein Stauraumkanal (DN 800, Gefälle 1:800) geplant. Bei der Bemessung wurde von einer Straßenbreite von 6 m sowie einem Platzbedarf der Versorgungsleitungen von 2 m ausgegangen.

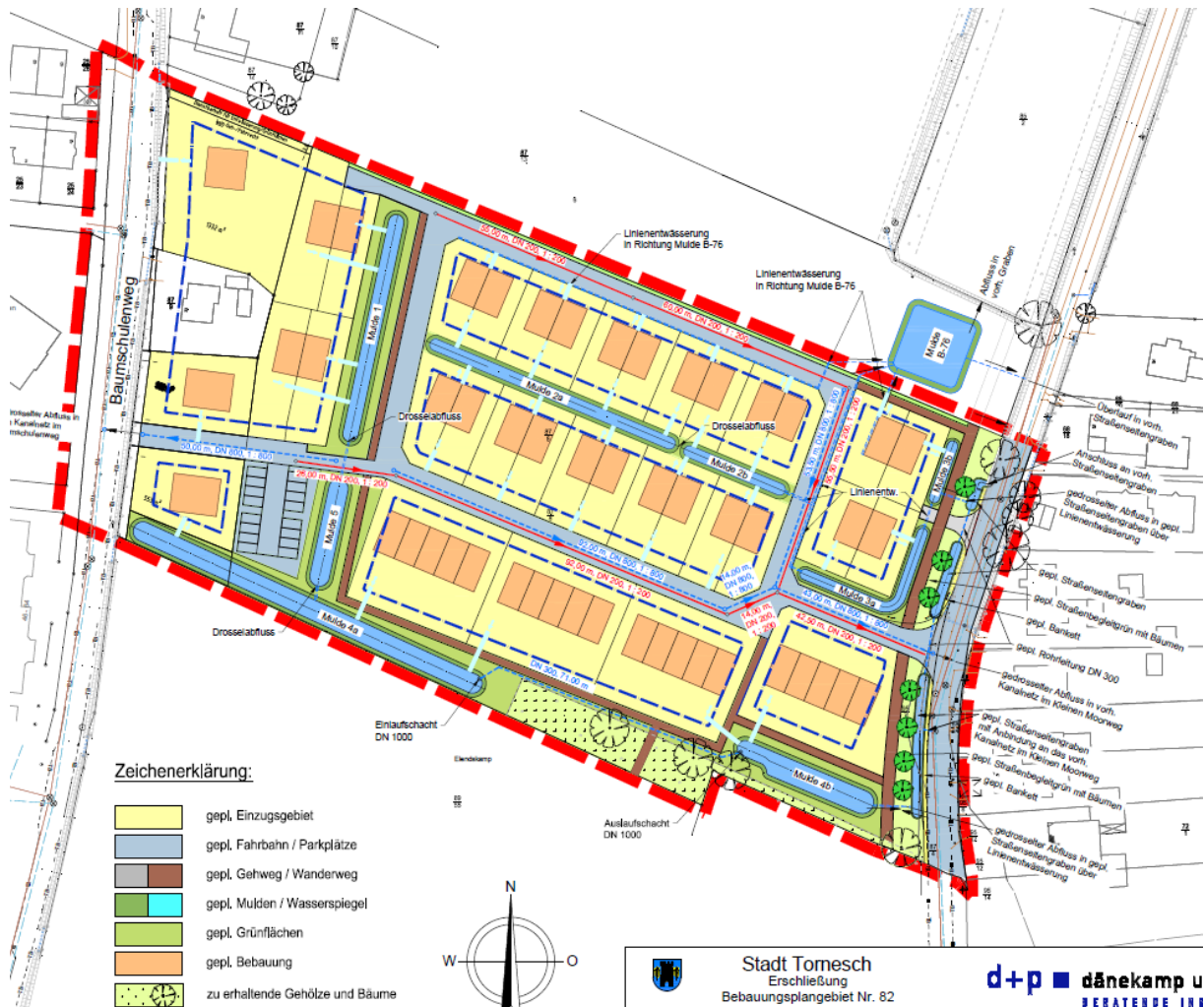


Abbildung 6 - Lageplan Entwässerungskonzept (ohne Maßstab),  
von danekamp und partner, Pinneberg; Stand: August 2015

## 9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt. Die neu geplante Straße (Verkehrsberuhigter Bereich) kann von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, bereit zu stellen.

Der Kreis Pinneberg bat darum, dass der § 16 der UW Müllbeseitigung und die Rast 06 (EAE 85/95) beachtet wird (Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße: 10,90 m lang, 3,60 m hoch, 2,50 m breit). Außerdem muss die Abfallentsorgung sichergestellt sein.

## 10 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 (§ 14 BNatSchG). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit wie möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Festsetzungen, die der Minderung, dem Ausgleich oder dem Ersatz dienen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes werden deshalb durch den Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht wird auch Vorschläge enthalten, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

## 11 Umweltbericht

---

*Der Umweltbericht wird vom Büro Zumholz erstellt.*

## 12 Altablagerungen und Altlasten

---

Der unteren Bodenschutzbehörde sind keine Altablagerungen, Altstandorte und/oder schädliche Bodenveränderungen im Plangeltungsbereich bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis 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).

Die untere Bodenschutzbehörde wies darauf hin, dass die Böden der überplanten Flächen durch landwirtschaftliche und baumschulerische Nutzung überprägt sind. Die Böden üben zurzeit eine natürliche Bodenfunktion (§ 2 (2) 1. BBodSchG) aus. Durch die Ausweisung werden die natürlichen Bodenfunktionen ersetzt durch die Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Verkehr (§2 (2) 3. BBodSchG). Weitere Kriterien zum Bodenschutz sind dem LABO-Leidpfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach dem BauGB" vom Januar 2009 zu entnehmen.

Sicher ist, dass für jeden Quadratmeter eines technischen Bauwerkes (mindestens) 0,30 m<sup>2</sup> Mutterboden aufgenommen werden müssen und ggf. auch dem Plangeltungsbereich verlasen. Für diese organisch reichhaltigen Böden gibt es zunehmend Probleme, eine geeignete Wiederverwertung außerhalb des Plangeltungsbereiches zu finden. Es sollte über Möglichkeiten nachgedacht werden, wie eine Minimierung des Verlustes an natürlichen Bodenfunktionen erreicht werden kann bzw. welche Möglichkeiten bestehen den Boden, auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, wieder einer natürlichen Bodenfunktion zuzuführen. Weitergehende Konkretisierungen zu den Möglichkeiten der Wiederverwendung und der notwendigen Untersuchungsparameter sind in der Vollzugshilfe des Landes Schleswig-Holstein zu § 12 der BBodSch V nachzulesen.

## 13 Denkmalschutz

---

Das Archäologische Landesamt kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Darüber hinaus verweist es auf § 15 DSchG; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen Von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 14 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>1,531</b>
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.1	0,244
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.2	0,148
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.3	0,055
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.4	0,260
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.5	0,279
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.6	0,318
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.7	0,122
davon: Allgemeinde Wohngebiet, Qu.8	0,105
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,746</b>
davon: Verkehrsfläche, Baumschulenweg	0,206
davon: Verkehrsfläche, Kleiner Moorweg	0,131
davon: Straßenbegleitgrün, Kleiner Moorweg	0,082
davon: Verkehrsberuhigter Bereich	0,265
davon: Geh- und Radweg	0,007
davon: Gehweg	0,006
davon: Parkplatz	0,049
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>0,510</b>
davon: öff. Grünfläche Nordwest (Östlich Qu.2)	0,092
davon: öff. Grünfläche Süd (Südlich Qu.6)	0,288
davon: öff. Grünfläche Mitte (Zwischen Qu.4 und 5)	0,051
davon: öff. Grünfläche Ost (östlich Qu.7)	0,045
davon: priv. Grünfläche	0,034
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2,787</b>

Stand: 12.08.2015

## 15 Kosten

Der Stadt entstehen für den Bebauungsplan Nr. 82 keine Erschließungs- und Ausgleichskosten. Diese werden vom Bauträger übernommen.

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

Tornesch, den .....

.....  
Bürgermeister

**UMWELTBERICHT  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN ‚Tornesch am See‘ - NR. 82**

**- Östlich Merlinweg -**

**Stadt Tornesch**

**AUFTRAGGEBER:**

STADT TORNESCH  
Bau- und Umweltamt  
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, 19.08.2015  
Verfahrensstand: Entwurf



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	3
1.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	3
1.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	5
<b>1.2</b>	<b>Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>6</b>
1.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung.....	6
1.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
1.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	16
1.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	19
<b>1.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>20</b>
1.3.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	20
1.3.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	20

# 1 Umweltbericht

## 1.1 Einleitung

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

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

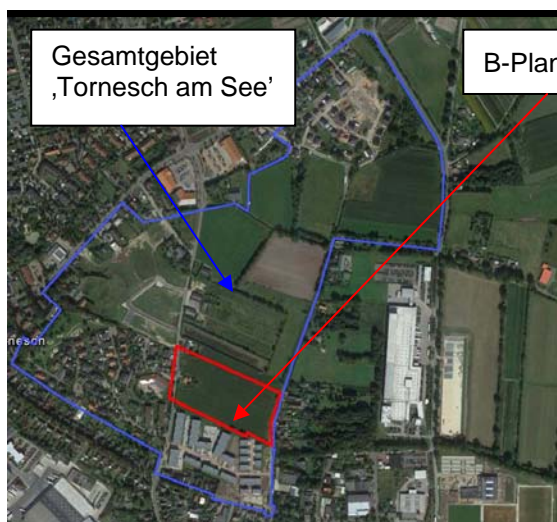
Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

### 1.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Tornesch hat im Winter 2013/ 2014 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (**§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden**).

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

Die Stadt Tornesch plant nordöstlich der bebauten Ortslage, weitere Bauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bereitzustellen. Das Plangebiet ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in sieben Teilbebauungspläne unterteilt ist. Das gesamte bauliche Entwicklungsgebiet ist ca. 37 ha groß.



Lage des Plangebietes in Ortslage Tornesch



Plangebiet zwischen Baumschulenweg/Kl. Moorweg,

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet Nr.82 wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Nutzung wird künftig aufgegeben. Am Baumschulenweg befindet sich derzeit noch ein Wohnhaus, das in die Planung integriert wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 sollen in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf an Wohnbebauung zu decken.

Der städtebauliche Entwurf greift die konzeptionellen Elemente des Wettbewerbsergebnisses zu „Tornesch am See“ auf:

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen soweit möglich (Baumbestand, Grabenstrukturen)
- Anbindung der Grundstücke an Grünfinger, welche den Siedlungsraum mit den Parkanlagen und der offenen Landschaft verbinden
- Quartierübergreifende durchgehende Fuß- und Radwegeverbindungen

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur im neuen Wohngebiet wird von einer Bebauung in unterschiedlicher Bauweise ausgegangen. Im südlichen Bereich, angrenzend zu den mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern des Bebauungsplanes Nr. 73, wird die dichtestete Wohnform, das Reihenhaus gewählt. Diese bilden auch eine Art Sichtabschirmung der nördlichen Gebäude zu den Mehrfamilienhäusern. Im Übrigen Bereich werden vornehmlich Doppelhäuser geplant, die wie die Reihenhäuser, an den Kleinen Moorweg angebunden werden.

Erschlossen wird das Gebiet hauptsächlich über eine Ringstraße mit einer Anbindung an den Kleinen Moorweg. Das bestehende Gebäude sowie drei weitere Einzelhäuser werden direkt an den Baumschulenweg angebunden. Von der Ringstraße Richtung Baumschulenweg führt ein Fuß- und Radweg.

Gebietsübergreifende Wegebeziehungen zwischen dem Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 73 bzw. zum Baumschulenweg und zum nördlich gelegenen B-Plan 76 (in Planung) stellen den fußläufigen Bezug zum zentralen Park der Gesamtplanung „Tornesch am See“ und der Nachbarschaft her. Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht. Zudem wird im südwestlichen Bereich eine Stellplatzanlage errichtet.

### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30, 0,35 und 0,40, öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen vor.

Zum Baumschulenweg hin wird die dort vorhandene Hecke durch eine versetzte Heckenneupflanzung ersetzt und als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

Zur Eingrünung und Durchgrünung der neuen Bauflächen werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ und ‚Regenrückhaltung‘ festgesetzt.

Zum Baumschulenweg hin werden Anpflanzfestsetzungen für Hecken und Bäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns getroffen.

Das Niederschlagswasser soll überwiegend in begrünten Mulden gesammelt und verzögert dem zentralen Entwässerungssystem zugeführt werden. Hierfür wurde vom Ingenieurbüro Dänekamp und Partner ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt.



B-Planzeichnung (Stand 17.08.2015)

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

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Wohnbauflächen	1,531 ha
Verkehrsfläche	0,746 ha
Öffentliche Grünflächen	0,510 ha
<b>Bruttobauland (gesamt)</b>	<b>2,787 ha</b>

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

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

Der Regionalplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn im östlichen Anschluss an das zusammenhängende Siedlungsgebiet von Tornesch als Stadtrandkern 1. Ordnung befindet. Regionale Freiraumstrukturen werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 trifft weder für den Bereich der F-Planänderung noch für die angrenzenden Flächen planungsrelevante Aussagen. Flächen mit besonderer Erholungseignung und besonderen ökologischen Funktionen sowie Bereiche der Hauptverbundachse im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem grenzen östlich des Plangebietes erst in ca. 1 km Entfernung an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (30. Änd. FNP) der Stadt Tornesch wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche dargestellt.

Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Tornesch (Stand 1995) werden für das Plangebiet geplante Grünflächen (Sportanlagen) dargestellt.

## 1.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung überwiegend als Acker (ca. 2,36 ha, 85 %), im Osten und Westen als Verkehrsfläche (0,29 ha, 10 %) und Wohnbaufläche mit Garten (ca. 0,07 ha, 2,5 %) sowie zu 2,5 % als randlicher Feldgehölzstreifen dar. Im Bereich der begrenzenden Straßenverkehrsflächen befinden sich schmale Straßenseitengräben.

#### 1.2.1.1 Schutzgut Mensch

##### Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe

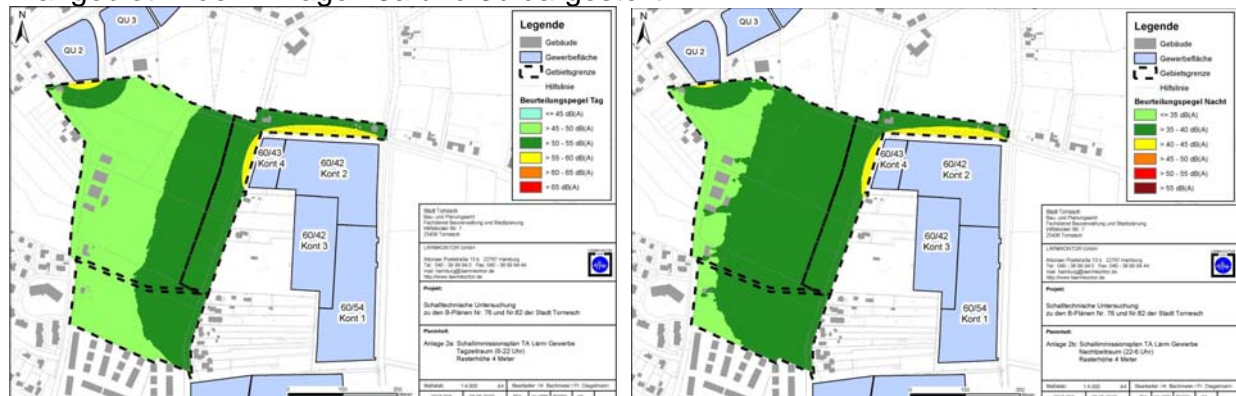
Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärm vom Straßen- und Schienenverkehr sowie den angrenzenden Gewerbeflächen.

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung für den Plangeltungsbereich zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu dem Bebauungsplan Nr. 82 sowie zum nördlich angrenzenden B-Plan Nr.76 wurde durch das Büro Lärmkontor eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastungen durch den Schienenverkehr (auf der Strecke Tornesch-Pinneberg) und durch den Straßenverkehr (auf insbesondere dem Baum-schulenweg und dem Kleinen Moorweg) auf den Geltungsbereich der Bebauungspläne durchgeführt. Zusätzlich wurden die gewerblich bedingten Immissionen aus den umliegenden Gewerbegebieten untersucht und bewertet.

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

Als Berechnungsergebnis werden die schalltechnischen Einwirkungen des Gewerbelärms in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne grafisch in den Anlagen 2a und 2b und die Berechnungsergebnisse für die durch den Verkehr verursachten Schallimmissionen im Plangebiet in den Anlagen 3a und 3b dargestellt.

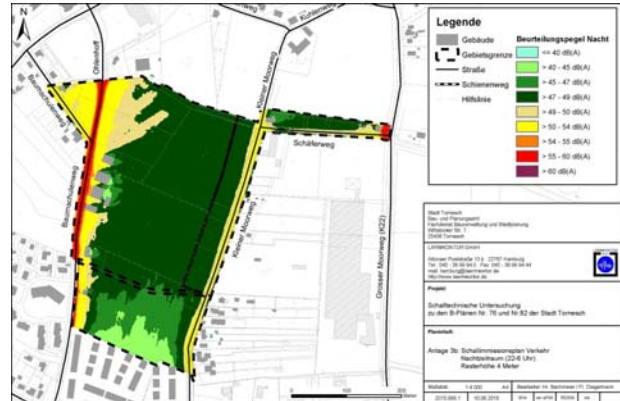


Anlage 2a: Schallemissionen Gewerbe, tags

Anlage 2b: Schallemissionen Gewerbe, nachts



Anlage 3a: Schallemissionen Verkehr, tags



Anlage 3b: Schallemissionen Verkehr, nachts

Zusammenfassend wird folgendes Fazit gezogen (Zitat):

Die Berechnung der Geräuschauswirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die berücksichtigten Gewerbeflächen auf die Geltungsbereiche der aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 76 und Nr. 82 „Tornesch am See“ ergibt Folgendes:

Straße

Im Tag- wie im Nachtzeitraum werden weitestgehend die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ eingehalten. Lediglich in den Nahbereichen zum Baumschulenweg, Ohlenhoff sowie zum großen Moorweg wird der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 /1/ als auch der Grenzwert der 16. BImSchV /2/ für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Gewerbe

Der Richtwert der TA Lärm /5/ (entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005) wird am Tag (6-22 Uhr) wie auch in der Nacht (22-6 Uhr) unter Berücksichtigung der Gebietseinstufung (WA, MI) eingehalten.

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



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Lageplan ohne Maßstab)

Die aufgezeigten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen.

### **Bewertung**

Die Festsetzungen für die Bebauungspläne Nr. 76 und Nr. 82 werden von Lärmgetrennt formuliert.

Folgende Festsetzungen zum Schallschutz werden für den Bebauungsplan Nr.82 empfohlen:

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

*In den mit (...) gekennzeichneten Bereichen sind zudem durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäude-seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für verbleibende Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite sind Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vor-zusehen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbau-teils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird.*

Bei Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, Immissionsrasterflächen) im B-Plan Nr.82 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen/ der menschlichen Gesundheit durch Lärm zu erwarten.

### **Erholungsnutzung**

Das Plangebiet selbst dient derzeit nicht der Erholungsnutzung, die wenig befahrenen randlichen Straßen können jedoch z.B. als Fahrradwege nach Süden ins Ortszentrum genutzt werden.

Das Plangebiet, als Bestandteil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, ist in das übergeordnete Freiraumkonzept eingebunden. Die Kernidee dieses Freiraumkonzeptes ist die Verzahnung der Baukörper mit der Landschaft.

### **Bewertung**

Durch die Bebauungsplanung wird das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer erschlossen und bietet im Bereich der neuen öffentlichen Grünflächen verkehrsunabhängige Wegeverbindungen.

Damit sind durch die Planung positive Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

#### **1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz**

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

Das Plangebiet ist z.Zt. überwiegend nicht versiegelt und kann damit zu 92 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Acker (85 %) und kleinflächig als Wohnbaufläche mit Garten und randliches Feldgehölzgebüsch (5 %) dar. Im Bereich der randlichen Verkehrsflächen bestehen versiegelte Flächen, die zusammen mit den Bauflächen jedoch nur 8 % des Plangebietes ausmachen.

Randlich des Baumschulweges befinden sich teilweise Heckenstrukturen aus Strauchrosen und durchgewachsenen Buchen. An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine kleinere Feldgehölzfläche aus u.a. Holunder, Liguster, Strauchrosen, Weiden und Weißdorn. Innerhalb der Fläche sind 3 Eichen und 2 Ahorn mit Stammdurchmessern unter 0,5 m vorhanden.

Neben den Acker- und Gartenflächen können die randlichen Gehölzstrukturen Tieren als Lebensraum dienen.

### **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 oder bei Gebäudeabrissen zwingend zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der (potenziellen) Eignung des Planungsraumes ‚Gesamtgebiet Tornesch am See‘ als Lebensraum für europarechtlich geschützte Tierarten wurden am 30.07. und 16.08.2010 zwei Freilandbegehungen durchgeführt, während derer eine Begutachtung des Geländes sowie eine Aufnahme der Tierbestände (insbesondere der Fledermausfauna mit Hilfe von Ultraschalldetektoren und sog. Horchboxen) erfolgte. Die Ergebnisse der Begutachtung durch das Büro BIOPLAN wurden in einem Artenschutzrechtlichen Gutachten<sup>3</sup> dargelegt.

Wesentlich ist dafür die Ermittlung der im Plangebiet potenziell bzw. tatsächlich vorkommenden europäisch geschützten Tierarten. Geschützte Pflanzenarten kommen sicher nicht vor. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind die Vorkommen von Fledermäusen und europäischen Vogelarten. Andere europarechtlich geschützte Arten wie z.B. die Haselmaus (geringe Vorkommenswahrscheinlichkeit nach LANU & SN 2008) sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

<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.)

<sup>3</sup> Artenschutzbeitrag zum Gebiet Tornesch-Ost, Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG; *BIOPLAN* 13.09.2010



### Fledermäuse

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

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



Abb.: Wichtige Fledermauslebensräume im **Gesamtgebiet, Tornesch am See** sowie im **B-Plangebiet Nr.82**

Im B-Plangebiet Nr.82 befinden sich danach keine wichtigen Fledermauslebensräume.

### Europäische Vogelarten

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

Während die offenen Ackerflächen als Brutorte praktisch keine Bedeutung besitzen, stellen die wenigen Gehölze (Hecke, Bäume, Feldgehölze) gut geeignete Bruthabitate insbesondere für Kleinvögel der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dar.

T

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

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

### Amphibien

Mit einem artenschutzrechtlich relevanten Amphibienvorkommen ist im Plangebiet nicht zu rechnen; für ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten Moorfrosch, Kammolch und Laubfrosch gibt es keinerlei Hinweise; es fehlen die für diese Arten notwendigen Gewässer.

### **Bewertung**

Das Plangebiet dient Tieren und Pflanzen als Lebensraum. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel.

Durch den Erhalt sowie die Neuschaffung von Bäumen und Hecken im Randbereich des neuen Baugebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### **1.2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der **Boden** des Plangebietes zu ca. 92 % unversiegelt.

Das Plangebiet ist relativ eben; es besitzt ein von Westen/ Nordwesten nach Osten/ Südosten leicht geneigtes Relief und liegt im Mittel auf ca. 10,50 m ü.NN.

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein steht im Plangebiet als Bodentyp als Stauwasserboden ein Hortisol-Pseudogley an. Dies ist ein Boden mit mächtigem humosem Mischhorizont aus Sand über lehmigem Sand und sandigem Lehm, der durch intensive Bodenbearbeitung in Baumschulen entstanden ist.

In der feuchten Zeit kann ab Geländeoberfläche Stauwasser anstehen; in der trockenen Zeit fehlt dieses.

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

Eine Baugrunduntersuchung liegt für das B-Plangebiet Nr.82 nicht vor.

Im Wasserwirtschaftlichen Konzept (WWK) wird deshalb bezüglich des Baugrundes auf die Erkenntnisse aus den angrenzenden B-Plangebiet Nr.65, 73 und 79 verwiesen.

Demnach (Zitat WWK) „steht das Grundwasser im Plangebiet relativ hoch an. Infolge der geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens kann das Niederschlagswasser zu Zeiten stärkerer Regenereignisse nicht versickern und staut zeitweise bis auf das Niveau der Geländeoberkante auf. Eine Versickerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers aus den versiegelten Flächen ist damit nicht möglich.“ (Siehe Schutzgut „Wasser“)

### **Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

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

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein 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>4</sup>bilanziert wird.

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

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Wohnbauflächen aus den zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 für das Quartier Nr.3, von 0,35 für die Quartiere Nr.1, 2, 4, 5 und 6 sowie von 0,40 für die Quartiere Nr.6 und 8, jeweils zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ergibt so eine maximale Versiegelungen von 45 %, 52,5 % und 60 % der Bauflächen.

Bei den Verkehrsflächen ist von einer 100 %-igen Versiegelung auszugehen.

Bei den geplanten Wegen innerhalb der Grünflächen wird für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von einer Wegebreite von 2,50 m und einer wasserdurchlässigen Versiegelung ausgegangen.

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

Tabelle 1

<b>Flächenbilanz Bestand / Planung</b>						
Fläche	Bestand [ca. m <sup>2</sup> ]			Planung [ca. m <sup>2</sup> ]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Fläche f. d. Landwirtschaft (Acker)	---	23.570	23.570	---	---	---
Verkehrsflächen	2.000	900	2.900	---	---	---
Baufläche mit Garten	250	450	700	---	---	---
Feldgehölzfläche	---	700	700	---	---	---
<b>Bauflächen</b>	---	---	---			
WA Qu.3 (GRZ 0,30 + 50 %)				250	300	550
WA Qu.1, 2, 4, 5, 7 (GRZ 0,35 + 50 %)				5.530	5.000	10.530
WA Qu.6+7 (GRZ 0,40 + 50 %)				2.540	1.690	4.230
<b>Verkehrsflächen</b>	---	---	---			
- Verkehrsflächen, Parkplatz				6.510	---	6.510
- Gehwege/ Geh- u. Radwege				130	---	130
- Straßenbegleitgrün				---	820	820
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	---	---	---			
- Parkanlage + Regenrückhaltung				680	4.420	5.100
<b>Plangebiet (gesamt)</b>	<b>2.250</b>	<b>25.620</b>	<b>27.870</b>	<b>15.640</b>	<b>12.230</b>	<b>27.870</b>

<sup>4</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 Dezember 2013

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 15.800 qm zu. Aufgrund der Bestandsversiegelung 2.250 qm ergibt sich eine auszugleichende Neuversiegelung von  $(15.800 \text{ qm} - 2.250 \text{ qm}) = 13.550 \text{ qm}$ .

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

Da es sich bei den zu überplanenden Flächen überwiegend um Ackerflächen handelt, ist der Mindest-Kompensationsfaktor von 0,5 bzw. 0,3 anzuwenden.

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

Tabelle 2

<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“ –Versiegelung-</b>	
Versiegelung:	
- Bestand	2.250 m <sup>2</sup>
- Planung	15.640 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung –gesamt-	13.390 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung (wasserdurchlässig)	680 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor (wasserdurchlässig)	0,3
Kompensationsbedarf (wasserdurchlässig)	200 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung (voll versiegelt)	12.710 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor (voll versiegelt)	0,5
Kompensationsbedarf (voll versiegelt)	6.355 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsbedarf -Versiegelung-</b>	<b>6.555 m<sup>2</sup></b>

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 6.555 m<sup>2</sup>

Für den Kompensationsbedarf von 6.555 qm müssen innerhalb und/oder außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Innerhalb des Plangebietes können keine Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Der Ausgleich soll durch Zuordnung von 6.555 qm großen Flächen aus dem städtischen Öko-konto erfolgen.

#### **1.2.1.4 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 durch Gräben einseitig der Verkehrsflächen Baumschulenweg und Kleiner Moorweg vorhandenen.

Das Ingenieurbüro d+p dänekamp und partner aus Pinneberg hat für das B-Plangebiet Nr.82 ein wasserwirtschaftliches Konzept (WWK) erstellt. Das Konzept liegt mit Stand vom 18.08.2015 als Vorabzug vor.

Der Wegeseitengraben entlang des Kleinen Moorweges wird nach WWK seitens der unteren Wasserbehörde als Gewässer angesehen und ist somit zwingend zu erhalten; der Straßenseitengraben im Baumschulenweg muss nicht als Gewässer erhalten bleiben.

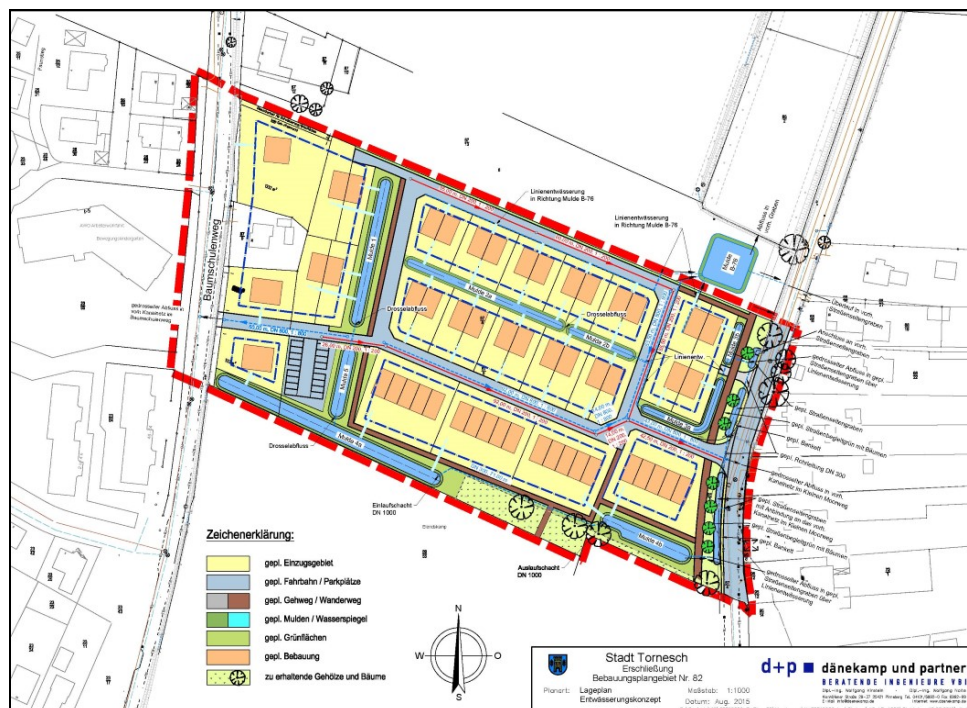
Eine Baugrunduntersuchung liegt für das B-Plangebiet Nr.82 nicht vor.

Im WWK wird deshalb bezüglich des Baugrundes auf die Erkenntnisse aus den angrenzenden B-Plangebiet Nr.65, 73 und 79 verwiesen.

Demnach (Zitat WWK) „steht das Grundwasser im Plangebiet relativ hoch an. Infolge der geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens kann das Niederschlagswasser zu Zeiten stärkerer Regenereignisse nicht versickern und staut zeitweise bis auf das Niveau der Geländeoberkante auf. Eine Versickerung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers aus den versiegelten Flächen ist damit nicht möglich.“

In dem Wasserwirtschaftlichen Konzept wurden die relevanten wasserwirtschaftlichen Grundlagendaten überschlägig ermittelt und auf dieser Basis die wasserwirtschaftlichen Berechnungen durchgeführt. Hierdurch konnte das Erfordernis eines Rückhalts des anfallenden Regenwassers im Plangebiet und das dafür erforderliche Volumen sowie der dazugehörige Flächenbedarf überschlägig ermittelt werden.

Das Niederschlagswasser soll gemäß WWK überwiegend in Mulden innerhalb der Grünflächen gesammelt werden:



Lageplan WWK, Stand August 2015

(Zitat WWK):

*Es ist daher vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser aus dem B-Plangebiet Nr. 82 in Regenrückhalteräumen zu sammeln und gedrosselt über den Straßenseitengraben bzw. direkt dem Regenwasserkanal DN 600 im „Kleinen Moorweg zuzuführen, welcher an das Regenrückhaltebecken „Am Goldenen Stern“ angeschlossen ist.*

*Als oberflächennahe Rückhalteräume stehen Grünstreifen südlich des Gebietes und zwischen den Grundstücken sowie das Flurstück 87/6 als Teil des zukünftigen B-Plans 76 zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der Fläche von rd.  $A = 20 \times 20$  m als Speicherraum muss bei der späteren Planung des B-Plans 76 daher mit berücksichtigt werden. Zusätzlich ist zur Entwässerung eines Großteils der Erschließungsstraße sowie der dort angrenzenden Dach- und Parkflächen ein Stauraumanal (DN 800, Gefälle 1:800) geplant. Bei der Bemessung wurde von einer Straßenbreite von 6 m sowie einem Platzbedarf der Versorgungsleitungen von 2 m ausgegangen.*

Bezüglich des Rückhaltevolumens wurden im WWK folgende Aussagen getroffen (Zitat WWK):

*„Der wasserwirtschaftliche Nachweis erfolgte im Rahmen der Konzeptplanung überschlägig. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung sind daher genauere Berechnungen und Nachweise erforderlich. Eine entsprechende Entwässerungsgenehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg einzureichen.“*

#### **Bewertung**

Da gemäß der aktuellen Bebauungsplanung eine Verbreiterung der Straße „Kleiner Moorweg auf 7,50 m vorgesehen ist, wird der dort vorhandene Entwässerungsgraben (der nach Anweisung der Unteren Wasserbehörde zu erhalten ist) zum Teil überbaut (auf 60 m Länge) und muss (gemäß WWK) auf den daneben liegenden Grünstreifen verlegt werden (auf 65,50 m neu).

Aufgrund der geplanten Gräben/ Entwässerungsmulden im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

#### **1.2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch die große Ackerfläche, die im Westen durch eine Laubhecke begrenzt wird. An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine kleine Gehölzfläche aus überwiegend Landschaftssträuchern und wenigen Bäumen.

#### **Bewertung**

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist als typisch für den traditionell landwirtschaftlich genutzten Ortsraum der Stadt Tornesch zu bewerten.

Durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Gehölzstrukturen (Laubbäume, Laubgehölzhecken) entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen kann eine Eingrünung der neuen Bauflächen ermöglicht werden.

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

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

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

### **1.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei Durchführung der Planung kann eine dem Bedarf nach neuen Wohnflächen entsprechende bauliche Erweiterung in einer zentralen Ortslage erfolgen. Durch die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche können neue Freizeitangebote (Parkanlage mit Wegeverbindungen) bereitgestellt werden.

Da das bauliche Entwicklungsgebiet nur ca. 1 km vom Bahnhof Tornesch entfernt ist, werden durch die geplanten gebietsinternen öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegen neue Wohnstandorte mit umweltfreundlichen Verkehrsanbindungen an die Städte Hamburg und Elmshorn angeboten.

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

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

Die Böden blieben bei Nichtdurchführung der Planung aber unversiegelt und die Lebensräume der Tiere und Pflanzen blieben erhalten.

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

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

Die Bilanzierung stellt klar, dass die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich

zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht vollständig auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume, Sträucher und Hecken
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Parkanlage, Fläche für die Regenwasserrückhaltung
- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen (für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung und Überdeckung)
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, Immissionsrasterflächen)

## **Festsetzungen zur Grünordnung**

### **1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Der 1. Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden, gegebenenfalls notwendige weitere Ersatzbäume müssen an geeigneter Stelle und innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

### **2. Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dienen der Anlage von mindestens 1,50 m hohen landschaftstypischen geschnittenen Laubhecken; die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Das Befahren des Vegetationsstreifens und eine Beschädigung der Hecken durch Kraftfahrzeuge sind durch geeignete Mittel zu verhindern.

Die Hecken in den Teilgebieten Qu.1 und Qu.7 dürfen für notwendige Zuwegungen auf jeweils 3,50 m Länge unterbrochen werden.

#### Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

### **3. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind 7 großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Baumstandorte sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

In der Planzeichnung sind die möglichen Baumstandorte unverbindlich dargestellt.



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

Artenvorschläge:

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

**4. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksgröße mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm-Obstsorten  
Ahorn - Acer in Arten  
Rotdorn und Weißdorn - Crataegus in Arten  
Vogelbeere - Sorbus aucuparia  
Zier-Apfel - Malus  
Zier-Kirsche - Prunus

**5. Gliederung von Stellplätzen**

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (Quercus frainetto ,Trumpf')  
Purpur-Erle (Alnus x spaethii)

**6. Oberflächengestaltung von Stellplätzen**

Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sowie die öffentlichen Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil) auszuführen. Zufahrten sind davon ausgenommen.

**7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)**

7.1 Nicht überdachte PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abfluss-

beiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

- 7.2 Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen abzuleiten.

## 8. Müllbehälter

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

## 9. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

Als Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind.

### Artenvorschläge:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Feldahorn	- Acer campestre
Rotbuche	- Fagus sylvatica

### Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei der weiteren Planung

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres zulässig bzw. durchzuführen.

### 1.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Das B-Plangebiet Nr.82 ist eines von 7 Teilgebieten, in die das F-Plangebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgeteilt wird.

Für die beabsichtigte Ausweisung neuer Wohnbauflächen im 30. Änderungsgebiet des F-Planes wurden im Rahmen eines Wettbewerbes unterschiedliche Entwürfe und Konzepte für den Bereich entwickelt. Der 1. Preis (Preisträger Schellenberg-Bäumler) diente als Grundlage für die Weiterbearbeitung und entspricht im Wesentlichen den Darstellungen in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

## 1.3 Zusätzliche Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013.

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

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

### 1.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Bauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30, 0,35 und 0,40, Straßenflächen sowie öffentlichen Grünflächen vor.

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der bebauten Ortslage und ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in sieben Teilbebauungspläne unterteilt ist. Das gesamte bauliche Entwicklungsgebiet ist ca. 37 ha groß.

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Acker (ca. 2,36 ha, 85 %), im Osten und Westen als Verkehrsfläche (0,29 ha, 10 %) und Wohnbaufläche mit Garten (ca. 0,07 ha, 2,5 %) sowie zu 2,5 % als randlicher Feldgehölzstreifen dar. Im Bereich der begrenzenden Straßenverkehrsflächen befinden sich schmale Straßenseitengräben.

Das Plangebiet stellt sich damit z.Zt. als nahezu unversiegelt dar und kann damit zu 92 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besitzt das Plangebiet insgesamt eine durchschnittliche Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Bereiche mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sind nicht vorhanden.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden<sup>5</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

---

<sup>5</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 Dezember 2013

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Parkanlage und Fläche für die Regenwasserrückhaltung
- Festsetzung/ Zuordnung externer Ausgleichsflächen (für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung)
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, Immissionsrasterflächen)

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

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

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



## **STADT TORNESCH, BEBAUUNGSPLAN NR. 82 „ÖSTLICH MERLINWEG“ BETEILIGUNG GEM. §§ 4 ABS. 1, 3 ABS. 1 UND 2 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

### **A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄÜBERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:**

#### **BETEILIGTER**

1. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 23.03.2015
2. Gemeinde Ellerhoop, über Amt Rantzau, Schreiben vom 16.03.2015
3. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 17.03.2015
4. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 17.03.2015
5. Gemeinde Seeth-Ekholt über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 17.03.2015
6. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 23.03.2015
7. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 23.03.2015
8. azv Südholstein, Schreiben vom 20.03.2015
9. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben vom 18.03.2015
10. Gemeinde Moorrege über Amt Moorrege, Schreiben vom 18.03.2015
11. Gemeinde Appen über Amt Moorrege, Schreiben vom 18.03.2015
12. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 31.03.2015
13. IHK, Kiel, Zweigstelle Elmshorn, Schreiben vom 08.04.2015

## B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

### 1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 31.03.2015

#### ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

##### **Untere Bodenschutzbehörde:**

Der B-Plan Nr. 82 der Stadt Tornesch ein Wohngebiet "Östlich Merlinweg" vor. Der Verfahrensstand ist das Scoping als TöB 4-1.

Der unteren Bodenschutzbehörde sind keine Altablagerungen, Altstandorte und/oder schädliche Bodenveränderungen im Plangeltungsbereich bekannt.

Die Böden der überplanten Flächen sind durch landwirtschaftliche und baumschulerische Nutzung überprägt. Die Böden üben zurzeit eine natürliche Bodenfunktion (§ 2 (2) 1. BBodSchG) aus. Durch die Ausweisung werden die natürlichen Bodenfunktionen ersetzt durch die Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Verkehr (§2 (2) 3. BBodSchG).

Für den Umweltbericht ist eine Aufstellung des IST-Zustandes und des nach B-Plan möglichen Maßes der Überbauung d.h. der Größe der Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen zu erstellen.

Weitere Kriterien zum Bodenschutz sind dem LABO-Leidpfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach dem BauGB" vom Januar 2009 zu entnehmen.

([https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf))

#### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

Im Umweltbericht wird eine Aufstellung des IST-Zustandes und des nach B-Plan möglichen Maßes der Überbauung d.h. der Größe der Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen erstellt, d.h. im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt zum Schutzgut „Boden“ eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

**Die Äußerung wird beachtet.**

## 1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 31.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Sicher ist, dass für jeden Quadratmeter eines technischen Bauwerkes (mindestens) 0,30 m<sup>2</sup> Mutterboden aufgenommen werden müssen und ggf. auch dem Plangeltungsbereich verlassen. Für diese organisch reichhaltigen Böden gibt es zunehmend Probleme, eine geeignete Wiederverwertung außerhalb des Plangeltungsbereiches zu finden. Im Umweltbericht sollten Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie eine Minimierung des Verlustes an natürlichen Bodenfunktionen erreicht werden kann bzw. welche Möglichkeiten bestehen den Boden, auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, wieder einer natürlichen Bodenfunktion zuzuführen.</p> <p>Weitergehende Konkretisierungen zu den Möglichkeiten der Wiederverwendung und der notwendigen Untersuchungsparameter sind in der Vollzugshilfe des Landes Schleswig-Holstein zu § 12 der BBodSch V nachzulesen.</p> <p>Im Verfahrensschritt TöB 4-1 werden keine Anforderungen an eine Gefahrenerforschung nach dem Bodenschutzrecht gestellt. Die Anregung, die natürlichen Bodenfunktionen zu schützen bzw. Wiederherzustellen ergibt sich aus allgemeinen Teil des Bodenschutzrechtes.</p> <p>Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/4502 2286</p> <p><b>Untere Wasserbehörde:</b> Der B-Plans Nr. 82 kann plangemäß verwirklicht werden, wenn der Abschnitt 7.3 der Begründung beachtet wird. Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde ist Hartwig Neugebauer, Tel-Nr. 041214502-2301.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde • Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser:</b> Keine Anmerkungen, Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121/4502 2283</p>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine Minimierung des Verlustes an natürlichen Bodenfunktionen erreicht werden kann. Welche Möglichkeiten bestehen den Boden, auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, wieder einer natürlichen Bodenfunktion zuzuführen, wird die Stadt im Rahmen Ihrer Möglichkeiten prüfen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 31.03.2015**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b> Grundsätzlich keine Bedenken. Auskunft: Hoffmann Tel, 2267</p> <p><b>Gesundheitlicher Umweltschutz:</b> Ich habe keine Anregungen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/45022294</p>	<p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**2. LBV, Niederlassung Itzehoe. Schleswig-Holstein, Schreiben vom 17.03.2015**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Mit Schreiben vom 05.03.2015 legen Sie mir die oben genannte Bauleitplanung der Stadt Tornesch vor und erbitten hierzu meine Stellungnahme bis zum 08.04.2015.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 habe ich keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie erfolgt nicht.</p>	<p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



### 3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 18.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zum vorgelegten B-Plan 82 der Stadt Tornesch werden, nach Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3, folgende Bedenken oder Anregungen erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzusehen.</li> <li>2. es sind ausreichend öffentliche Stellplätze für Besucher vorzusehen.</li> <li>3. Die Einmündungsbereiche der Planstraße in die Erschließungsstraßen sind so zu gestalten, dass die Nachrangigkeit der Erschließungsstraße und damit die Vorfahrtsregelungen rechts vor links eindeutig sind.</li> <li>4. Die dauerhafte Sicherstellung von Sichtdreiecken an allen Einmündungen sowie Zu- und Abfahrten ist zu gewährleisten.</li> </ol>	<p>Im Bebauungsplan kann die Mindest-Anzahl von privaten Stellplätzen nicht festgesetzt werden, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt.</p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung müssen jedoch auf den Baugrundstücken, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden.</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ist eine öffentliche Parkplatzanlage für ca. 12 PKW vorgesehen.</p> <p><b>Die Äußerung wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird im Rahmen der Ausbauplanung weitergehend geprüft und berücksichtigt.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird im Rahmen der Ausbauplanung weitergehend geprüft und berücksichtigt.</b></p>

### 4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice, Schreiben vom 10.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein. Bitte § 16 der UW Müllbeseitigung beachten. Fachdienst Bürgerservice Ihre Ansprechpartnerin: Martina Klie Tel.: 04121-4502-4430 Fax: 04121-4502-94430 m.klie@krels-pinneberg.de Elmshorn, 10.03.2015</p>	<p>Der entsprechende Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

#### 4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice, Schreiben vom 10.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße</p> <p>10,90 m lang, 3,60 m hoch, 2,50 m breit</p> <p>Überbauungen, die die Straßen breite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen. Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.</p>	<p>Die entsprechenden Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Die Äußerung wird beachtet.</b></p>

#### 5. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 11.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen Von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet genommen.</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet genommen.</b></p>

## 6. Deutsche Telekom, Schreiben vom 27.03.2015

### ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Wir danken für die übersandten Informationen zu der geplanten Maßnahme. 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:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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 so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

**Die Äußerung wird teilweise beachtet.**

## 7. SVG Südholstein, Schreiben vom 05.03.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Wir meinen, dass der ÖPNV-Erschließung gerade bei der Entwicklung von Wohnbebauung eine essentielle Bedeutung zukommt und bei der Aufstellung von B-Plänen berücksichtigt werden muss (wie z.B. im zeitgleich verschickten B-Plan Nr. 83 geschehen), da öffentliche Mobilität eine für weite Teile der Bevölkerung notwendige und zudem umweltfreundliche Voraussetzung für eine gut funktionierende und abgestimmte Flächennutzung ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund schlagen wir folgende Formulierung vor und bitten um entsprechende Ergänzung der Unterlagen:</p> <p>"Die Stadt Tornesch ist über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HW) betriebenen Bahnlinien RB61 Hamburg Hbf. - Elmshorn - Itzehoe und RB71 Hamburg Altona - Elmshorn - Wrist sowie die Buslinien 6661 Uetersen - Tornesch, 6667 Uetersen - Heidgraben - Tornesch und 6668 Eilerhoop - Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Haltestellen sind Tornesch, Baumschulenweg (nur 6668) und Bf. Tornesch (alle o.g. Linien), die sich in einer Entfernung von 500 bzw. 700 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) und damit außerhalb der nach Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie (städtisch strukturiert) definierten Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m (Bus) und 600 m (Bahn). Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Linie 6668 ausschließlich schülerspezifische Versorgungsaufgaben leistet und einen dementsprechend eingeschränkten Fahrplan hat, der keine Befriedigung darüber hinausgehender Verkehrsbedürfnisse erlaubt."</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. <b>Der Hinweise wird beachtet.</b></p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung zur ÖPNV Erschließung wird in die Begründung aufgenommen. <b>Die Äußerung wird beachtet.</b></p>

## 8. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Schreiben vom 02.04.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zu dem o.a. Vorhaben werden aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Anregungen oder Bedenken formuliert. Die Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Schallgutachten zum B-Plan 73 wird für das Plangebiet vorgesehen.</p>	<p>Für den Bebauungsplan Nr. 82 wird eine neue Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen. <b>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</b></p>

## 9. Stadt Uetersen, Schreiben vom 05.05.2015

### ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Die Belange der Stadt Uetersen sind durch den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Tornesch im Bereich der Verkehrsentwicklung berührt, denn im Bereich der Ortsdurchfahrt (Ahrenloher Straße) Richtung Autobahn wird sich die Verkehrssituation verschlechtern. Die Stadt Uetersen erwartet daher Vorschläge für konkrete Verbesserungsmaßnahmen im Verlauf der Zubringerstraße zur Autobahn A 23.

Ich bitte um Berücksichtigung und sachgerechte Abwägung dieser Stellungnahme.

### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung<sup>1</sup> im Rahmen der 30. Flächennutzungsplanänderung sowie eine ergänzende Untersuchung vorgenommen. Als Ergebnis der Untersuchungen ist einerseits festzuhalten, dass die geplanten Wohngebiete "Tornesch Am See" (auch der B-Plan 82) über die vorhandenen und geplanten Knotenpunkte an die Ahrenloher Straße bzw. den Großen Moorweg angebunden werden können. Andererseits sollte der Aus- bzw. Neubau der K 22 zur Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtzentrum realisiert werden.

Allerdings liegt zum einen die K22 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82, zum anderen fällt die Durchführung dieser Baumaßnahme nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Tornesch.

Auf Grundlage der vorgenannten Untersuchungen hat der Bau- und Planungsausschuss am 04.02.2013 die Auftragsvergabe zur Erstellung des integrierten Verkehrskonzeptes beschlossen. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Außerdem werden hinsichtlich der künftigen Belastungswerte aus Sicht der Stadt Tornesch die Belange der Stadt Uetersen nicht maßgeblich berührt, weil die zusätzlichen Verkehre gemäß der Verkehrsuntersuchung vom vorhandenen Straßennetz noch aufgenommen werden können.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Aussagen aus der Verkehrsuntersuchung beschrieben.

**Situation:** Die Ortsdurchfahrt Tornesch (Jürgen-Siemsenstr./Ahrenloher Str. zwischen Unterführung und Kreisverkehrsplatz) stößt zu den Hauptverkehrszeiten an den Rand ihrer Kapazitätsgrenze. Dadurch ist auch im Bereich der Ahrenloher Straße östlich des Kreisverkehrsplatzes in Richtung Ortsdurchfahrt zeitweilig ein Rückstau zu beobachten. Da Siedlungserweiterungen i.d.R. mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen verbunden sind, wurde im Vorfeld der Planung eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese weist nach, dass die zusätzliche Belastung vom vorhandenen Straßennetz noch aufgenommen werden kann.

<sup>1</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert; Verkehrsuntersuchung Tornesch Am See; Stand: August 2011; überarbeitet im Juni 2012.

**9. Stadt Uetersen, Schreiben vom 05.05.2015**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p><b>Vorhandene Verkehrsuntersuchungen:</b> Die für die nächsten Jahre beabsichtigte umfangreiche Siedlungsflächenentwicklung wurde im Rahmen der Bauleitplanung von Verkehrsuntersuchungen anerkannter Fachbüros begleitet, um die verkehrliche Verträglichkeit der Projekte nachzuweisen. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Siedlungsentwicklung „Tornesch am See“ und der Planung einer neuen Sportanlage am Großen Moorweg wurden bereits Verkehrsuntersuchungen durchgeführt. Aufbauend auf aktuellen Zählergebnissen im Untersuchungsbereich ist das Analyseverkehrsmodell der Stadt Tornesch aktualisiert worden. Im Rahmen der Prognoseerstellung wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Strukturentwicklungen abgeschätzt und in das Verkehrsmodell eingearbeitet. Im Rahmen der Prognose wurde außerdem eine weitere Verkehrs- und Strukturentwicklung im Tornescher Umland berücksichtigt.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen der Strukturereinerweiterungen führt prognostisch im angrenzenden Straßennetz und an den Knotenpunkten im Zuge der Ahrenloher Straße zu einer entsprechenden Mehrbelastung. Durch den bereits erfolgten Ausbau der Knotenpunkte am Großen Moorweg und am Thujaweg / Ohlenhoff kann der Verkehr dort verträglich abgewickelt werden. An den Knotenpunkten im Zentrum von Tornesch werden sich jedoch die bereits heute vorhandenen Defizite in der Verkehrsqualität verschärfen. Die Belastungswerte im Planfall 1 (ohne Neubau der K 22) belegen nochmals die Notwendigkeit für den geplanten Aus- bzw. Neubau der K 22, der zu einer spürbaren Entlastung des Straßenzugs L 110 / K 20 und der kritischen Knotenpunkte führen wird.</p> <p>Als Ergebnis der Untersuchungen ist daher festzuhalten, dass das geplanten Wohngebiet Tornesch Am See über die vorhandenen und geplanten Knotenpunkte an die Ahrenloher Straße und den Großen Moorweg angebunden werden können. Das Gutachten weist also nach, dass die zusätzlichen Verkehre vom vorhandenen Straßennetz noch aufgenommen werden können, so dass die Belange der Stadt Uetersen hinsichtlich der künftigen Belastungswerte aus Sicht der Stadt Tornesch zur Zeit nicht maßgeblich beeinträchtigt werden</p>

## 9. Stadt Uetersen, Schreiben vom 05.05.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>Unabhängig davon sollte der Aus- bzw. Neubau der K 22 zur Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtzentrum kurzfristig realisiert werden. Die Durchführung dieser Baumaßnahme fällt allerdings nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Tornesch. Da es sich bei der K 22 um eine Kreisstraße handelt, ist Baulastträger der Kreis Pinneberg</p> <p>Um die Verkehrssituation möglichst vollständig abbilden zu können, soll das vorhandene Verkehrsgutachten um die Auswirkungen der aktuellen Erweiterungsplanungen der beiden großen, am Großen Moorweg ansässigen Unternehmen ergänzt werden.</p> <p><b>Integriertes Verkehrskonzept:</b> Um langfristig eine befriedigende verkehrliche Situation herzustellen, ist über die vorhandenen Verkehrsuntersuchungen hinaus ein integriertes Verkehrskonzept beauftragt, um systematisch Optionen der Vermeidung, der Verlagerung und der verträglichen Abwicklung des Verkehrs darzustellen. Hierbei wird die Entlastung der Ortsdurchfahrt durch ein optimiertes Angebot im öffentlichen Nahverkehr zwischen Uetersen und dem Bahnhof Tornesch bzw. Hamburg im Fokus der Betrachtung stehen. Erste Ergebnisse sollen im Herbst 2014 vorliegen.</p> <p>Die Stadt Uetersen hat bereits ein Verkehrskonzept erstellen lassen, dessen Datengrundlage für ein von der Stadt Tornesch beauftragtes integriertes Verkehrskonzept genutzt werden kann. Parallel dazu sind Fachgespräche mit den Gemeinden Heidgraben und Moorrege vorgesehen, um frühzeitig Verbesserungen im gemeinsamen ÖPNV zu erörtern.</p> <p><b>Strategien:</b> Die Stadt Tornesch verfolgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten bereits heute folgende Strategien zur Lösung der Verkehrsprobleme:</p> <p>Die weitere Siedlungsflächenentwicklung soll weitgehend in bahnhofsnahe Bereiche östlich des Zentrums erfolgen, so dass zusätzliche Verkehre über das bereits ausgebaute Teilstück der K 22 in Richtung Nordwesten abfließen können.</p>

## 9. Stadt Uetersen, Schreiben vom 05.05.2015

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	<p>Durch die Bahnhofsnähe der weiteren Siedlungsflächenentwicklung in Tornesch kann ein überdurchschnittlicher Anteil des ÖPNV/SPNV im Modal Split erreicht werden. Nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen und polyzentrale Versorgungsangebote sollen dazu beitragen, dass Verkehr tendenziell vermieden werden kann.</p> <p>Gemeinsam mit der Stadt Uetersen wird angestrebt, die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs zwischen Uetersen und Tornesch wesentlich zu verbessern, um in Verbindung mit weiteren Zughalten am Bahnhof Tornesch einen höheren Anteil des ÖPNV zu erreichen und die Straße damit zu entlasten. Ansätze hierfür sind die Einrichtung eines vertakteten Expressbusses Tornesch-Uetersen oder die Reaktivierung der Bahnstrecke Tornesch - Uetersen für den Personenverkehr.</p> <p>Der Ausbau der K 22 wird gefordert, um eine Entlastung der Ortsdurchfahrt zu erreichen.</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und als bereits hinreichend berücksichtigt angesehen.</b></p>

## C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

Aufgestellt: 18.06.2015



Mittelweg 1 . 25355 Barmstedt  
Telefon: (04123) 683 19 80  
Telefax: (04123) 921 88 44  
buero@dn-stadtplanung.de

gez.  
Dipl. Ing. Dorle Danne  
Dipl. Ing. Anne Nachtmann