



|   |                            |                  |
|---|----------------------------|------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | <b>Vorlage-Nr:</b>         | <b>VO/15/214</b> |
|   | Status:                    | öffentlich       |
|   | Datum:                     | 12.11.2015       |
| Federführend:   | Bericht im Ausschuss:      | Henning Tams     |
| Bau- und Planungsamt  | Bericht im Rat:            |                  |
|   | Bearbeiter:                | Henning Tams     |
| <b>5. Änderung B-Plan 47 "Businesspark Tornesch"</b><br><b>Abwägung zur erneuten frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Auslegungsbeschluss</b> |                            |                  |
| Beratungsfolge:   |                            |                  |
| Datum   | Gremium                    |                  |
| 07.12.2015  | 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**

Das Planungsziel der 5. Änderung des B-Plans 47 beinhaltet das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für den Bau höherer Gebäude und zum anderen für die bauliche Erweiterung eines ansässigen Betriebes. In diesem Bauleitplanverfahren erfolgte am 07.09.15 der Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung, welche im September und Oktober durchgeführt wurde. Parallel dazu wurde auf Grund der Inanspruchnahme der vorhandenen Grünfläche auf Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde ein umfangreicher Artenschutzfachbeitrag einschl. faunistischer Potenzialanalyse und Biotoptypenkartierung erstellt. Dieser kann bei Interesse zur Verfügung gestellt werden, wird jedoch dieser Vorlage nicht beigelegt, da die Ergebnisse auch in den Umweltbericht eingeflossen sind. Es erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Planentwurfes.

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

entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

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

Die Planung wird durch den FD Bauverwaltung und Stadtplanung erarbeitet, die Mittel für Gutachten stehen zur Verfügung.

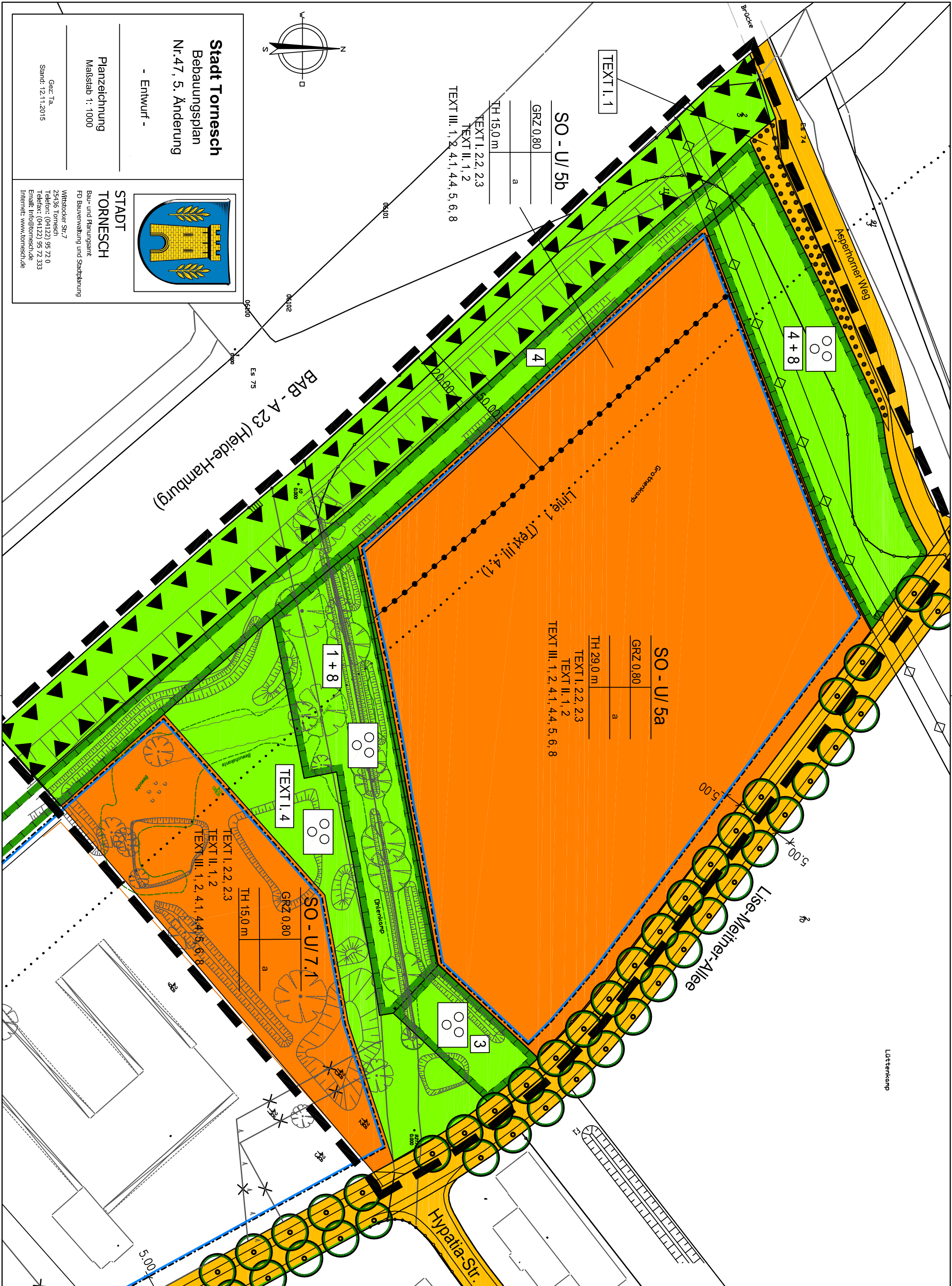
## **Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Die während der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß Zusammenstellung vom 12.11.2015 geprüft (Zwischenabwägung). Die Zusammenstellung vom 12.11.2015 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 der 5. Änderung des Bebauungsplans 47 für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und BAB 23 südöstlich des Asperhorner Wegs in einer Tiefe von ca. 260 bis 290 m, 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  
Teil B  
Begründung  
Umweltbericht  
Abwägungstabelle vom 12.11.15



TEXT I. 1

SO - U/ 5b

GRZ 0,80

TH 15,0 m

TEXT I. 2, 2, 2, 3  
 TEXT II. 1, 2  
 TEXT III. 1, 2, 4, 1, 4, 4, 5, 6, 8

4+8

4

SO - U/ 5a

GRZ 0,80

TH 29,0 m

TEXT I. 2, 2, 2, 3  
 TEXT II. 1, 2  
 TEXT III. 1, 2, 4, 1, 4, 4, 5, 6, 8

1+8

TEXT I. 4

SO - U/ 7.1

GRZ 0,80

TH 15,0 m

TEXT I. 2, 2, 2, 3  
 TEXT II. 1, 2  
 TEXT III. 1, 2, 4, 1, 4, 4, 5, 6, 8

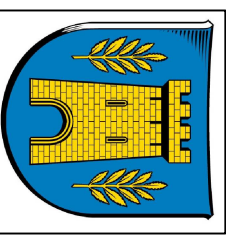
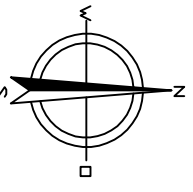
3

Hypatia-Str.

Lise-Meiner-Allee

Asperhomer Weg

BAB - A 23 (Heide-Hamburg)



**Stadt Tornesch**  
 Bebauungsplan  
 Nr.47, 5. Änderung  
 - Entwurf -

**STADT  
 TORNESCH**

Bau- und Planungsamt  
 FD Bauverwaltung und Stadtplanung

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

Gez. Ta.  
 Stand: 12.11.2015

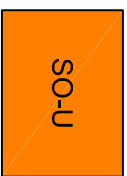
Planzeichnung  
 Maßstab 1: 1000

Lüttenkamp

# Zeichenerklärung

## I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete Umweltechnik

SO-U/ 1 - 15

Nummerierung der Teilflächen

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

GRZ 0,80

Grundflächenzahl, z.B. 0,80 (§ 16 BauNVO)

TH 15,0 m

Traufhöhe, z. B. 15 m (§ 16 BauNVO)

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

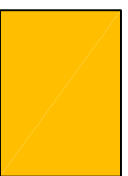
a

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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



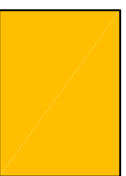
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

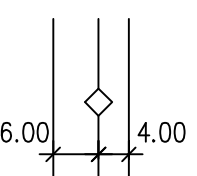


Öffentliche Parkfläche



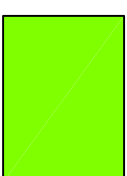
Straßenbegleitgrün

### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

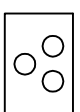


unterirdische Gasleitung mit Schutzabstand

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

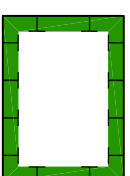


öffentliche Grünflächen



ökologische Funktion

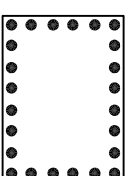
## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



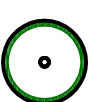
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



zu treffende Maßnahmen (Text I. 3)

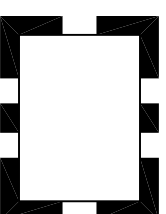


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

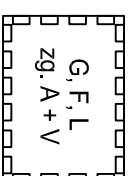


Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

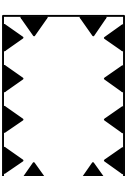
## 8. Sonstige Planzeichen



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



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



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



Lärmschutzzlinie 1 - 3 zu Text III. 4.1

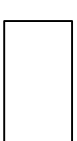
## II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen



aufzulebende Grundstücksgrenzen

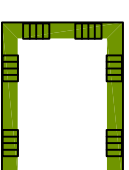


vorhandene Bebauung

$\frac{66}{1}$

Flurstücksnummern

## III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



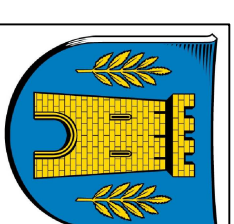
Grenze des Landschaftsschutzgebietes

**Stadt Tornesch**  
Bebauungsplan  
Nr.47, 5. Änderung

- Entwurf -

Legende  
Maßstab 1: 1000

Gez. Ta.  
Stand: 12.11.2015



STADT  
TORNESCH

Bau- und Planungsent  
FD Bauverwaltung und Stadtplanung  
Wittstocker Str. 7  
25436 Tornesch  
Telefon: (04122) 95 72 0  
Telefax: (04122) 95 72 333  
Email: info@tornesch.de  
Internet: www.tornesch.de

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

1. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

### 2. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 1000 qm Grundstückfläche zwei großkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Anstelle von je zwei großkronigen Laubbäumen können drei kleinkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, gepflanzt werden.

Artenvorschläge:

Großkronige Bäume:

Linde (Tilia in Sorten)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Walnuß (Juglans regia)  
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (Acer campestre)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
Obstbaum - Hochstämme

2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken und PKW- Stellplätze der Park & Drive-Anlage sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Artenvorschläge:

Linde (Tilia in Sorten)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)

2.4 Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

### **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahme 1:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "1" dienen dem Erhalt bestehender Knicks und Redder sowie der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

(...)

Maßnahme 3:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "3" dienen der Neuanlage von Knicks und Redder und der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

Maßnahme 4:

Die in Teil-A-Planzeichnung- festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „4“ dienen der Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und der Entwicklung von Ruderalvegetation.

Hinweis:

Die Flächen sind entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap.6.3.5 zu erstellen, zu pflegen und zu entwickeln.

(...)

Maßnahme 8:

Die innerhalb von in Teil - A - Planzeichnung - mit der Kennzeichnung "8" versehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelegenen Wege sind zu entsiegeln.

#### 4. Grünflächen Regenrückhaltung (§ 7 Abs. 1 Nr. 15/20/25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen „Regenrückhaltung“ dienen der Oberflächenwasserrückhaltung in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.

Vorbehaltlich des wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren soll das eingeleitete Wasser über zwei Stufen geführt werden.

1. Absetzbecken mit Ölsperre

2. hydrobotanische Reinigungsstrecke mit einer größtmöglichen Länge

2/3 der nicht für Regenrückhaltebecken benötigten Flächen sind zu einer extensiv gepflegten Mähwiesen zu entwickeln. 1/3 der verbleibenden Fläche außerhalb der Regenrückhaltebecken sind mit Landschaftsgehölzen-Sträuchern, Bäumen und Heister- zu bepflanzen. Zu verwenden ist eine Pflanze je qm verfügbarer Pflanzfläche.

Artenvorschläge:

Bergahorn(*Aver pseudoplatanus*)  
Brombeere(aus örtlichen Beständen)  
Eberesche(*Sorbus acuparia*)  
Erle(*Alnus glutinosa*)  
Esche(*Fraxinus excelsior*)  
Feldahorn(*Acer campestre*)  
Hainbuche(*Carpinus betulus*)  
Hasel(*Corylus avellana*)  
Holunder(*Sambucus nigra*)  
Schlehe(*Prunus spinosa*)  
Stieleiche(*Quercus robur*)  
Traubenkirsche(*Prunus padus*)  
Weiden(*Sallx spec.*)  
Weißdorn(*Crataegus monogyna*)  
Wildapfel( *Malussyvestris*)

Hinweis:

Zur Anlage der Becken sowie zur Entwicklung der umgebenden Flächen sind die Ausführungen des Grünordnungsplanes, Kap. 6.6 zu beachten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

### 1. Einfriedungen

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune

zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 3 Kletter- oder Schlingpflanzen / m möglich.

## **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, wenn ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen auf den Baugrundstücken darf eine Höhe von 27,0 m (gemessen ab Fahr- bahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) nicht überschreiten.

Zur Landesstraße 110 oder zur Kreisstraße 20 ausgerichtete beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

## **III. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**

Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

### **4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.1 Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

Die im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Büroräume oder ähnliche Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Maßgeblich ist

- a) Der Lärmbereich V für Bauvorhaben zwischen der westlichen Plangebietsgrenze (A23) und der in Teil –A- Planzeichnung - festgelegte Linie 1 (60 m Abstand von der westlichen Planungsgebietsgrenze);
- b) Der Lärmbereich IV für Bauvorhaben zwischen Teil A- Planzeichnung – festgelegten Linie 1 und 2 (60 -120 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);



c) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

Für die von der Autobahn bzw. den jeweils genannten Straßen abgewandten Gebäudefronten gilt jeweils der nächst niedrigere Lärmpegelbereich.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß  |                              |
|------------------|-----------------------------|--|------------------------------|
|                  |                             | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben und ähnliche Räume | Büroräume und ähnliche Räume |
| V                | 71 – 75 dB(A)               | 40 dB  | 45 dB                        |
| IV               | 66 – 70 dB(A)               | 40 dB  | 35 dB                        |

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthalts- oder Büroräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämmmaß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

4.2 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4.3 Lärmschutz entlang der A 23:

Entlang der Bundesautobahn A 23 ist eine 4 m hohe (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Autobahn) Lärmschutzanlage als Lärmschutzwall gemäß Querschnitt C – C zu errichten. Dieser ist gemäß Text I. 2.4 zu bepflanzen. Die erforderliche Höhe kann auch durch eine Kombination aus einem Erdwall und einer Lärmschutzwand errichtet werden.

4.4 Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":

Der maximal zulässige Flächenschalleistungspegel für die Sondergebiete "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" beträgt

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

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

a = Offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen), jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

### **6. Abweichende Traufhöhen**

#### **6.1 Traufhöhe bei Lagergebäuden (§ 16 BauNVO)**

Im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" SO-U/05b sind Lagergebäude mit einer Traufhöhe von max. 21,5 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig.

#### **6.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhe (§ 31 Abs. 1 BauGB)**

Auf der Fläche im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um max. 25 m, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 46,5 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig bei untergeordneten baulichen Anlagen oder Bauteilen wie z. B. Schlauchtrockentürmen, Silos und Lüftungs- oder Abgasschornsteinen. Die Grundfläche dieser Bauteile darf max. 10% der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück betragen.

*7. Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

### **8. Sonstiges Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" – (SO-U) - (§ 11 BauNVO)**

(1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.

(2) Zulässig sind

(a) Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder Tätigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,

(b) Speditions- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen,

(c) Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den unter Abs. 2 (a) und (b) genannten Betrieben,

(d) Stellplätze und Garagen.

(e) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(f) *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

(a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(b) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen.

#### **IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)**

1. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

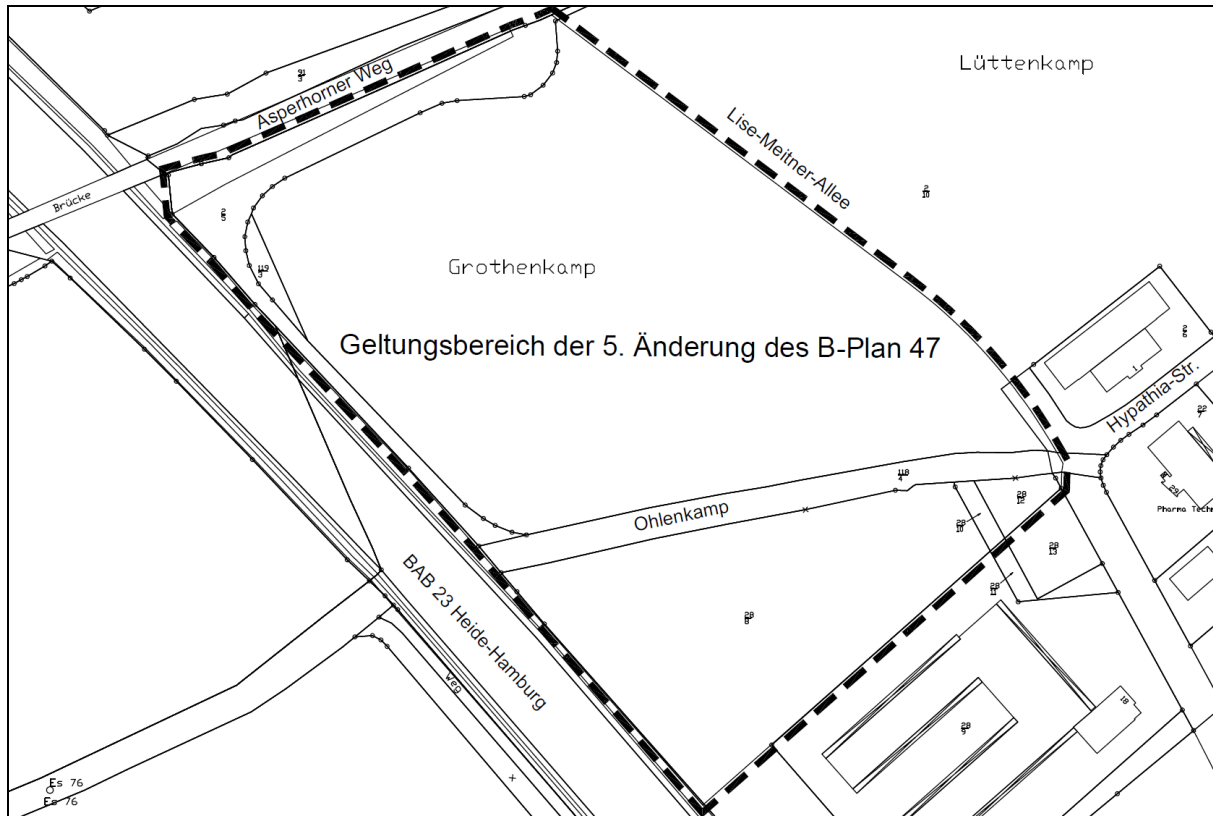
3. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

Aufgestellt: Tornesch, 30.07.2015

# Stadt Tornesch

## 5. Änderung B-Plan Nr. 47 „Businesspark Tornesch“



## Begründung - Entwurf

Stand: 18.11.2015

Stadt Tornesch - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

**Stadt Tornesch - 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47**

für das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und BAB 23 südöstlich des Asperhorner Wegs in einer Tiefe von ca. 260 bis 290 m.

Stadt Tornesch  
- Der Bürgermeister -  
Wittstocker Straße 7  
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: **Auslegungsbeschluss**

## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| 1 Lage des Plangebietes .....                      | 4  |
| 2 Planungsanlass und Planungsziele .....           | 4  |
| 3 Rechtlicher Planungsrahmen.....                  | 5  |
| 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....             | 5  |
| 3.2 Verbindliche Bauleitplanung .....              | 6  |
| 4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen ..... | 8  |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....                | 8  |
| 4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik .....          | 8  |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung.....                 | 9  |
| 4.2.1 Grundflächenzahl.....                        | 9  |
| 4.2.2 Gebäudehöhe .....                            | 9  |
| 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....           | 11 |
| 4.4 Bauweise .....                                 | 11 |
| 4.5 Stellplätze und Nebenanlagen .....             | 12 |
| 4.6 Äußere Gestaltung.....                         | 12 |
| 5 Verkehrliche Erschließung.....                   | 12 |
| 6 Ver- und Entsorgung.....                         | 12 |
| 7 Grünordnung .....                                | 13 |
| 8 Eingriffsregelung.....                           | 13 |
| 9 Altablagerungen .....                            | 14 |
| 10 Flächenbilanz .....                             | 14 |
| 11 Umweltprüfung .....                             | 14 |
| 12 Umweltbericht.....                              | 14 |

## 1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im bestehenden Businesspark Tornesch-Oha.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird begrenzt im Nordosten von der Lise-Meitner-Allee, im Südwesten von der BAB 23, im Nordwesten durch den Asperhorner Weg. Durch das Plangebiet verläuft der Ohlenkamp, ein als Fußweg genutzter Redder.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiet „Umweltechnik und Sonderbetriebe“ sowie öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche ausgewiesen. Die ausgewiesenen Bauflächen sind zurzeit noch unbebaut und werden als Übergangsnutzung als Grünland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

Die gewerblichen Flächen des Businesspark Tornesch sind nahezu erschöpft. Noch vorhandene unbebaute Flächen wurden größtenteils bereits an Unternehmen mit dem Zweck der Bebauung veräußert. Gleichzeitig ändert sich der Charakter des Gebiets: die ursprünglich angenommene Dominanz von Betrieben der Recyclingwirtschaft tritt mehr und mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T. hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe mit höherem Büroflächenbedarf zurück. Um eine optimalere flächensparende Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen, sollen mit der 5. Änderung des Bebauungsplans 47 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum einen für eine höhere Bebauung, zum anderen für einen günstigeren Zuschnitt der gewerblich genutzten Grundstücke geschaffen werden.

Das nördliche der beiden betroffenen gewerblich nutzbaren Grundstücke wurde vor kurzem von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, beabsichtigt ist u.a. die Errichtung von Lagergebäuden. Von Seiten des Unternehmens besteht der Wunsch, Gebäude mit einer Traufhöhe zu errichten, die einige Meter oberhalb der derzeit festgesetzten maximalen Gebäudehöhe liegt.

Gemäß dem rechtskräftigen B-Plan 47 „Businesspark Tornesch“ sind Verwaltungsgebäude derzeit nur bis zu einer Traufhöhe von 15 m zulässig, davon abweichend dürfen Lagergebäude eine TH von 21,50 m erreichen, untergeordnete bauliche Anlagen oder Bauteile dürfen diese Traufhöhe um 25 m überschreiten (= TH 46,50 m). Zum Vergleich: Für den Bereich der bestehenden vorhandenen freistehenden Werbeanlage ist eine Traufhöhe von 45 m festgesetzt.

Ein Planungsziel besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau höherer Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes zu schaffen. Die Änderung besteht in der Anhebung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ist ein Randbereich von 50 m Breite von der Anhebung der zulässigen Traufhöhe ausgeschlossen.

Ein weiteres Planungsziel stellt die Vergrößerung und Veränderung des Zuschnitts der südlich angrenzenden Sonderbaufläche zu Lasten einer öffentlichen Grünfläche dar. Durch die Veränderung des Grundstückszuschnitts soll die Erweiterung des Standorts eines Logistik-Unternehmens ermöglicht werden.

## **3 Rechtlicher Planungsrahmen**

### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ dargestellt. Die Flächen entlang der Autobahn und entlang des Ohlenkamps werden als Grünflächen dargestellt.

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



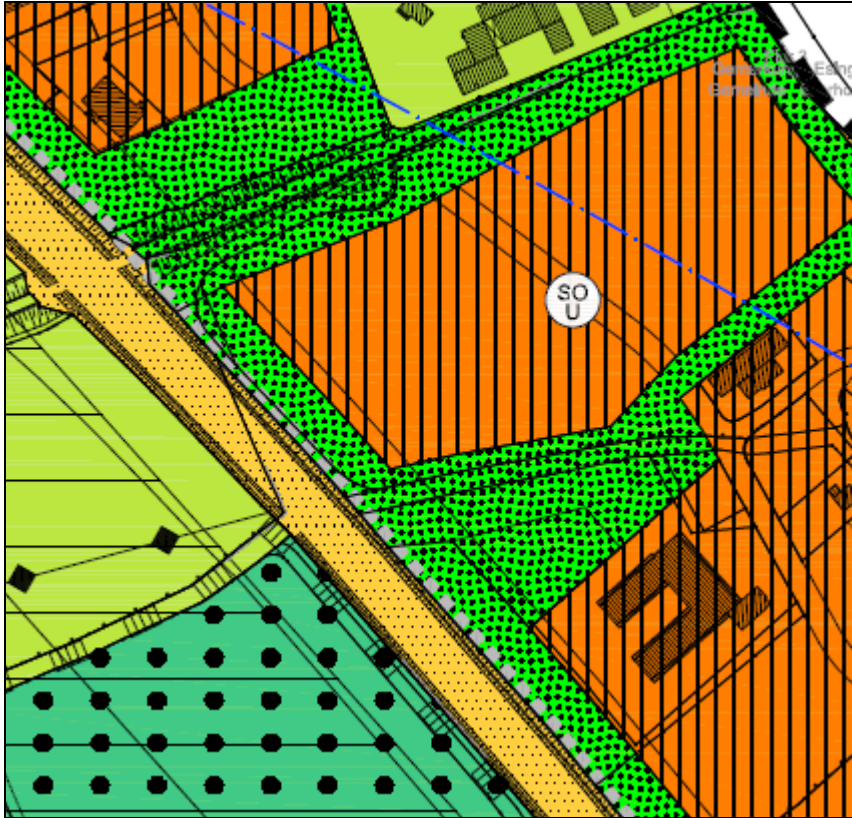


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Tornesch in der Fassung der am 07.05.2004 rechtskräftig gewordenen Neuaufstellung. Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist nicht von der rechtskräftigen 1., 2. und 4. Änderung sowie der laufenden 3. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 betroffen.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

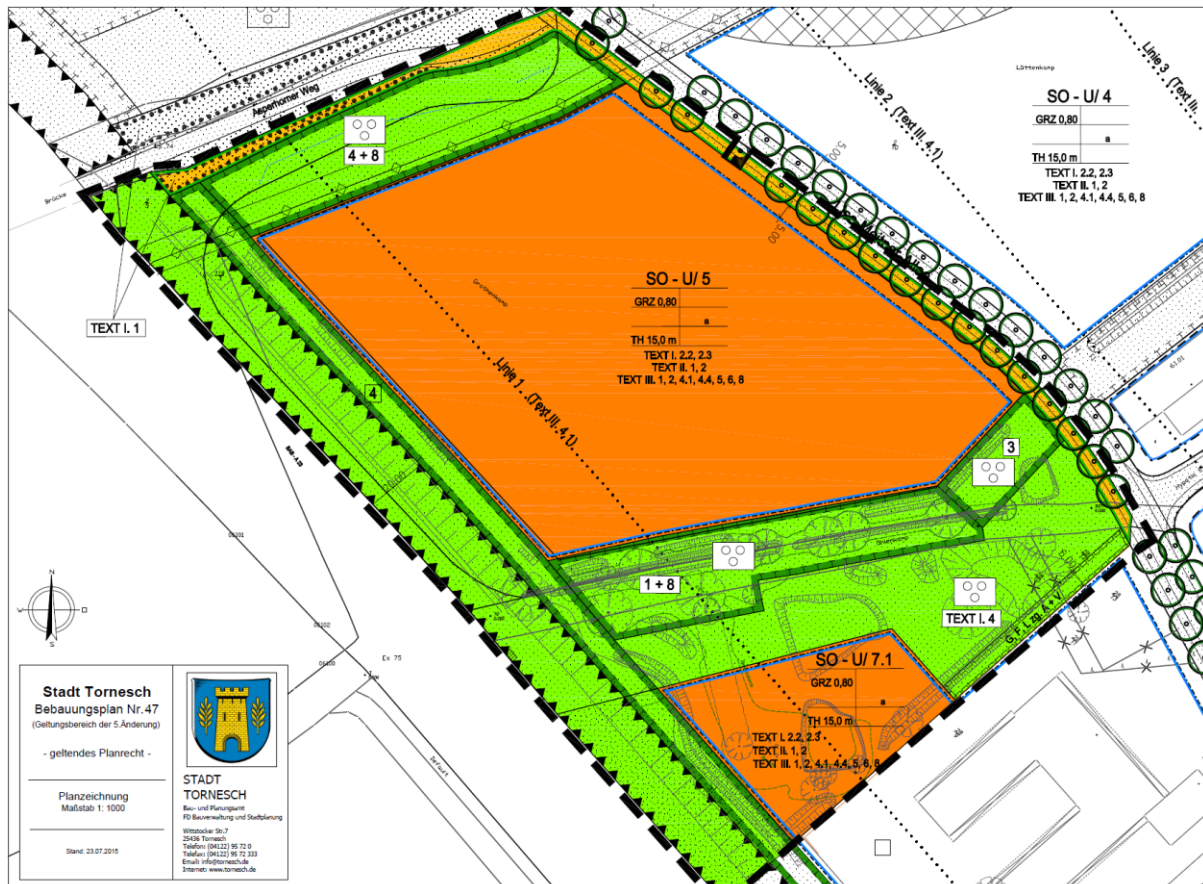


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (des Bebauungsplans 47 im Geltungsbereich der 5.Änderung) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
  - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)
  - Traufhöhe (TH): 15 m (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen
  - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Öffentliche Grünflächen mit ökologischer Funktion und Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft:
  - Erhalt bestehender Knicks und Redder sowie Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser
  - Neuanlage von Knicks und Redder sowie Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser
  - Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und Entwicklung von Ruderalvegetation
  - Entsiegelung von Wegeflächen

## 4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nördlich der den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 teilenden öffentlichen Grünfläche unverändert beibehalten. Im südlichen Bereich wird die Größe der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten einer Ausweitung der Baufläche des Sondergebiets "Umwelttechnik" reduziert.

Die Ausweitung des Sondergebiets „Umwelttechnik“ ist erforderlich, um eine Erweiterung der Nutzung des südlich angrenzenden Logistikunternehmens zu ermöglichen. Eine Erweiterung ohne Inanspruchnahme der heutigen als Grünfläche ausgewiesenen Flächen ist nicht möglich, da an anderer Stelle im Umfeld des Betriebs keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Es ist vorgesehen, das jetzige zweiflügelige Gebäude um einen dritten Gebäudeflügel zu ergänzen.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes und die dort zulässigen Nutzungen werden durch eine textliche Festsetzung konkretisiert. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das durch textliche Festsetzung näher bestimmte Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" dient - unverändert - vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres (autobahnbezogenen) Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.

Zugelassen sind somit:

- Betriebe, die in produzierender, verwertender, forschender, planender oder entwickelnder Tätigkeit den Bereichen Umweltschutz, Umwelttechnik, Abfallwirtschaft oder Abfallvermeidung zuzuordnen sind,
- Logistik- und Speditionsbetriebe sowie Tankstellen,
- Lagerhäuser und -plätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den oben genannten Betrieben

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die einzelnen Betrieben oder dem gesamten Sondergebiet dienen

Die Ausnahmen entsprechen den Festlegungen der Benutzungsverordnung für Gewerbegebiete. Als "Zubehör" zum Gebiet bzw. einzelnen Betrieben sind die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch im Sondergebiet sinnvoll.

Die Beschränkung auf Betriebe, die das Wohnen nicht erheblich stören können, dient vor allem dem Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Beeinträchtigungen. Damit entspricht der zulässige Störgrad wie bisher dem eines Gewerbegebietes nach § 8 der BauN-VO.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundflächenzahl

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

§ 17 der Baunutzungsverordnung gibt als Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten den Wert 0,8 vor. Dies bedeutet, dass 80% des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Angesichts der anzustrebenden effektiven Nutzung der Gewerbeflächen wird im Bereich des **Sondergebiets Umwelttechnik** diese Obergrenze unverändert ausgeschöpft.

Garagen und Stellplätze (einschließlich Ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung ist in diesem Fall nicht zulässig, weil der Ordnungsgeber diese Möglichkeit nur bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen hat.

### 4.2.2 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet Umwelttechnik die zulässige Traufhöhe im Bereich nördlich der öffentlichen Grünfläche auf max. 29,0 und auf 15,0 m im westlichen Randbereichen sowie auf 15 m im Bereich südlich der Grünfläche festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Die bisher geltende Regelung des Bebauungsplanes 47 zur abweichenden Traufhöhe bei Lagergebäuden und untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Bauteilen gilt für die Bereiche mit einer max. Traufhöhe von 15: Bei Lagergebäuden darf die zulässige Traufhöhe 21,5 m betragen, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine) dürfen eine Höhe von bis zu 46,5 m erreichen.

Diese Festsetzung weicht von der bisherigen Festsetzung für den das vorhandene Sondergebiet Umwelttechnik ab: hier war bisher eine Traufhöhe von max. 15 m mit den oben beschriebenen Abweichungen vorgesehen.

Die weitere Erhöhung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m, wie sie auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes 47 (vorgesehen mit der 2. und 3. Änderung) beabsichtigt ist, wird nur im Kernbereich der Sondergebietsfläche Umwelttechnik umgesetzt, um den nördlich angrenzenden Redder sowie das Landschaftsbild insbesondere im nord- und südöstlichen Bereich nicht zu beeinträchtigen.

Begründet wird die Traufhöhe von 29 m wie folgt:

- Vor dem Hintergrund eines erhöhten Entwicklungsdrucks auf die gewerblichen Flächen im Businesspark Tornesch trägt eine zulässige Traufhöhe von 29 m zur flächensparenden Ausnutzung der Bauflächen bei;
- Der Businesspark Tornesch wird seit einigen Jahren von einem Wandel des Gebietscharakters geprägt, so treten bei der gewerblichen Entwicklung die ursprünglich dominanten Betriebe der Recyclingwirtschaft immer mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T.

hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe mit höherem Büroflächenbedarf zurück;

Durch folgende Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert:

- die zulässige Traufhöhe wird nicht im Randbereich zur offenen Landschaft bzw. zur BAB 23, sondern lediglich im Kernbereich auf 29 m erhöht. Im Randbereich ist weiterhin eine Traufhöhe von max. 15 m vorgesehen. Dies stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Nachbarschaft einfügen.
- vorhandene und festgesetzte Grünflächen mit baumbestandenem Lärmschutzwall bzw. Knicks gewährleisten die Abschirmung zum Landschaftsraum. Die Pflanzung von Baumarten mit höheren Wuchshöhen ist vorgesehen. Zudem wird langfristig angestrebt, auf der Westseite der Autobahn einen begleitenden Gehölzstreifen anzulegen, welche die Lücke zwischen den zwei bereits bestehenden Waldbereichen schließt.

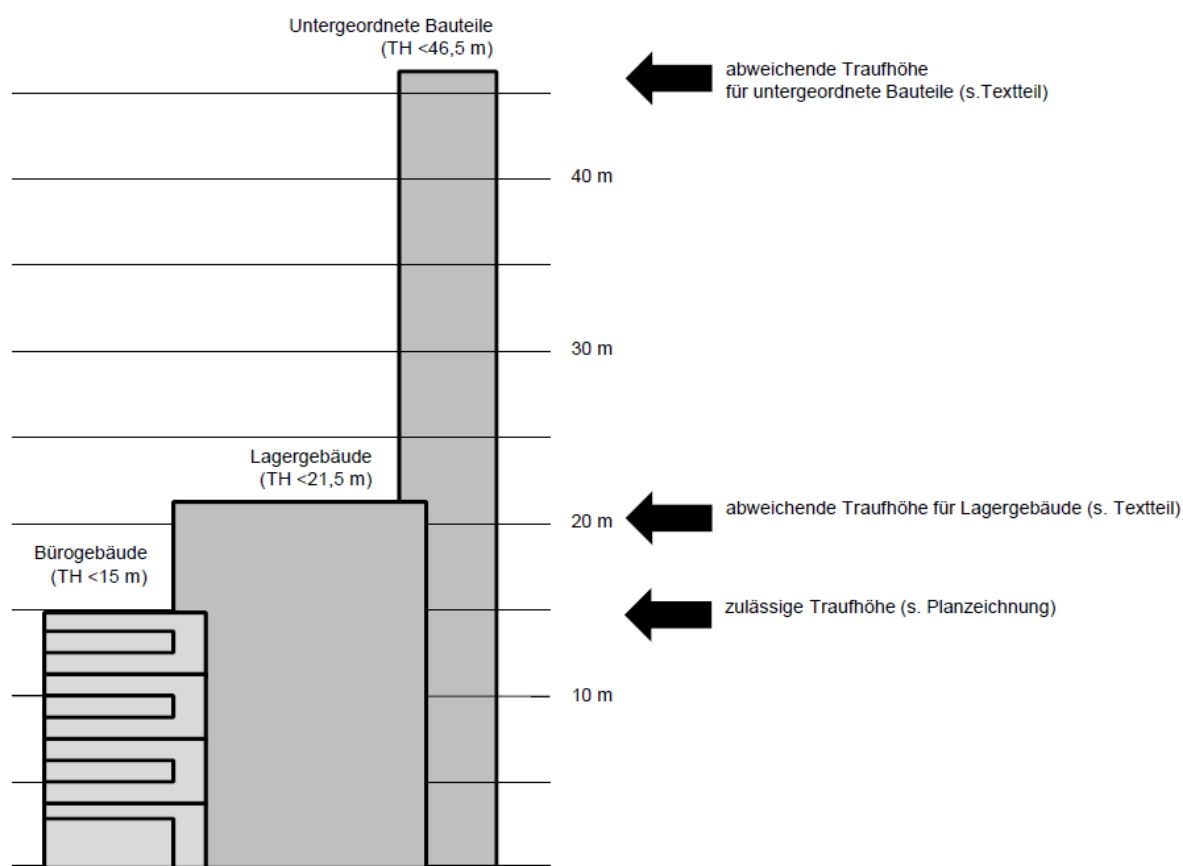


Abbildung 4 – Darstellung der zulässigen Traufhöhen in den Randbereichen des Sondergebietes Umwelttechnik

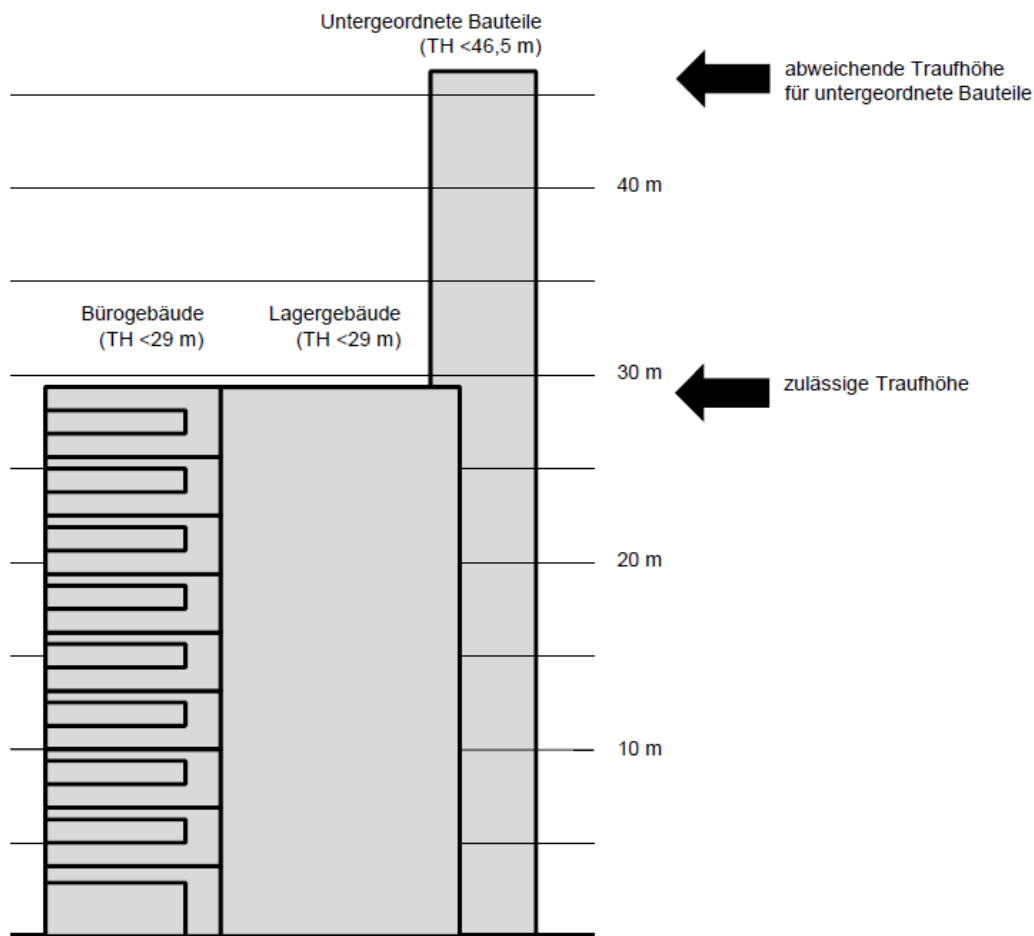


Abbildung 5 – Darstellung der zulässigen Traufhöhen im Kernbereich des Sondergebietes Umwelttechnik.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich der Sonderbaufläche Umwelttechnik umfasst das durch die Baugrenzen definierte Baufenster nahezu das gesamte Baufeld. Der Abstand zwischen Baufeldgrenze und Baugrenze beträgt überwiegend 1 m, lediglich zur Lise-Meitner-Alle mit ihrer begleitenden Baumreihe beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Baufeld 5 m. Die Baugrenzen sind somit so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

### 4.4 Bauweise

Die Bauweise wird in allen Gebietstypen unverändert als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen in der sogenannten „offenen“ Bauweise – also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung – errichtet werden. Die in Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich

hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb weiterhin.

## 4.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen (mit Ausnahme von Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen) und Garagen werden im Sondergebiet Umwelttechnik auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese Einrichtungen können (und sollen) hier ebenso wie die Hauptgebäude untergebracht werden. Gleiches gilt für Stellplätze.

Aufgrund des großzügigen Zuschnittes der überbaubaren Grundstücksflächen betrifft der Ausschluss der genannten Anlagen und Einrichtungen praktisch nur die Übergangsbereiche zum öffentlichen Straßenraum. Damit wird dieser Übergangsbereich für die Durchgrünung des Straßenraumes sichergestellt.

Die für die beabsichtigten Nutzungen der Sondergebietsflächen erforderlichen Stellplätze und Besucherparkplätze sind auf den Bauflächen selbst zu realisieren. Die Festsetzung bzw. Forderung einer bestimmten Anzahl auf den Privatgrundstücken kann nicht im Bauleitplan-, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

## 4.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

## 5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zu den Sondergebieten im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner Allee. Eine im Seitenraum der Lise-Meitner-Allee festgesetzte Fläche für Parkplätze entfällt. An dieser Stelle wurde bereits eine Bushaldebucht realisiert, die im B-Plan nicht gesondert festgesetzt wird (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche).

Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebene Buslinie 185 Ellerhoop – Kummerfeld – Pinneberg – Halstenbek – Hamburg-Elbgastr.-Hamburg-Neißestraße an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Asperhorner Weg und befindet sich unmittelbar am Plangebiet an der Lise-Meitner-Allee. Die Buslinie 185 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur bedingt betroffen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über die Lise-Meitner-Allee (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Hofflächen bzw. sonstigen befestigten Flächen) und über ein Graben-Rohr-System im Südwesten, welches das Niederschlagswasser der Dachflächen ableitet. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch eine Druckrohrleitung zunächst dem Kanalnetz der Stadt Tornesch und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind die für die Regenwasserrückhaltung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Rückhalteeinrichtungen (Gräben, Mulden) zu erstellen. Auf der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche befindet sich u.a. ein Regenrückhaltebecken, welches der Rückhaltung des ausschließlich auf den Hofflächen des angrenzenden Grundstücks (Fa. GLS) anfallenden Regenwassers dient. Sollte dieses Becken beseitigt werden, ist auf dem Grundstück oder der dafür ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ein ausreichender Ersatz an Rückhaltevolumen zu schaffen, um eine schadensfreie Regenwasserableitung zu gewährleisten. Details sind im Rahmen des Entwässerungsantrags bzw. der Genehmigung der Entwässerungsanlage zu klären.

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

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Diese sollten so gestaltet werden, dass die Müllgefäße von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht direkt sichtbar sind. Alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

## 7 Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen bzw. sich überlagernden Funktionen festgesetzt (insbesondere Knickschutz, Neuanlage von Knicks oder Regenwasserrückhaltung und -ableitung). (Siehe Abschnitt 12)

## 8 Eingriffsregelung

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

Ausgangspunkt für die Bilanzierung ist in diesem Fall der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 einschl. seiner rechtskräftigen 1., 2. und 4. Änderung. Nur darüber hinaus ermöglichte Eingriffe sind in diesem Zusammenhang ausgleichspflichtig.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Abschnitt 12 dieser Begründung verwiesen.



## 9 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt auch aus den früheren Bauleitplanverfahren oder bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht 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 bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

## 10 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

|                            | Rechtskräftiger B-Plan 47 | 5. Änderung B-Plan 47 |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Sondergebiet Umwelttechnik | 25.189 m <sup>2</sup>     | 26.594 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Grünflächen    | 20.933 m <sup>2</sup>     | 19.528 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 2.063 m <sup>2</sup>      | 2.063 m <sup>2</sup>  |
| Geltungsbereich insgesamt  |                           | 48.185 m <sup>2</sup> |

## 11 Umweltprüfung

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

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

## 12 Umweltbericht

**Siehe gesonderte Ausarbeitung**

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

gebilligt.  
Tornesch, den .....

.....  
Bürgermeister

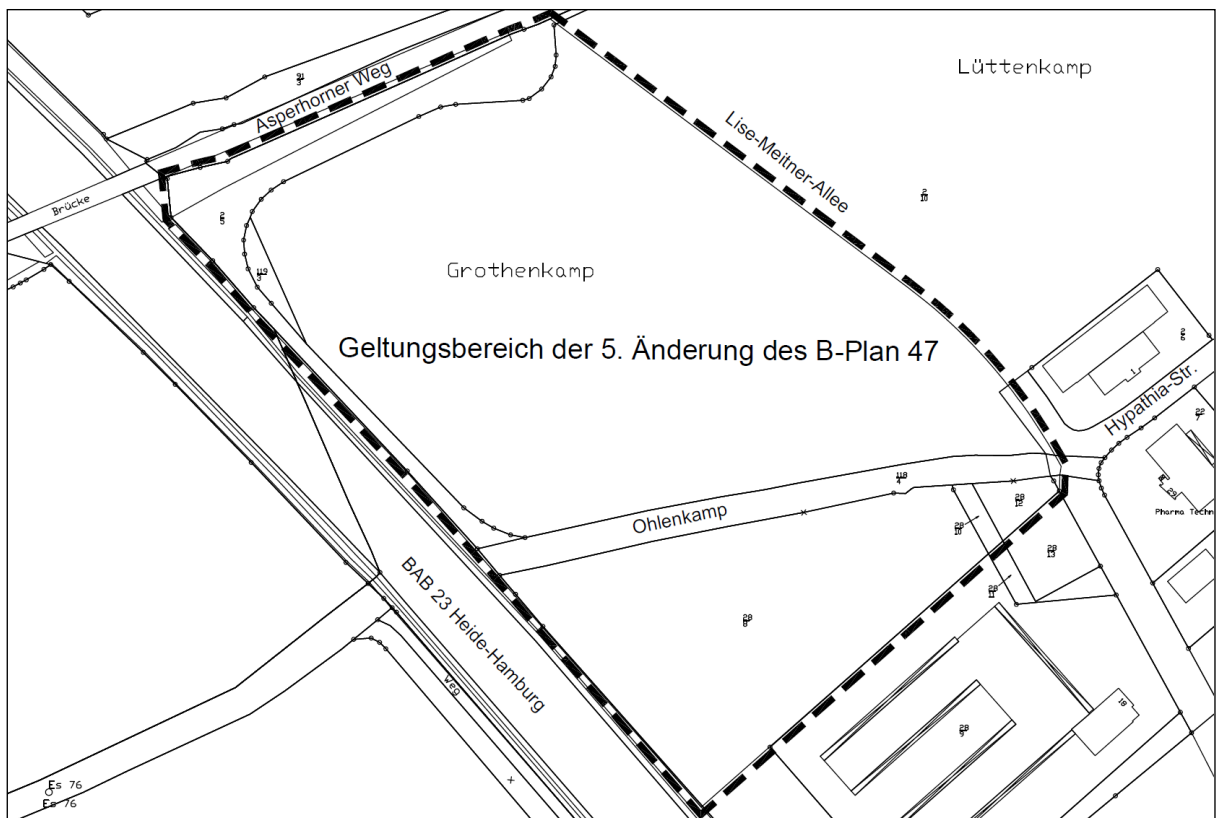
Stadt Tornesch

# UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zur  
zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 47

„Businesspark Tornesch“

Fassung vom 18. November 2015



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## INHALT

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>EINLEITUNG</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1       | KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG .....                     | 3         |
| 1.1.1     | Abgrenzung des Geltungsbereiches.....  | 3         |
| 1.1.2     | Ziele und Inhalte der B-Planänderung .....   | 3         |
| 1.2       | UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG .....                  | 5         |
| 1.2.1     | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen.....  | 5         |
| 1.2.2     | Umweltschutzziele aus Fachplänen .....   | 6         |
| 1.2.3     | Berücksichtigung der Umweltschutzziele.....  | 6         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> | <b>7</b>  |
| 2.1       | SCHUTZGUT MENSCH .....   | 7         |
| 2.1.1     | Lärm.....  | 7         |
| 2.1.2     | Erholung.....  | 7         |
| 2.1.3     | Schutzgut Pflanzen und Tiere .....   | 7         |
| 2.1.4     | Schutzgut Boden.....   | 12        |
| 2.1.5     | Schutzgut Wasser .....   | 13        |
| 2.1.6     | Schutzgut Luft und Klima .....   | 14        |
| 2.1.7     | Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....   | 15        |
| 2.1.8     | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....   | 16        |
| 2.1.9     | Wechselwirkungen .....   | 17        |
| 2.1.10    | Ermittlung des notwendigen Ausgleichs .....  | 18        |
| 2.2       | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....          | 18        |
| 2.3       | MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....      | 19        |
| 2.3.1     | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....   | 19        |
| 2.3.2     | Maßnahmen zum Ausgleich .....  | 19        |
| 2.4       | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....   | 19        |
| <b>3.</b> | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>   | <b>21</b> |
| 3.1       | VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....                             | 21        |
| 3.2       | MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....   | 21        |
| 3.3       | ZUSAMMENFASSUNG .....  | 21        |
| 3.3.1     | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....  | 21        |
| 3.3.2     | Bestehende Situation .....   | 21        |
| 3.3.3     | Entwicklung des Umweltzustandes .....  | 22        |
| 3.3.4     | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....                                      | 22        |

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG**

#### **1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes umfasst ein ca. 5 ha großes Gebiet, das sich zwischen der Lise-Meitner-Allee und der A 23 befindet. Im Norden grenzt die Fläche an den Asperhorner Weg, im Süden an ein Gewerbe-Grundstück.

Das Plangebiet der 5. Änderung betrifft das SO-U 5 bzw. neu: SO-U / 5a der Sondergebiete „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“. Für das SO-Gebiet besteht Planungsrecht auf der Basis des rechtskräftigen B-Plans Nr. 47 aus 2004.

#### **1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung**

##### **Geplante Nutzung**

Die geplante Änderung konzentriert sich vor allem auf zwei Punkte:

1. Für die innen liegenden Flächen des SO-Gebietes soll eine größere Gebäudehöhe zugelassen werden. Ausgenommen davon bleibt ein etwa 20 m breiter Streifen der SO-Fläche parallel zur Autobahn. Dabei soll die zulässige Traufhöhe für Verwaltungsgebäude von 15 auf 29 m angepasst werden.  
Momentan ist, auf Basis des rechtskräftigen B-Plans aus 2004, für Verwaltungsgebäude eine Traufhöhe von 15 m zulässig. Darüber hinaus sind bereits jetzt Lagergebäude bis zu einer Höhe von 21,5 m zulässig.
2. Reduzierung der dreieckigen Grünfläche am Südrand um etwa 3.000 m<sup>2</sup>, um für die südlich angrenzende SO-Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung gelegen) eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.

Die randlichen Grünflächen auf der Nord- und Westseite des Plangebietes bleiben von der 5. B-Planänderung unberührt.

##### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Grundflächenzahlen betragen den allen SO-Flächen unverändert 0,8, d.h. 80 % der Grundstücksfläche darf durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Aufgrund der auf 0,8 festgesetzten Kappungsgrenze darf die GRZ hier für Nebenanlagen, u.a. Hof- und Stellplatzflächen, nicht überschritten werden.

Der Abstand zwischen Baufeldgrenze und Baugrenze beträgt überwiegend 1 m, lediglich zur Lise-Meitner-Allee mit ihrer begleitenden Baumreihe beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Baufeld 5 m.

##### **Traufhöhen**

In der nördlich gelegen Teilfläche der 5. Änderung mit dem SO-U/5a sollen die zulässigen Traufhöhen, wie oben beschrieben, geändert werden. Für Verwaltungsgebäude sind dann dort Traufhöhen von maximal 29 m zulässig. Ein 50 m breiter Randbereich auf der Südwestseite, also zur Autobahn, bleibt von der Anhebung der Traufhöhe ausgenommen.

Für untergeordnete bauliche Anlagen oder Bauteile, die sich dabei auf eine kleine Fläche beschränken, sind heute wie auch in Zukunft Traufhöhen von maximal 46,50 m zulässig. Zum Vergleich: Für den Bereich der vorhandenen freistehenden Werbeanlage an der Merianstraße, rund 300 m südlich des jetzigen Änderungsgebietes, ist eine Traufhöhe von 45 m festgesetzt.

In der südlichen Teilfläche mit den darin liegenden Bauflächen des SO-U/7.1 bleiben die auch bisher geltenden Traufhöhen unverändert.

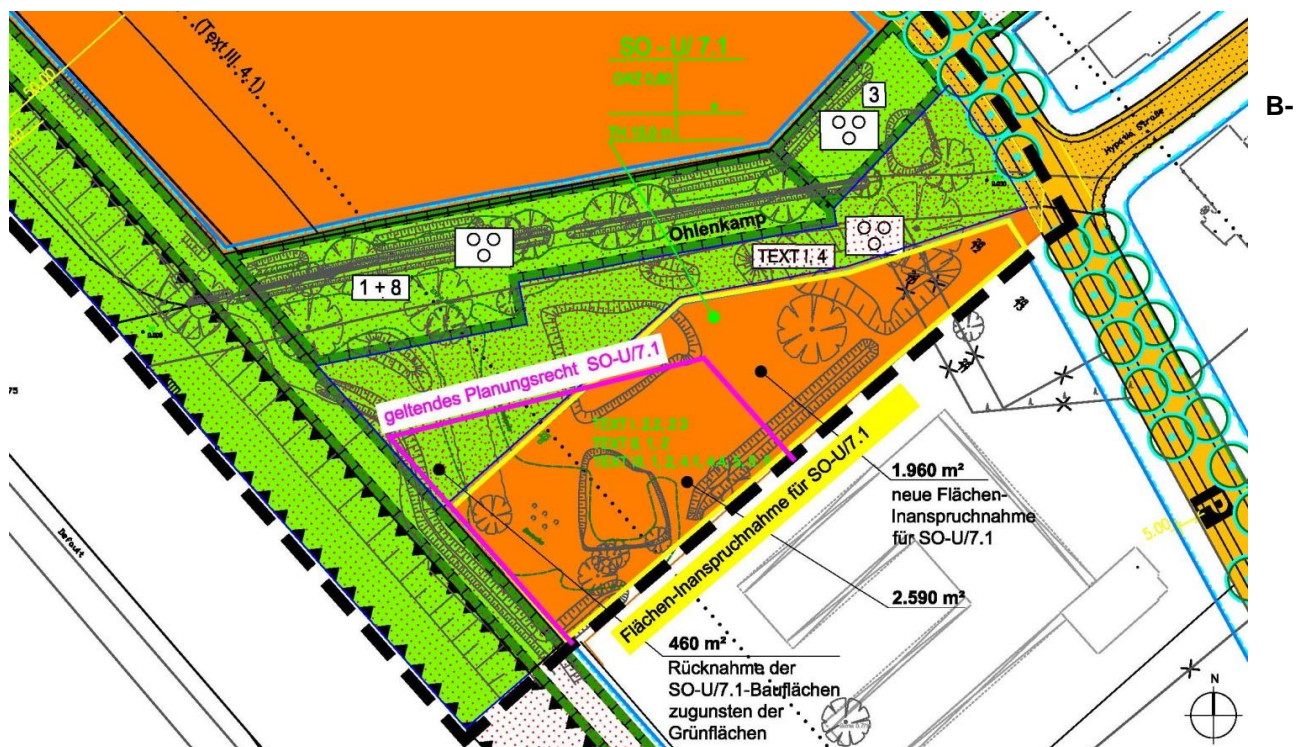
### Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließung

Nebenanlagen und Garagen werden im SO-U auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese Einrichtungen können (und sollen) hier ebenso wie die Hauptgebäude untergebracht werden. Gleiches gilt für Stellplätze.

Die Zufahrt zu den Sondergebieten im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die Lise-Meitner Allee.

### Regenwasserableitung

Im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers 5. B-Planänderung bleibt das bestehende Planrecht im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers in Gräben unverändert. Auf dem Gelände des Änderungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das die ordnungsgemäßen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse der Regenwasserkanalisation (verschmutztes Regenwasser) sicherstellt. Sollte dieses Becken beseitigt werden, ist auf dem Grundstück oder der dafür ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ein ausreichender Ersatz an Rückhaltevolumen zu schaffen, um eine schadensfreie Regenwasserableitung zu gewährleisten. Details sind im Rahmen des Entwässerungsantrags bzw. der Genehmigung der Entwässerungsanlage zu klären.



Plan Auszug: Überlagerung rechtskräftiger Plan und 5. Änderung - (ohne M.)

## **1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

### **1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen**

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

#### **§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt**

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

#### **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz**

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...]“.

#### **§1a (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden**

(2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“

#### **§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen**

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

#### **§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich**

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

#### **§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich**

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.)

§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

#### **§ 44 BNatSchG - Artenschutz**

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung BImSchV) und TA Lärm**

Grundsätzlich erfordert ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere DIN 18005 [1; 2]; 18. BImSchV, TA Lärm). Durch die Planung im Rahmen der 5. Änderung ist keine Verlagerung einer vorhandenen, sich ggf. ändernden Schallquelle zu erwarten.

### **1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen**

#### **Flächennutzungsplan**

Im F-Plan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ dargestellt. U-förmig wird die jetzige Änderungsfläche im F-Plan von einer Grünfläche eingefasst. Die Grünfläche weitete sich dabei im Norden, im Bereich des Asperhorner Weges und im Süden im Bereich des Ohlenkamps deutlich auf.

Zugleich ist mit Inkrafttreten des B-Plans 47 in seiner ursprünglichen Fassung auch bereits die bisherige teilweise Inanspruchnahme der Grünfläche rechtskräftig geworden.

Der F-Plan auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht parzellenscharf und wird erst auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung im B-Plan konkretisiert. Dies trifft auf die teilweise Inanspruchnahme der Grünfläche südlich des Ohlenkamps zu. Mit Inkrafttreten des B-Plans 47 in seiner ursprünglichen Fassung ist auch die bisherige Inanspruchnahme der Grünfläche als SO-U-Bauland rechtskräftig geworden.

#### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Tornesch wurde 1992 aufgestellt und in den Folgejahren durch die Entwicklung in Tornesch-Oha „überholt“. Es gibt jedoch einen durch diverse Änderungen aktualisierten F-Plan, der diese Inhalte mit darstellt.

### **1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele**

Um die o.g. Umweltschutzziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Biotopkartierung, 27. 10. 2015, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg, Bearbeiterin Dipl.-Biologin Julia Langer, Bienenbüttel
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzfachbeitrag, 27. 10. 2015, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg

## **2. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 SCHUTZGUT MENSCH**

#### **2.1.1 Lärm**

Für die Situation der Lärmemissionen bzw. -immissionen ergeben sich keine Änderungen.

#### **2.1.2 Erholung**

Für das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – ist das Plangebiet nahezu unbedeutend, da es von anderen SO-Gebieten umgeben ist und an die Autobahn angrenzt.

Für die die Erholung in der freien, unbebauten Landschaft; beispielweise in Pausenzeiten für Beschäftigte der Gewerbetriebe, kommt dem Ohlenkamp eine gewisse Bedeutung zu. Über den Ohlenkamp ist ein Rundweg möglich, der am Fuße des Walls und in dessen Lärmschatten, U-förmig um die SO-Fläche herumführt.

Der Ohlenkamp existiert hier nur noch als letztes, sozusagen abgehangenes Teilstück eines ehemals imposanten Redders, wie er als solcher weiter südlich im Gebiet des B-Plans 47 noch vorhanden ist.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Klima / Lufthygiene ist die Planänderung für die Erholungsnutzung ebenso nicht von Bedeutung, da sich mit der 5. Änderung keine neuen Betroffenen ergeben.

Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – allenfalls im Kontext mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben von Belang.

#### **2.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Das bisher noch unbebaute Plangebiet wird auf dem größten Teil der Fläche landwirtschaftlich genutzt, als Grünland. Es handelt sich dabei um eine Übergangsnutzung bis zu dem Zeitpunkt, ab dem das Planrecht des B-Plans in Anspruch genommen wird. Für die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ist diese Fläche für die 5. Planänderung ohne Bedeutung.

Dies gilt ebenso für die Grünflächen am westlichen und nördlichen Rand, die von der B-Planänderung unberührt bleiben.

Der Blick konzentriert sich auf die südliche Grünfläche insbesondere südlich des Ohlenkamps, wo Veränderungen zu erwarten sind. Dort befindet sich ein Mosaik aus Gehölzen, einer Baumhecke sowie kleinen Gewässern und Brachflächen. Insbesondere dafür wurde eine aktuelle Biotopkartierung erstellt.



### 2.1.3.1 Biotopkartierung

#### Methodik und Untersuchungszeitraum

Als Ergebnis der am 07. 10. 2015 durchgeführten Kartierung der Biotoptypen liegt das Gutachten der Biologen Julia Langer und Karsten Lutz vor (Biotopkartierung, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg 27. 10. 2015, Bearbeiterin Dipl.-Biologin Julia Langer, Bienenbüttel).

Die Biotoptypen wurden gemäß der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein“ (Hrsg. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), Stand Mai 2015) erfasst und in einer Karte dargestellt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die Biotopbewertung für die Biotopkartierung Hamburg im Rahmen einer 9-teiligen Bewertungsskala: Demnach werden die Biotoptypen einer von 9 Wertstufen zugeordnet:

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
| 1 | weitgehend unbelebt | <i>kommt in dem unten betrachteten Teilgebiet nicht vor</i> |
| 2 | extrem verarmt      | <i>kommt in dem unten betrachteten Teilgebiet nicht vor</i> |
| 3 | stark verarmt       | <i>kommt in dem unten betrachteten Teilgebiet nicht vor</i> |
| 4 | verarmt             | <b>RHn, RHy, FGy, HEy</b> Ruderalfluren, Gebüsche, Laubgh.  |
| 5 | noch wertvoll       | <b>RHm, FKy, HEy</b> Ruderalfluren, Kleingewässer           |
| 6 | wertvoll            | <b>HRe</b> Gehölzsaum an Gewässern                          |
| 7 | besonders wertvoll  | <i>kommt in dem unten betrachteten Teilgebiet nicht vor</i> |
| 8 | hochgradig wertvoll | <i>kommt in dem unten betrachteten Teilgebiet nicht vor</i> |
| 9 | herausragend        | <i>kommt in dem unten betrachteten Teilgebiet nicht vor</i> |

#### Flächenanteile und Bewertung des Bestandes

Das ca. 5 ha große Areal, in dem die Biotoptypen erfasst wurden, ist identisch mit dem Plangebiet der B-Planänderung. Unmittelbare Änderungen der bestehenden Situation, die mit einer zusätzlichen, über geltendes Planrecht hinaus gehenden Überbauung verbunden sind, bleiben auf eine Fläche von weniger als 0,02 ha (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) beschränkt. Rund 2.590 m<sup>2</sup> liegen bereits innerhalb einer Fläche, für die der rechtskräftige B-Plan gilt und die an anderer Stelle bereits abschließend bewertet wurden.

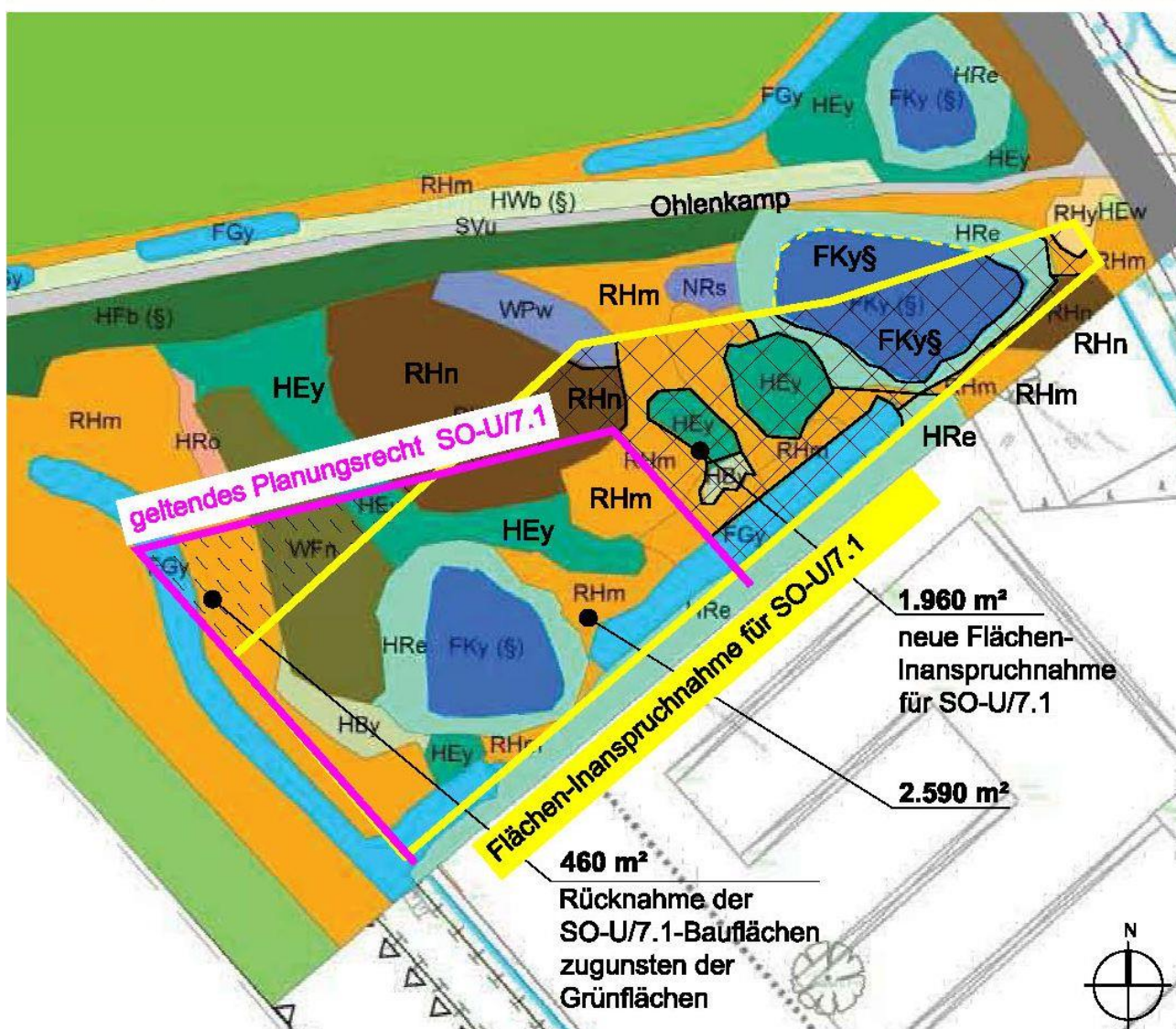
Auf einer Fläche von 460 m<sup>2</sup> weicht das bisher geltende SO-Gebiet (SO-U7.1) zurück, so dass dieser Teil der Grünfläche nicht beansprucht werden wird.

Von der Ausdehnung der Bauflächen des SO-Gebietes nach Nordwesten sind folgende Biotope mit Flächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> betroffen:

|  |            |                             |
|--|------------|-----------------------------|
| 595 m <sup>2</sup> Sonstige Kleingewässer (375 m <sup>2</sup> + 220 m <sup>2</sup> ) | <b>FKy</b> | <b>gesetzlich geschützt</b> |
| 555 m <sup>2</sup> Ruderale Staudenflure frischer Standorte                          | <b>RHm</b> |                             |
| 270 m <sup>2</sup> sonstige heimische Laubgehölze                                    | <b>HEy</b> |                             |
| 260 m <sup>2</sup> Nitrophytenflur   | <b>RHn</b> |                             |
| 220 m <sup>2</sup> Gehölzsaum an Gewässern   | <b>HRe</b> |                             |
| 215 m <sup>2</sup> sonstiger Graben  | <b>FGy</b> |                             |

Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sind in der Abbildung auf der nächsten Seite mit § gekennzeichnet.

| Biotoptypen innerhalb der Erweiterung der SO-Fläche |  | Wertstufen | §     | Fläche                    |
|---|--|------------|-------|---------------------------|
| WPw   | Pionierwald mit Weiden                               | 4          |       | 25 m <sup>2</sup>         |
| RHn   | Nitrophytenflur                                      | 4          |       | 220 m <sup>2</sup>        |
| RHn   | Nitrophytenflur                                      | 4          |       | 20 m <sup>2</sup>         |
| HEy   | sonstige heimische Laubgehöze                        | 4          |       | 90 m <sup>2</sup>         |
| HEy   | sonstige heimische Laubgehöze                        | 5          |       | 180 m <sup>2</sup>        |
| HRe   | Gehölzsaum an Gewässern                              | 6          |       | 200 m <sup>2</sup>        |
| HRe   | Gehölzsaum an Gewässern                              | 6          |       | 20 m <sup>2</sup>         |
| Fky   | sonstiges Kleingewässer                              | 5          | §     | 375 m <sup>2</sup>        |
| Fky   | <i>sonstiges Kleingewässer (außerhalb SO-Fläche)</i> | 5          | § 220 | m <sup>2</sup>            |
| RHy   | sonstige Ruderalfläche                               | 4          |       | 20 m <sup>2</sup>         |
| RHm   | Ruderale Staudenflure frischer Standorte             | 5          |       | 30 m <sup>2</sup>         |
| RHm   | Ruderale Staudenflure frischer Standorte             | 5          |       | 20 m <sup>2</sup>         |
| RHm   | Ruderale Staudenflure frischer Standorte             | 5/4        |       | 505 m <sup>2</sup>        |
| HBy   | sonstiges Gebüsch                                    | 6          |       | 40 m <sup>2</sup>         |
| FGy   | sonstiger Graben                                     | 4          |       | 215 m <sup>2</sup>        |
|   |  |            |       | <b>1960 m<sup>2</sup></b> |



**Biotoptypen und Flächeninanspruchnahmen** - (ohne M.) unter Verwendung der Biotoptypenkarte der Biotopkartierung 10 / 2015, Dipl.-Biologe K. Lutz / Julia Langer, Hamburg

Bei der Bewertung des Biotopbestandes im Bereich der Flächenerweiterung ist hervorzuheben, dass sich unter der größeren der beiden HEy-Flächen (sonstige heimische Laubgehölze) eine sehr imposante, alt eingewachsene Eiche mit einem Kronendurchmesser von mehr als 15 m verbirgt, die gefällt werden muss.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Kleingewässer. Bei dem Tümpel nördlich des Ohlenkamps handelt es sich um einen ehemaligen Feuerlöschteich, wie das Schild am Rand noch zeigt. Dieses Kleingewässer bleibt von der Flächenerweiterung unberührt. Der zweite und größte Tümpel mit einer Fläche von ca. 595 m<sup>2</sup> liegt zur Hälfte innerhalb der Erweiterungsfläche. Im Hinblick auf die quantitative Bewertung des Eingriffs ist davon auszugehen, dass der Tümpel als Ganzes verschwinden wird, da nur noch ein nicht mehr überlebensfähiger Restteil übrig bliebe. Dies wird so auch in der Bilanzierung berücksichtigt.

Bei der Qualität dieses Gewässers ist zu erwähnen, dass es sich um ein Regenrückhaltebecken für belastetes Hofflächenwasser des Logistikunternehmens handelt, das sich auf der südlich angrenzenden Gewerbefläche befindet. Im Zuge der Entfernung des RHBs durch die Betriebserweiterung ist es erforderlich, einen adäquaten Ersatz zu schaffen für das nachzuweisende Regenrückhaltevolumen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Das dritte Kleingewässer liegt innerhalb des Bereiches, für den es bereits ein Planrecht auf Basis des rechtskräftigen B-Plans für die Baufläche innerhalb des SO-Gebietes (SO-U/7.1) gibt.

Insgesamt kommen von möglichen 9 Wertstufen im Bereich der neuen Flächeninanspruchnahme für das SO-Gebiet (SO-U/7.1) nur Biotope mit mittlerem Wert vor:

|   |               |   |                                       |
|---|---------------|---|---------------------------------------|
| 6 | wertvoll      | <b>260 m<sup>2</sup></b><br><b>HRe, HBy</b>           | Gehölzsaum an Gewässern, Gebüsch      |
| 5 | noch wertvoll | <b>1.080 m<sup>2</sup></b><br><b>RHm, FKy, HEy</b>    | Ruderalfluren, Kleingewässer          |
| 4 | verarmt       | <b>840 m<sup>2</sup></b><br><b>RHn, RHy, FGy, HEy</b> | Ruderalfluren, Gebüsche, Laubgehölze. |

Es dominieren Biotope der Wertstufe 5 (noch wertvoll) mit 1.080 m<sup>2</sup> und der Wertstufe 4 (verarmt) mit ca. 840 m<sup>2</sup>. Die höchste Wertstufe wurde für drei relativ kleine Flächen der Gehölzsäume an Gewässern und sonstiges Gebüsch vergeben, die, zusammengekommen, eine Flächengröße von 260 m<sup>2</sup> umfassen.

In der Abbildung auf der vorherigen Seite wird deutlich, dass es sich vielfach um kleine Flächensplitter handelt, die gleichwohl die Charakteristik dieses Lebensraummosaiks bestimmen und damit auch einen eigenen Wert darstellen, der übergreifend zu betrachten ist.

### **Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatschG)**

Dem Schutz nach § 30 des BNatSchG unterliegen die Kleingewässer (FKy) sowie der Knick (HWb) und die Baumhecke (HFb) entlang des Ohlenkamps. Knick und Baumhecke liegen nicht im unmittelbaren Bereich der SO-Erweiterungsfläche von SO-U/7.1. Von drei Kleingewässern sind zwei direkt von der Baufelderweiterung betroffen. Eines davon liegt innerhalb der Fläche, die bereits planungsrechtlich zu einem früheren Zeitpunkt abschließend bewertet und bilanziert wurde (bisher geltendes Planrecht).

### **2.1.3.2 Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)**

#### **Methodik und Untersuchungszeitraum**

Als Grundlage einer Faunistische Potenzialabschätzung und des Artenschutzfachbeitrag wurde das Plangebiet am 22. Juli 2015 sowie 10. August 2015 begangen (Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzfachbeitrag, Hamburg, 29. 10. 2015). Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Die Bäume wurden vom Boden aus einzeln mit dem Fernglas besichtigt und auf potenzielle Fledermaushöhlen untersucht. In den Gewässern wurde gekeschert, um eventuell Amphibienlarven festzustellen.

Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgt einerseits nach ihren Lebensraumsprüchen (ob die Habitats geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Tornesch. Maßgeblich ist dabei für die Brutvögel die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (Koop & Berndt 2014).

#### **Zu berücksichtigende Arten**

Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten. Der hier potenziell vorkommende Grasfrosch ist nicht europäisch, sondern nur national nach Bundesartenschutzverordnung geschützt (a.a.= Seite 20).

#### **Lebensstätten von europäischen Vogelarten**

Zu betrachten ist, ob Brutreviere von europäischen Vogelarten beseitigt werden. Diese Frage wird im Fachgutachten beantwortet: Es werden Brutreviere von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten beseitigt oder zumindest beschädigt. Betroffen sind die Arten der Säume (z.B. Dorngrasmücke) und der Gehölze (a.a.O. S. 21).

#### **Lebensstätten von Fledermäusen**

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt.

Durch das Vorhaben geht eine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen im großen Weidenbaum verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt (a.a.O. S. 21).

#### **Ergebnisse**

Die Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen von 34 Brutvogelarten. Fledermäuse haben potenziell Quartiere im Untersuchungsgebiet. In Kleingewässern sind Grasfroschvorkommen potenziell vorhanden.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind einige vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Mit Kompensationsmaßnahmen können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen.

### **2.1.3.3 Qualitative und quantitative Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist betroffen durch unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust der Vegetationsbestände
- Verlust von Brutrevieren einiger Vogelarten, Beeinträchtigung eines potentiellen Vorkommens des Grasfrosches
- Verlust von gesetzlich geschützten Kleingewässern (Wertstufe 5 „noch wertvoll“) mit ihren Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt
- Sekundäreffekte für benachbarte Biotope infolge der Überbauung im SO-Gebiet
- Indirekte Beeinträchtigungen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen im Bereich der mosaikartigen Grünfläche bedingt generell Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Diese Fläche besitzt, trotz der Insellage, eine mittlere bis gute, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die überwiegend verloren geht. Dies ist auch dadurch bedingt, dass die verbleibende Grünfläche, die bisher eine gewisse Tiefe besaß, in ihrer Ausdehnung weiter reduziert wird. An der schmalsten Stelle misst die Grünfläche künftig ca. 30 m, an der breitesten ca. 60 m.

Dabei ist zu beachten, dass ein Großteil der Verluste für die Grünfläche bereits planungsrechtlich abgesichert ist. Die weiteren, neu hinzukommenden Flächeninanspruchnahmen schwächen die verbleibenden Lebensräume zusätzlich. Dabei ist auch zu erwarten, dass die Überbauung auf der SO-U-Fläche randlich über die unmittelbare Flächeninanspruchnahme hinausgeht. Dies kann kleinräumig u.a. zu Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes und damit zu Beeinträchtigungen insbesondere der Biotoptypen führen, die auf einen hohen Grundwasserstand angewiesen sind. Hinzu kommen weitere Beeinträchtigungen, die oben stichwortartig genannt wurden.

Die quantifizierbaren Eingriffe leiten sich aus der Abbildung auf Seite 9 ab und werden in Kapitel 2.1.10 tabellarisch zusammengefasst.

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

#### **Geomorphologie**

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

#### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Das Schutzgut Boden und Hydrogeologie ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges
- Verlust von Kleingewässern insbesondere mit ihrer Bedeutung für Flora und Fauna sowie ihren mikroklimatischen Wechselwirkungen

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden, Hof- und Lagerflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf vorher unversiegelten Flächen verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge. Dies betrifft die SO-Fläche nahezu vollflächig, da hier eine GRZ von 0,8 zugelassen ist und die Baugrenze bis auf 1 m an den Rand der Bauflächen heranrückt.

Die Böden im Bereich der Erweiterungsfläche des SO-U/7.1 übernehmen zur Zeit noch eine natürliche Bodenfunktion (§ 2 (2) 1 BBodSchG). Durch die Flächenerweiterung werden die natürlichen Bodenfunktionen ersetzt durch die Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Verkehr (§2 (2) 3 BBodSchG).

Dabei ist zu beachten, dass für jeden Quadratmeter eines technischen Bauwerkes (mindestens) 0,30 m<sup>3</sup> Mutterboden aufgenommen werden müssen und ggf. auch den Plangeltungsbereich verlassen. Ziel sollte es sein, für diese organisch reichhaltigen Böden eine geeignete Wiederverwertung außerhalb des Plangeltungsbereiches nachzuweisen.

## **2.1.5 Schutzgut Wasser**

### **Oberflächengewässer**

Es kommen sowohl Gräben als auch punktuelle Oberflächengewässer vor. Hierzu ein Auszug aus der Biotopkartierung (a.a.O., S. 5):

„Das gesamte Untersuchungsgebiet ist von mehreren Gräben durchzogen. Einige säumen auf drei Seiten die Grünlandfläche, einer verläuft in der Südhälfte im Bereich der Ruderalfläche und ein weiterer bildet die Grenze zum südlich angrenzenden Grundstück. Während die Gräben am Süd- und Westrand der großen Grünlandfläche sowie am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes stark beschattet und strukturarm sind, weisen die Gräben nördlich der Grünlandfläche sowie der Graben innerhalb der Ruderalfläche (am Südwestrand) einen größeren Strukturreichtum auf. Erläuterung: Die Ausprägung für die angegebene Bewertung ist nur in den beiden Gräben im Südwesten und im Norden des Untersuchungsgebietes gegeben. Die restlichen sind mehr oder weniger strukturarm und teilweise nicht wasserführend.“ Dies trifft auch auf den Graben zu, der sich im Bereich der Erweiterung für das südliche SO-Gebiet befindet.

Mit diesen Gräben ist es möglich, das Niederschlagswasser zu sammeln und vor Ort zurückzuhalten bzw., soweit möglich, versickern zu lassen.

Alle drei Kleingewässer befinden sich in der südlichen Grünfläche. Sie dienen z. T. als Feuerlöschteich und sind stark beschattet, so dass sich keine Wasservegetation ausgebildet hat. Auch im Uferbereich ist die Vegetation kaum ausgeprägt. Im Sommer fallen die Tümpel ganz oder vollständig trocken. Es handelt sich um relativ kleine Gewässer mit einer Flächengröße zwischen rund 600 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>.

Das ca. 595 m<sup>2</sup> große Kleingewässer, das innerhalb der jetzigen Erweiterungsfläche des SO-U liegt, dient als Regenrückhaltebecken für belastetes Hofflächenwasser des Logistikunternehmens, das sich auf der südlich angrenzenden Gewerbefläche befindet. Daraus resultieren bestehende Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Wasserqualität.

## **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Das Schutzgut Wasser ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebauten Flächen hatten bisher, trotz des hohen Grundwasserstandes, eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch ortsnahe Rückhaltung der Niederschläge in zahlreichen Gräben und die verzögerte Abgabe des Wassers an den Vorfluter wird jedoch eine Verdunstung ermöglicht und damit der Eingriffsumfang minimiert. Zudem soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser, soweit möglich, zur Versickerung gebracht werden, um Beeinträchtigungen zusätzlich deutlich zu reduzieren.

### **2.1.6 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Lufthygienische Ausgangssituation**

Tagsüber sind die Flächen insbesondere der südlichen Grünfläche kleinräumig als Kaltluftentstehungsgebiete (bzw. Frischluftentstehungsgebiete) wirksam, nachts gilt dies vorrangig für die Grünlandfläche, die als solche noch temporär genutzt wird. Sie ist jedoch für die jetzige Eingriffsbewertung unbedeutend ist, da hier ein geltendes Planrecht für das SO-Gebiet vorliegt.

Die randlichen Grünflächen, vor allem die des Redders (Ohlenkamp) mit der dortigen Aufweitung der Grün- und Biotopflächen, wirken in das Plangebiet hinein und erfüllen eine gewisse ausgleichende Funktion für die bioklimatische Ausgangssituation.

Als vorhandene Belastung der lufthygienischen und kleinklimatischen Situation sind die, real oder planungsrechtlich, bereits bestehenden versiegelten Flächen und die Emissionen im Zuge des Straßenverkehrs auf der Lise-Meitner-Allee sowie auf dem Betriebsgelände der südlichen SO-Fläche zu nennen.

#### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Die neuen zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperatenausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert, woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

Durch die Reduzierung der Grünfläche wird die kleinräumig wirksame Bedeutung als kleinräumiges Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet vermindert. Außerdem vergrößert sich der Schadstoffausstoß und damit die Belastung der lufthygienischen Situation im Bereich der bisher unbebauten Flächen, die teilweise zu internen Verkehrsflächen umgewandelt werden.

Positiv hervorzuheben ist, dass der Redder als Rückgrat der Grünfläche mit seinem Großbaumbestand und den damit verbundenen positiven Effekten für die bioklimatischen Funktionen erhalten bleibt.

## **2.1.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

### **Vorhandene Situation**

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reichen.

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind besonders folgende Elemente:

- Verkehrsfläche der Lise-Meitner-Allee, bisher ohne Baumbepflanzung
- Randlicher Strauch- und Baumbewuchs als „grüne Kulisse“ entlang der West- und Nordseite
- Kompakte Grünfläche am Südrand, auch mit großkronigen Knickbäumen, insbesondere Eichen am Ohlenkamp
- Gewerbeflächen mit der typischen heterogener Bebauung
- mehrere hoch aufragende bauliche Anlagen wie Werbepylone und Funkmasten, die in das Plangebiet hineinwirken.

Die Gehölzflächen am Rand binden das SO-Gebiet an drei Seiten schon heute sehr gut ein. Dabei ist deutlich zu erkennen, dass es Unterschiede in der Höhe und Dichte dieser randlichen Abschirmung gibt. Auffallend sind die hoch gewachsenen großen Eichen am Redder, d.h. am Südrand der Nordfläche. Im Vergleich dazu stehen auf dem Lärmschutzwall vielfach auch mehrstämmige Bäume oder Großsträucher, die nicht das Volumen oder die Höhe der Eichen erreichen werden. Daneben sind auf dem Wall einzelne Bäume zu sehen, bei denen noch ein signifikanter Größenzuwachs zu erwarten ist.

Innerhalb der dreieckigen Grünfläche im Süden ist der landschaftsbildwirksame Gehölzbestand südlich des Redders vergleichsweise dünn bzw. inhomogen. Darin sind u.a. Gebüsch- und Nadelbaumflächen zu finden.

Besonders zu erwähnen ist die bereits o.a. einzelne alt eingewachsene Eiche mit einer mehr als 15 m messenden Krone. Dieser Baum ist von außen heute jedoch kaum zu erkennen, da andere Gehölz- und Baumstrukturen vorgelagert sind. Nur von Süden, d.h. mit Blick von der Betriebsfläche des dortigen Logistikunternehmens, ist der Baum gut zu erkennen.

Am Rand des Geltungsbereiches überragen technische Bauwerke die maßstabgebende Höhe der markanten Baumkronen des Redders: ein Funkmast und Werbepylone. Sie sind als punktuelle Störung des Landschaftsbildes zu betrachten die weit in das Gebiet hineinwirken. Dies gilt, soweit sie beleuchtet sind, auch nachts.

### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Die Erweiterung der SO-Fläche im Süden ist vor allem für den unmittelbaren Nahbereich bedeutsam bzw. sichtbar. Dazu zählt auch der Verlust eines markanten Einzelbaums. Betroffen davon sind vor allem die Beschäftigten auf dem Gelände der SO-Fläche.



Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe für Verwaltungsgebäude von 15 m auf 29 m wird allenfalls für die Betrachtung des Gebietes von Außen von Bedeutung sein. Im Inneren sind diese Traufhöhen auch andernorts schon zugelassen prägen die Struktur des B-Plangebietes mit.

Von der Brücke im Zuge des Asperhorner Weges, die die Autobahn überquert, wird man die neuen Gebäude besonders deutlich sehen können. Daraus ergeben sich, gemessen am bestehenden Planrecht, jedoch keine völlig neuen Betroffenheiten. Zudem existiert dort eine randliche Gehölzkulisse, die die Gewerbeflächen wirksam abschirmt.

Neue Betroffenheiten sind allenfalls von Südwesten, also von den Flächen jenseits der A 23 zu erwarten. Dort befindet sich eine offene Ackerfläche, von der aus man momentan auf die „grüne Wand“ des Lärmschutzwalls schaut. Der Wall mit seinem Baum- und Strauchbewuchs ist in der Lage, Gebäude mit geringerer Höhe auch in den laubfreien 6 Monaten von November bis Ende April wirksam abzuschirmen.

Diese Situation ändert sich, sobald höhere Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 29 m realisiert werden, die teilweise auch von der Fläche südwestlich der Autobahn zu sehen sein werden. Gemindert wird diese zu erwartende Beeinträchtigung dadurch, dass im B-Plan ein Abstand von 50 m, gemessen vom Rand der Autobahn, festgesetzt wird, so dass die Flächen für die zulässige höhere Bebauung deutlich zurückweichen.

Für das Schutzgut Wohnen und Erholen entstehen dadurch keine oder allenfalls marginale neue Betroffenheiten, da die Ackerflur unmittelbar südwestlich der A 23 für Erholungszwecke, auch bedingt durch die „Sackgassensituation“, unbedeutend ist.

Um die Beeinträchtigungen für den Blick von Süden zu mildern, bietet es sich an, auf dem Lärmschutzwall zusätzlich Bäume zu pflanzen, die zukünftig eine wirksame Grünkulisse bilden. Ebenso besteht die Möglichkeit auf dem offenen, heute nahezu baum- und strauchfreien Südwestrand der A 23 eine Baum- und Strauchpflanzung anzulegen, um so perspektivverkürzend Effekte für die randliche Eingrünung des Gewerbegebietes zu erzielen.

Die namensgebende Alleebaumbepflanzung an der Straße kann dazu beitragen, eine innere Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

In seiner Stellungnahme vom 22. 09. 2015 weist das Archäologischen Landesamt auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014) besonders hin: „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.“

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen  
→ Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung  
→ Vernichtung offener Bodenstrukturen  
→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit  
→ Veränderung des Porenvolumen und des Korngefüges  
→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate  
→ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes
- Überbauung / Versiegelung  
→ Erhöhung der Wärmeabstrahlung  
→ Veränderung des lokalen Kleinklimas
- Überbauung / Versiegelung  
→ Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna
- Überbauung / Versiegelung  
→ Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion
- Inanspruchnahme einer bisher un bebauten Fläche  
→ Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum
- Bau von Stellplätzen  
→ Erhöhung der Lärmbelastung  
→ Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser.

### 2.1.10 Ermittlung des notwendigen Ausgleichs

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an den Biotoptypen und deren Wertigkeit, wie sie in der Biotopkartierung dargelegt wurden. Neben den unmittelbaren Verlusten werden indirekte Beeinträchtigungen ebenso mit bilanziert.

Daraus ergibt sich folgende Tabelle:

| Biotoptyp  | Code | Schutzstatus   | Ausgleichs-<br>faktor | Fläche<br>m <sup>2</sup> | erforderlicher<br>Ausgleich m <sup>2</sup> |
|--|------|----------------|-----------------------|--------------------------|--|
| sonstige Kleingewässer                               | FKy  | ges. geschützt | 1 : 3,0               | 595                      | 1785,00                                    |
| Ruderal / Stauden frisch                             | RHm  |                | 1 : 0,5               | 555                      | 277,50                                     |
| Ruderal / Stauden                                    | RHn  |                | 1 : 0,5               | 240                      | 120,00                                     |
| Sonstige Ruderalflächen                              | RHy  |                | 1 : 0,5               | 20                       | 10,00                                      |
| Sonstiger Graben                                     | FGy  |                | 1 : 0,5               | 215                      | 107,50                                     |
| sonstige Laubgehölze                                 | HEy  |                | 1 : 1,0               | 270                      | 270,00                                     |
| Gehölzsaum an Gewässern                              | Rhe  |                | 1 : 1,0               | 220                      | 220,00                                     |
| Sonstiges Gebüsch                                    | HBy  |                | 1 : 1,0               | 40                       | 40,00                                      |
| Pionierwald mit Weiden                               | WPw  |                | 1 : 1,0               | 25                       | 25,00                                      |
|  |      |                |                       | <b>2.180</b>             | <b>2.790,00</b>                            |
| Randliche Beeinträchtigungen: 10m-Streifen am        |      |                | 1 : 0,2               | 1.100                    | 220,00                                     |
| Nordrand der neuen Flächeninanspruchnahme (SO-U/7.1) |      |                |                       |                          |  |
| Qualitative Beeinträchtigungen: Boden und Wasser     |      |                | 1 : 0,1               | 2.180                    | 218,00                                     |
| <b>Summe</b>   |      |                |                       |                          | <b>3.228,00</b>                            |
|  |      |                |                       |                          | <b>gerundet 3.230,00</b>                   |

Für Eingriffe in Biotope und abiotische Faktoren ergibt sich eine **3.230 m<sup>2</sup>** große Ausgleichsfläche.

Hinzu kommt der Ausgleich für einen zu fällenden Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm (Stammumfang ca. 125 cm) der Musterbaumschutzverordnung des Landes Schleswig-Holstein mit der Neupflanzung von 5 Ersatzbäumen zu kompensieren ist. Hilfsweise kann dafür eine Fläche von 5 x 25 m<sup>2</sup> (125 m<sup>2</sup>) in Ansatz gebracht werden, so dass sich insgesamt eine 3.355 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche ergibt. Damit ist es erforderlich, eine rund **3.355 m<sup>2</sup>** große Fläche zur Eingriffskompensation nachzuweisen. Dies erfolgt im Rahmen des Ökopools der Stadt Tornesch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 47.

Darüber hinaus wird empfohlen, auf dem Lärmschutzwall an der A 23 zusätzlich Bäume 1. Ordnung in großer Qualität (Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen, um mittel- bis langfristig eine bessere Abschirmung des Gebietes nach Süden erzielen zu können. Infrage kommen heimische Laubbaumarten wie Bergahorn und Eiche.

## 2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Erweiterung der SO-U-Gebiete kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der heutigen Nutzung der Fläche richten. Dadurch bliebe der „Status quo“ für die

Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bestehen.

### **Aufgabe jeglicher Nutzung**

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den dann brach liegenden Flächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

## **2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Angesichts der eng begrenzten räumlichen Situation und der relativ kleinflächigen Größe der zusätzlichen direkten Flächeninanspruchnahme in einer Größenordnung von knapp 2.000 m<sup>2</sup> sind Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von Eingriffen kaum realisierbar. Zu nennen sind:

#### **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in offenen Gräben

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Schutz und Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes außerhalb des SO-Gebietes
- Kein Bodenaushub, Bodenverdichtung und Materialablagerung im Bereich der Grünfläche.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Optional: Pflanzung von Großbäumen auf dem Lärmschutzwall bzw. alternativ auf einer Fläche südwestlich der A 23 (Perspektivverkürzung).

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Zur Eingriffskompensation ist eine rund 3.355 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche erforderlich (vgl. Eingriffs- / Ausgleichsermittlung in Kapitel 2.1.10). Der Ausgleich wird über eine entsprechende Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Tornesch realisiert.

#### **Fazit**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

## **2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Für die Erweiterung des SO-Umwelttechnik kämen kaum vergleichbare, ebenso geeignete Flächen in Frage. Der geplante Standort ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Fläche der 5. B-Planänderung schließt sich unmittelbar an das vorhandene SO-U-Gebiet an.
- Der Standort verfügt über optimale Anschlüsse an das örtliche, regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzungen bzw. ausgewiesene Sondergebiete geprägt.

Daher wird ausschließlich der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bevorzugt. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen der B-Planänderung erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN**

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

#### **3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG**

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Stadt Tornesch die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern.

### **3.3 ZUSAMMENFASSUNG**

#### **3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des SO-Umwelttechnik für ein bereits ansässiges Logistikunternehmen, das unmittelbar im Anschluss an das bisher genutzte Grundstück zusätzliche Flächen benötigt.
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit höherer Verwaltungsgebäude in der nördlichen Teilfläche des SO-U.

#### **3.3.2 Bestehende Situation**

##### **Lage im Raum**

Das Gebiet der 5. B-Planänderung umfasst rund 5 ha und liegt zwischen der A 23 und der Lise-Meitner-Allee, die zugleich der inneren Erschließung des B-Plangebietes „Businesspark Tornesch“ dient.

##### **Landschaftsbild**

Prägend für das Landschaftsbild ist zum einen die U-förmige Gehölzkulisse an der Nord-, West- und Südseite sowie die darin integrierte Gehölzfläche am Südrand. Zudem bestimmen vorhandene Gewerbeflächen auf den benachbarten Grundstücken sowie einzelne hoch aufragende Werbepylone die Ausgangssituation.

### **Pflanzen- und Tierlebensräume**

Im Hinblick auf die geplante Flächenerweiterung ist vor allem ein Mosaik aus Gehölz- und Ruderalflächen für die Ausgangssituation bestimmend. Hinzukommen mehrere Kleingewässer. Außerdem prägen Großbaumbestände im Zuge des Ohlenkamps, eines alten Redders, den Bestand.

Als gesetzlich geschützte Biotope sind der Doppelknick (Redder) sowie drei Kleingewässer vorhanden. Unüberwindbare Betroffenheiten besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Bereich der künftigen Bauflächen nicht zu erwarten.

### **Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)**

In der im Focus stehenden südlichen Grünfläche sind drei Kleingewässer und Gräben mit mittlerer Qualität vorhanden. Ein Tümpel wurde ehemals als Feuerlöschteich genutzt, ein anderer dient als Regenrückhaltebecken für belastetes Oberflächenwasser der angrenzenden Gewerbefläche, wodurch qualitative Einschränkungen bedingt sind.

Die Grünfläche im Süden ist mikroklimatisch als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet zu bewerten.

### **3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes**

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in Vegetationsbestände, in das Landschaftsbild sowie den Bodenwasserhaushalt.

### **3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Vermeidung und Verringerung**

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und, soweit möglich, Versickerung vor Ort
- Keine Baustelleneinrichtungsflächen im Bereich der Grünfläche
- Optional: Eingrünung der Bauflächen an deren Außenrand

#### **Ausgleich der Eingriffe**

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes im Rahmen des Ökokonto der Stadt Tornesch festgelegt.

## **AUFSTELLUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 47 DER STADT TORNESCH BETEILIGUNG GEM. §§ 4 ABS. 1 UND 2 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

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

#### **BETEILIGTER**

1. Azv Südholstein, Schreiben vom 23.09.2015
2. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Untere Forstbehörde, Schreiben vom 21.10.2015
3. IHK zu Kiel, Schreiben vom 30.09.2015
4. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 14.10.2015
5. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 11.09.2015
6. Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 25.09.15
7. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, NL IZ, Schreiben vom 06.10.2015
8. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Luftfahrtbehörde, Schreiben vom 13.10.2015
9. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Schreiben vom 09.10.2015
10. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 29.09.2015
11. Gemeinde Ellerhoop, Schreiben vom 15.10.2015
12. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 29.09.2015
13. Gemeinde Appen, Schreiben vom 29.09.2015
14. Amt Elmshorn-Land (Gemeinden Klein Nordende, Seeth-Ekholt), Schreiben vom 07.10.2015
15. Gemeinde Kummerfeld, Schreiben vom 28.09.2015



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

**1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Schreiben vom 21.10.2015**

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG  |
|--|---|
| <p><b>Untere Bodenschutzbehörde:</b><br/>                     Der unteren Bodenschutzbehörde sind keine Altablagerungen, Altstandorte und/oder schädliche Bodenveränderungen im Plangeltungsbereich bekannt.</p> <p>Die Böden übern zur Zeit noch 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).</p> <p>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. Sicher ist, dass für jeden Quadratmeter eines technischen Bauwerkes (mindestens) 0,30 m³ Mutterboden aufgenommen werden müssen und ggf. auch den 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, dem 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 BBodSchV nachzulesen:</p> <p><a href="http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/B/bodenschutz/Downloads/Vollzugshilfe_12_BBodSchV_pdf.pdf;jsessionid=56A384D77DF785D4CD682C4BBE428B0D?_blob=publicationFile&amp;v=1">http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/B/bodenschutz/Downloads/Vollzugshilfe_12_BBodSchV_pdf.pdf;jsessionid=56A384D77DF785D4CD682C4BBE428B0D?_blob=publicationFile&amp;v=1</a></p> <p>Im Verfahrensschritt TÖB 4-1 werden keine Anforderungen an eine Gefahrenerforschung nach dem Bodenschutzrecht gestellt. Die Anregung, die natürliche Bodenfunktionen zu schützen bzw. Wiederherzustellen ergibt sich aus allgemeinem Teil des Bodenschutzgesetzes.</p> <p>Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause 04121/45022286</p> | <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Umweltbericht wird um entsprechende Hinweise ergänzt.<br/> <b>Die Äußerung wird beachtet.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |

## 1. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Schreiben vom 02.02.2015

| ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG   | ABWÄGUNGSVORSCHLAG   |
|--|--|
| <p><b>Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:</b><br/>Die 5. Änderung des B-Plans 47 der Stadt Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde plangemäß verwirklicht werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Gelände des Änderungsgebietes ein Regenrückhaltebecken befindet, welches die ordnungsgemäßen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse der Regenwasserkanalisation (verschmutztes Regenwasser) sicherstellt.</p> <p><b>Grundwasser</b><br/>Keine Anmerkungen<br/>Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283</p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde</b><br/>Im Rahmen einer Vorbesprechung bei der Stadt Tornesch zu dieser B-Planänderung wurde Seitens der UNB ein biologisches Gutachten zur Wertigkeit der Grünfläche einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange gefordert, um die Zulässigkeit der Überplanung einer Teilfläche zu prüfen.<br/>Auskunft: Hoffmann Tel. 2267</p> <p><b>Gesundheitlicher Umweltschutz</b><br/>Meine Anregungen im Scoping fanden hinreichend Beachtung. Ich habe keine weitere Anregungen.<br/>Auskunft erteilt Herr Marquardt: Tel. 04121/45022275</p> | <p>Auf der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche befindet sich u.a. ein Regenrückhaltebecken, welches der Rückhaltung des ausschließlich auf den Hofflächen des angrenzenden Grundstücks (Fa. GLS) anfallenden Regenwassers dient. Sollte dieses Becken beseitigt werden, ist auf dem Grundstück oder der dafür ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ein ausreichender Ersatz an Rückhaltevolumen zu schaffen, um eine schadensfreie Regenwasserableitung zu gewährleisten. Details sind im Rahmen des Entwässerungsantrags bzw. der Genehmigung der Entwässerungsanlage zu klären.</p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Entsprechende Gutachten wurden beauftragt und liegen vor. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht als Teil der Begründung dieser Planung mit eingeflossen.</p> <p><b>Die Äußerung wird beachtet.</b></p> <p><b>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |

**2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenverkehr und Verkehrssicherheit – Schreiben vom 02.10.2015****ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Zur vorgelegten 5. Änderung des B-Plans 47 der Stadt Tornesch (AZ: 25.30-169/15) werden, nach Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg SG 1.3 nachstehende Bedenken und Hinweise gegeben:

Auf die Bedenken und Hinweise im bisherigen Verfahren wird verwiesen, insbesondere bei der B-Planung:

1. die erforderlichen Sichtdreiecke an den geplanten Zu- und Abfahrten sind dauerhaft herzustellen und freizuhalten. eine Behinderung der vorhandenen oder geplanten Bushaltstellen ist auszuschließen
2. für Besucher und Mitarbeiter sind ausreichend Stellplätze vorzuhalten.
3. es sind ausreichende Schleppkurven für LKW (Ent- und Versorgungsfahrzeuge) vorzusehen.
4. Werbetafeln sind gesondert zu beantragen.

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

Die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke und Schleppkurven in den Einfahrtsbereichen und der Nachweise der notwendigen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Werbetafeln mit einer Größe von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind nicht verkehrsfrei zulässig und bedürfen einer Genehmigung.

**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.**

