



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/16/192
	Status:	öffentlich
	Datum:	17.11.2016
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
5.Änderung B-Plan 47		
Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
05.12.2016	Bau- und Planungsausschuss	
13.12.2016	Ratsversammlung	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Über die Planung wurde im Bau- und Planungsausschuss am 05.09.2016 beraten, es wurde der Geltungsbereich reduziert und der Beschluss zur erneuten Auslegung gefasst. Planungsziel der 5.Änderung des B-Plans 47 ist seitdem die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes (GLS). Die erneute Auslegung hat stattgefunden, die eingegangenen Stellungnahmen der ersten Auslegung und der erneuten Auslegung wurden in der beigefügten Abwägungstabelle vom 22.11.2016 zusammengeführt und mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen. Der Planentwurf wurde angepasst, der Satzungsbeschluss kann erfolgen.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der FolgekostenDer Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja neinDie Maßnahme/Aufgabe ist: vollständig eigenfinanziert

- teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

- Auswirkungen auf den Stellenplan: Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

- Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein
 Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer
 Freiwilligen Leistung vor: ja nein

Produkte/e:						
Erträge/Aufwendungen	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Investition/Investitionsförderung	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeinsparungen/-kosten	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ff.
	in EUR					
<i>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</i>						
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Zu E: Beschlussempfehlung

- Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfs des B-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 22.11.2016 geprüft. Die Zusammenstellung vom 22.11.2016 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.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung die 5.Änderung des B-Planes Nr. 47 für

das Gebiet zwischen Lise-Meitner-Allee und BAB 23 in einer Tiefe von ca. 15 bis 85 m südlich des Ohlenkamps, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes.

3. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird gebilligt.

4. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

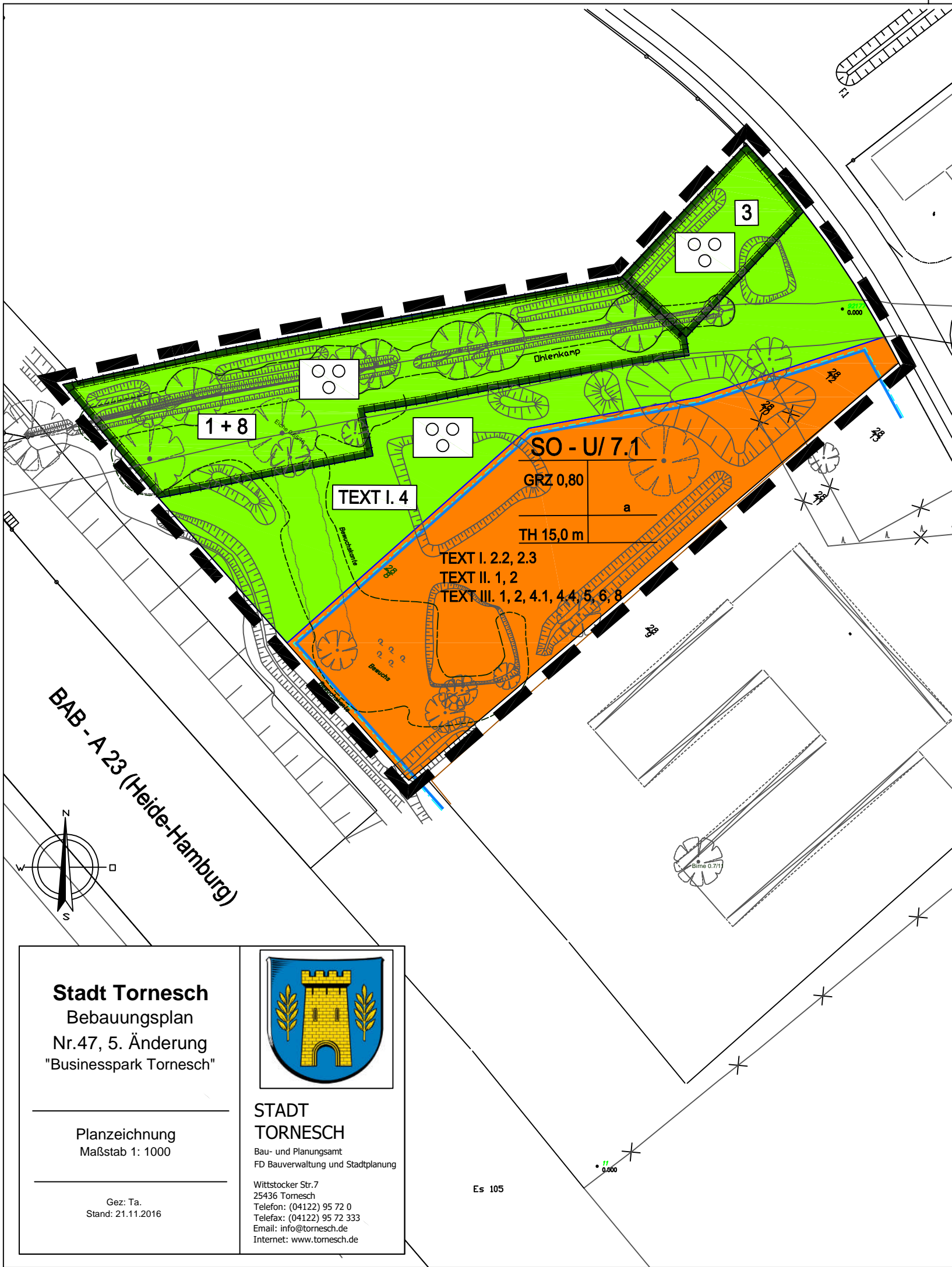
Planzeichnung inkl. Legende

Teil B (textl. Festsetzungen) – Änderungen gelb markiert

Begründung – Änderungen gelb markiert

Umweltbericht – Änderungen gelb markiert

Abwägungstabelle vom 22.11.2016



I. Festsetzungen gemäß § 9 B

1. Art der baulichen Nutzung (§

SO-U Sonstige Sonde

SO-U/ 5a Nummerierung

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,80 Grundflächenz

TH 15,0 m Traufhöhe, z.

3. Bauweise, Baulinien, Baugre

a Abweichende

Baugrenze (§

4. öffentliche Grünflächen (§ 9

öffentliche Grün

ökologische

5. Planungen, Nutzungsregelun
für Maßnahmen zum Schutz
Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung v
zur Pflege und
Landschaft (§

1 - 8 zu treffende M

Umgrenzung v
und für die Erf
Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räum
der Bebauung

II. Darstellungen ohne Norm

vorhandene G

aufzuhebende

vorhandene B

Stadt Tornesch
Bebauungsplan
Nr.47, 5. Änderung
"Businesspark Tornesch"



**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

Planzeichnung
Maßstab 1: 1000

Gez: Ta.
Stand: 21.11.2016

Es 105

AUFSTELLUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 47 DER STADT TORNESCH BETEILIGUNG GEM. §§ 4 ABS. 2 UND 3 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄUßERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. Gemeinde Heidgraben, Schreiben vom 03.11.2016
2. Gemeinde Appen, Schreiben vom 12.10.2016
3. Gemeinde Moorrege, Schreiben vom 12.10.2016
4. Gemeinde Kummerfeld, Schreiben vom 21.10.2016
5. Gemeinde Prisdorf, Schreiben vom 09.11.2016
6. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 12.10.2016
7. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 08.11.2016

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft – Schreiben vom 17.10.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Es ergibt sich mit der Inbetriebnahme der grundlegen überplanten Buslinie 6668 Fahrplanwechsel am 11.12.2016 eine völlig veränderte ÖPNV-Erschließungssituation. So erhält die 6668 Bf.-Tornesch – Gewerbegebiet Oha (veranlasst und finanziert von Tornesch) einen neuen Linienverlauf, einen neuen Fahrplan im 60-Min-Takt Mo-Fr und übernimmt die innere Erschließung des Gewerbegebiets Oha von der 185, die wieder vollständig auf die „alte B5“ zurückverlegt wird und dort eine zusätzliche Haltestelle erhält, sodass die in diesem Kapitel genannten Aussagen so nicht mehr gelten und das Kapitel entsprechend aktualisiert werden sollte.</p>	<p>Das Kapitel 5 der Begründung wird entsprechend geändert und ergänzt. Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

2. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein– Schreiben vom 12.10.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Stellungnahme vom 22.09.2015 ist weiterhin gültig:</p> <p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.</p> <p>Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland – Schreiben vom 14.11.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Und wieder werden Biotope überplant, Jahrzehnte alte Bäume gefällt und damit die viel beschworene konsequente Durchgrünung des Gewerbegebiets ad absurdum geführt. Wir haben das Gefühl, dass für die betreffenden Firmen Ausgleichsflächen, Biotope und Knicks keinerlei Wert haben. Sie sind lediglich dazu da, um als Alibifunktion für eine ressourcenverschwendende Bebauung herzuhalten. Dazu kommt, dass auf dem Gewerbegrundstück zu Gunsten der Ausnutzung der hohen GRZ auf Stellplätze für Mitarbeiterfahrzeuge verzichtet wurde, so dass auf dem Zuweg zu der fraglichen Fläche wild geparkt werden musste, das haben wir bereits mit einer Stellungnahme bemängelt.</p> <p>2002 wurde in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesrepublik das Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch auf 30ha/d bis 2020 zu verringern. Das ist nicht mal näherungsweise einzuhalten, wie im Gewerbepark eindrucksvoll belegt werden kann. In der Nachbarschaft des B 47 steht unseres Wissens ein Gebäudekomplex mit LKW-Laderampen leer, während im B 47 gesetzlich geschützte Flächen vernichtet werden sollen. Die Fehlplanung von Firmen geht hier auf Kosten von Allgemeingut. Richtige Planung könnte wegweisend eingreifen und dem Flächenverbrauch Einhalt gebieten.</p> <p>Die überplante Fläche ist <u>noch</u> die einzige größere zusammenhängende Grünfläche, die ihrer Funktion als Lebensraum und als klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion gerecht werden kann. Der Bereich ist künftig dafür viel zu klein, es befinden sich im gesamten Gewerbepark nur noch kleinere Grüninseln, die jedoch einem hohen Druck durch die Betriebe und deren Mitarbeiter ausgesetzt sind.</p> <p>Daher lehnen wir die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ab.</p>	<p>Der Charakter eines durchgrünten Gewerbegebiets soll auch künftig erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme von Teilen der öffentlichen Grünfläche ist Ergebnis einer Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits (§ 1 Abs. 6 BauGB) und den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen andererseits (§ 1 Abs. 8 BauGB). In diesem Fall war eine Erweiterung der Betriebsfläche des Logistikbetriebes nicht möglich. Planungsalternative wäre ein Neubau an anderer Stelle – mit entsprechender Flächeninanspruchnahme. Innerhalb des Businessparks Tornesch stehen hierfür keine Flächen mehr zur Verfügung. Der in der Stellungnahme angesprochene Gebäudekomplex (Lise-Meitner-Allee 8) ist zwischenzeitlich verkauft und wird gerade umgebaut. Es gibt also keinen Leerstand. Die Überplanung der Grünfläche wurde durch eine artenschutzrechtliche Bewertung begleitet, der Eingriff wird durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Ein Teil der im rechtskräftigen B-Plan 47 bereits als Sondergebiet festgesetzten Fläche wird im Gegenzug mit der 5. Änderung des B-Plans künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Aspekt wird im Umweltbericht bzw. in den Fachbeiträgen der Biologen entsprechend beschrieben bzw. bewertet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Naturschutzbund Schleswig-Holstein – Schreiben vom 14.11.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Der Anlass für die Bebauungsplanänderung ist nachvollziehbar, die Inanspruchnahme und Verringerung einer wertvollen öffentlichen Grünfläche ist bedauerlich, ebenso die Fällung einer großen landschaftsprägenden Eiche.</p> <p>Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist generell nicht zu beanstanden. Allerdings wird die Kompensation für die Fällung der Eiche durch den Ansatz von 5 x 25 m² Grund und Boden als Ausgleichsfläche nicht für ausreichend gehalten. Es erschließt sich uns nicht, wieso eine Ersatzpflanzung von 5 Bäumen nicht möglich ist. Der NABU hält eine entsprechende Ersatzpflanzung für ökologisch wertvoller und bittet um Prüfung, wie und wo sie erfolgen könnte.</p> <p>Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor.</p> <p>Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen, es werden 5 Bäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16/18 cm gepflanzt. Die Baumpflanzung wird auf einer genau für solche Zwecke angelegten Flächen realisiert: im Stadtwald, 2. Bauabschnitt (Gemarkung Esingen, Flur 4, Flurstück 20/1).</p> <p>Die Äußerung wird beachtet.</p>

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice – Schreiben vom 18.10.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein. Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten. Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten.

Achtung wichtiger Hinweis:

Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße:

10,90m lang

3,60m hoch

2,50m breit

Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen. Die Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

Ansprechpartner: Frau Klie, Telefon: 04121/4502 4430

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch die B-Plan-Änderung nicht betroffen, die Erschließung der Grundstücke erfolgt unverändert über die Lise-Meitner-Allee. . Diese kann auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Schreiben vom 09.11.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Untere Bodenschutzbehörde:

Der unteren Bodenschutzbehörde sind seit dem letztem Verfahrensschritt keine Alt-ablagerungen, Altstandorte und /oder schädliche Bodenveränderungen im Plangelungsbereich bekannt geworden.

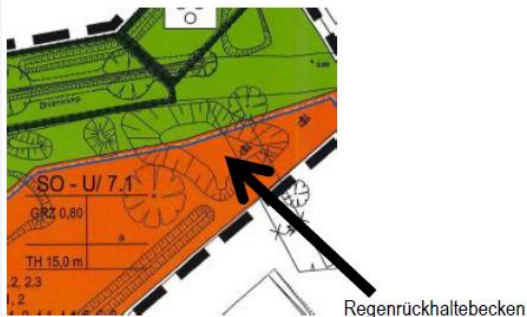
Nach dem Umweltbericht beträgt das Volumen des abzutragenden Mutterbodens im Änderungsbereich ca. 468 m³. Regelungen zum Umgang mit Mutterboden sollen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Anmerkung:

Die planerische Absicht wird von der Bodenschutzbehörde begrüßt. Informationen zum geplanten Umgang mit dem Mutterboden sind regelmäßig aber nicht in Bauantragsunterlagen zu finden. Die planerische Absicht ist noch durch eine konkretisierte Nachweispflicht z.B. in Form einer Festsetzung planungsrechtlich abzusichern.

Aus der Biotopkartierung geht hervor, dass sich Kleingewässer in der überplanten Fläche befinden. Eines dieser Gewässer dient als Rückhaltebecken für „belastetes Hofflächenwasser“ und liegt innerhalb der überbaubaren Flächen. In Sedimenten von Rückhaltebecken werden erfahrungsgemäß hohe Gehalte an Schadstoffen nachgewiesen, die einer Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen entgegenstehen.

Werden diese Flächen tatsächlich überbaut, so ist das Sediment gesondert aufzunehmen, zu untersuchen und es ist entsprechend der „Hinweise zur Entsorgung von Schlämmen aus Regenrückhaltebecken, Regenklär- und Feuerlöschteichen sowie ähnlichen Anfallstellen“ zu verfahren. Dieses Vorgehen ist notwendig, um das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen vorzubeugen. Der Stadt Tornesch wird empfohlen, eine planerische, städtebaulich abgesicherte Regelung zu diesem Bereich mit den Grundstückseigentümern zu treffen.



Ansprechpartner: Herr Krause, Telefon: 04121/4502 2286

Der Hinweis wird aufgegriffen, der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Die Äußerung wird beachtet.

In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Vor Erteilung der Baugenehmigung für den Erweiterungsbau muss mit dem Grundeigentümer (WEP/GLS) und der Stadt Tornesch auf Grundlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung eine städtebaulich abgesicherte Regelung zu diesem Bereich getroffen werden.

Die Äußerung wird beachtet.

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Schreiben vom 09.11.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:

Unter Beachtung des Absatzes Nr. 6 kann die 5. Änderung des B-Plans 47 der Stadt Tornesch plangemäß verwirklicht werden.

Ansprechpartner: Herr Neugebauer, Telefon: 04121/4502 2301

Untere Wasserbehörde/Grundwasser:

Keine Anmerkungen

Ansprechpartner: Herr Klümann, Telefon: 04121/4502 2283

Untere Naturschutzbehörde:

Die Beseitigung der gesetzlich geschützten Kleingewässer ist bei der UNB gesondert zu beantragen. Als Ausgleich für die Beseitigung sind Gewässer im Verhältnis 1:3 an einem dafür geeigneten Standort anzulegen. Darüber hinaus ist für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich vorzusehen. Insbesondere für Brutvögel, deren Brutreviere durch die Baumaßnahmen zerstört werden, ist ein Ausgleich durch Schaffung neuer Brutreviere gemäß beigefügter Artenschutzprüfung vorzusehen. Nur so kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind der UNB nachzuweisen.

Zum Schutz von Fledermäusen ist fachlich zu prüfen, ob die zu beseitigenden Altbäume tatsächlich Fledermausquartiere enthalten. Wenn ja, sind entsprechend Ersatzquartiere vorzusehen und der UNB nachzuweisen. Der vorgelegten Ausgleichsermittlung wird nicht zugestimmt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Anlage eines neuen Kleingewässers und zum Ausgleich für die Brutvogelfauna werden aufgegriffen, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Der Hinweis zu den potentiellen Fledermausquartieren wird aufgegriffen, indem eine entsprechende Bauzeitenregelung festgelegt wird, so dass dadurch das Tötungsverbot wirksam beachtet wird. Zudem werden künstliche Fledermausquartiere an bestehenden Bäumen bzw. Gehölzen installiert, die etwas weiter von der Autobahn entfernt liegen. Unter dieser Voraussetzung bleiben auch die ökologischen Funktionen durch die Schaffung von Ersatzquartieren erhalten.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung (Diplom-Biologe K. Lutz, November 2015) wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet nur ein Baum vorhanden ist, der als großer Höhlenbaum für Fledermausquartiere in Frage kommt: eine Weide, die nördlich des Ohlenkamps und außerhalb der geplanten Flächen-erweiterung des Sondergebietes steht.

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Schreiben vom 09.11.2016**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG****ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

Sowohl für den Graben als auch für die Stauden- und Ruderalflächen setzt die Stadt Tornesch den Kompensationsfaktor 1:0,5 an. Gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums (vom 03.07.1998) handelt es sich bei diesem Faktor um den Mindestwert, wie er etwa bei intensiv genutzten Flächen (Acker/Baumschule) anzusetzen wäre. Bei höherwertigen Flächen erhöhen sich die Verhältniszahlen. Die Bilanzierung ist daher zu überarbeiten und mit der UNB abzustimmen.

Hinsichtlich der Gehölzbestände sollte geprüft werden, ob Wald im Sinne des Landeswaldgesetz betroffen ist.

Ansprechpartner: Frau Petersen, Telefon: 04121/4502 2269

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich bitte um Ergänzung der textlichen Festsetzung in Punkt 4.1

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher 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. Ich weise darauf hin, dass die schallmindernde Wirkung der geplanten Schallschutzwand ab dem 2. OG nicht mehr wirksam ist. Wohnungen für Betriebsleiter sind daher an der westlichen Gebäudeseite ab dem 2. OG zu vermeiden.

Ansprechpartner: Frau Schierau, Telefon: 04121/4502 2294

Bäume mit Winterquartierseignung, die vom Großen Abendsegler genutzt werden, müssten einen Stammumfang von mindestens 50 cm in der entsprechenden Höhe aufweisen. Dies gilt zwar im Grundsatz für die große Eiche, die gefällt werden soll. Allerdings sind in Eichen mit ihrem harten Holz nur sehr selten geeignete Höhlen für Winterquartier anzutreffen. Insofern ist die Einschätzung des Biologen nach dessen Ortsbegehung, die für die Weide gilt, nicht für die große Eiche zutreffend.

Eine Besatzkontrolle, die durchgeführt wird, um faktisch festzustellen, ob eine Höhle als Winterquartier genutzt wird, ist insofern entbehrlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in Teilen beachtet.

Die Ausgleichszahl wird im Umweltbericht angepasst.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Forstbehörde wurde beteiligt und hat sich dahingehend geäußert, dass keine Bedenken bestehen (LLUR, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 21.10.2015).

Die Anregung wird berücksichtigt.

Eine entsprechende Festsetzung ist bereits im Teil B (textl. Festsetzungen) enthalten. Eine redaktionelle Anpassung (Ergänzung der Worte „und höher“ wurde vorgenommen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

6. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – Schreiben vom 12.10.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Stellungnahme vom 22.09.2015 ist weiterhin gültig: Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen der vorliegenden Planung zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Diese Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer 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 nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 04.10.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die o.g. Planung haben wir keine Bedenken, weitere Hinweise bitten wir aber zu beachten:

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Teilbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31
23554 Lübeck

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Wasserverband Krückau – Schreiben vom 07.11.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen ist zu erkennen, dass die bisher vorhandene Grünfläche einschl. der vorhandenen Regenwasserrückhalteinrichtungen reduziert werden soll. In den Erläuterungen ist erwähnt, dass sie verlorengegangenen Rückhaltevolumen ersatzweise auf dem Grundstück bzw. auf öffentlichen Grünflächen neu zu schaffen ist, um eine schadensfreie Regenwasserableitung zu gewährleisten. Dieses entspricht den Anforderungen des Verbandes und gleichzeitig bitten wir, uns im Rahmen des Entwässerungsantrages bzw. der wasserrechtlichen Genehmigung einzubinden.

Wir gehen davon aus, dass neben den qualitativen Behandlungsmaßnahmen auch eine geeignete und die Vorflut berücksichtigende quantitative Behandlung erfolgen wird und somit keine schädlichen Auswirkungen auf das Vorflutsystem entstehen. Die in diesem Bereich liegenden Verbandsgewässer sind seinerzeit für die Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen ausgebaut worden, so dass zusätzliche Spitzenbelastungen aus bebauten und versiegelten Bereichen nicht ohne weiteres schadlos abgeleitet werden können. Ggf. sind auch Gewässer des WV Pinnau-Bilsbek-Gronau betroffen.

Als Verband gehen wir davon aus, dass keine negativen Einflüsse auf unsere Verbandsgewässer (Erosionserscheinungen, Sedimenteinträge, o.ä.) zu erwarten sind und wir in unserer Verbandsaufgabe nicht behindert werden.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen werden von der zuständigen Wasserbehörde ausgesprochen, bei denen wir ebenso davon ausgehen, dass auch die Verbandsbelange ausreichend Berücksichtigung finden. Unter Beachtung der o.g. Ausführungen bestehen von Verbandsseite grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Die Äußerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigung des Entwässerungsantrages berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

8. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H (technischer Umweltschutz) – Schreiben vom 14.11.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu dem o.a. Vorhaben werden aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin Bedenken erhoben, da in den Planunterlagen nicht dargelegt wird, wie die Stadt Tornesch mit den vorgebrachten Anregungen umgegangen ist. Es finden sich keinerlei Ausführungen zum Umgang mit möglichen Geruchs- und Keimimmissionen des außerhalb des Plangebietes gelegenen Tierhaltungsbetriebes (Geflügelhof Neumann).

Auch die Festsetzung zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist weiterhin vorhanden.

Die Abwägung zu der letzten § 4 Abs. 2 BauGB-Beteiligung lag dem LLUR nicht vor. Insofern wird die Stellungnahme vom 21.12.2015 aufrechterhalten:

Der B-Plan 47 stammt aus dem Jahr 2004, hier wurde seinerzeit für die zur Zeit noch im Außenbereich gelegene Putenhaltung Neumann im Asperhorner Weg ein Schutzabstand in Bezug auf mögliche Geruchsimmissionen definiert. Seit der Planaufstellung sind die Erkenntnisse in Bezug auf Emissionen der Tierhaltung fortgeschritten und z.B. in die Neufassung der Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL – 2009 eingeflossen.

In Bezug auf die derzeit in Planaufstellung befindlichen 3. Änderung des B-Plans 47 wurde eine umfassende Prognose in Bezug auf die von der Geflügelhaltung ausgehenden Emissionen vom TÜV Nord erstellt (TÜV-Auftrags-Nr.:8000652720/115UBP052 vom 28.05.2015). Die Erkenntnisse aus diesem Gutachten sollten in die Endfassung, Bewertung und Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte durch die Stadt Tornesch einfließen. Es bedarf hierfür keiner neuen Berechnungen, jedoch müsste das Auswertraster auf das Plangebiet zum Teil angepasst werden.

Das Plangebiet wurde verkleinert, durch eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV-Nord vom 04.02.2016 („Ergebnisse zusätzlicher Berechnungen und Auswertungen bezüglich der 5.Äbnderung des B-Planes 47 vom 04.02.2016 zum Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan 47 (3. Änderung) zu Geruchs-, Staub- und Bioaerosolmissionen durch fünf landwirtschaftliche Betriebe inkl. Schlachtung und Räucherei in Tornesch 8000652720/115UBP0052 vom 28.05.2015“) konnte aufgezeigt werden, dass im jetzigen Plangebietbereich eine Überschreitung der empfohlenen Werte durch Geruchs- oder Keimemissionen des nordöstlich des Plangebietes gelegenen Geflügelhofes nicht zu erwarten sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 47 festgesetzten Flächenschalleistungspegel werden durch die 5.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, um innerhalb des Gesamtgebietes des B-Plans 47 (Businesspark Tornesch) eine einheitliche Regelung beibehalten zu können. Die für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erforderliche Gliederung ist in Bezug auf das Gesamtgebiet vorhanden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt.

Die Abwägung zum letzten Beteiligungsschritt findet mit dieser Abwägung statt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu möglichen Geruchsmissionen:

Zur Bewertung von Geruchsmissionen sind die zulässigen Immissionswerte in der Geruchsmissionsrichtlinie genannt. Danach wäre in dem mit einem Gewerbegebiet vergleichbaren Sondergebiet eine belastungsrelevante Kenngröße von 0,15 zulässig. Der Bereich, in dem dieser Wert überschritten wird, sollte daher von Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen (Betriebsleiterwohnungen oder ständige Arbeitsplätze) in der Planzeichnung ausgeschlossen werden.

Am Plangebietsrand der 3. Änderung ist eine belastungsrelevante Kenngröße von 0,22 zu erwarten (Abb. 5 auf Seite 19 des Gutachtens), daher ist in der 5. Änderung zu untersuchen, ob in der Baufläche der Wert von 0,15 eingehalten werden kann.

Zu möglichen Staubmissionen:

Aus dem Gutachten (Abb. 6 und 7) lässt sich entnehmen, dass die Irrelevanzwerte der TA Luft in Bezug auf PM10-Konzentration und Staubdeposition im Plangebiet der 5. Änderung eingehalten werden können. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Zu möglichen Bioaerosolmissionen:

Für die Beurteilung von Bioaerosolen gibt es derzeit keine in Gesetzen oder Verwaltungsvorschriften definierten Richt- oder Grenzwerte.

Gemäß der TA Luft sind die Möglichkeiten zu prüfen, die Emissionen an Keimen und Endotoxinen durch den Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zu vermindern.

Zwar mögen von Tierhaltungsbetrieben ausgehende luftgetragene Schadstoffe wie insbesondere Stäube-, Mikroorganismen, z. B. Pilzsporen und Endotoxine, grundsätzlich geeignet sein, nachteilig auf die Gesundheit zu wirken.

Wissenschaftliche Untersuchungen und Erkenntnisse darüber, von welcher Schwelle an diese allgemeine Gefährdung in konkrete Gesundheitsgefahren für bestimmte Personengruppen umschlägt, sind indessen nicht bekannt. Es gibt weder ein anerkanntes Ermittlungsverfahren noch verallgemeinerungsfähige Untersuchungsergebnisse über die gesundheitliche Gefährdung der Nachbarschaft durch eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltung.

Im Projekt GABi (Gesundheitsbasierte Ableitungswerte Bioaerosole) sollen aus den Ergebnissen von wissenschaftlichen Studien, Untersuchungen und Berichten aus den Bereichen Arbeitsmedizin, Innenraum- und Umwelthygiene zusammen mit einem Expertennetzwerk gesundheitsbezogene Werte für Bioaerosole abgeleitet werden. In der 2014 erschienenen VDI 4250, Blatt 1 – Umweltmedizinische Bewertung von Bioaerosol-Immissionen – werden Aufmerksamkeitswerte genannt. In dem 2014 seitens des MELURs veröffentlichten Erlasses vom 26.06.2014 „Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an Tierhaltungsanlagen“ werden Regelungen zum Umgang mit Bioaerosolen in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Vorsorge gegen

Eine Anpassung des Auswerterrasters auf das Plangebiet (ursprünglich größeres Plangebiet der 5. Änderung des B-Plans 47) hat stattgefunden. Das Plangelungsbereich wurde daraufhin verkleinert. Im verbleibenden Geltungsbereich sind der Immissionsprognose nach keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

schädliche Umwelteinwirkungen genannt; diese Regelungen können hilfsweise auch für eine heranrückende (Wohn-)Bebauung an eine Tierhaltungsanlage herangezogen werden.

In Betracht kommt daher eine Sonderfallprüfung nach Nr. 4.8 der TA-Luft, wenn hinreichende Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft.

Aufgrund der Unterschreitung des in der VDI RL 4250, Blatt 1 genannten Abstands von 500m zu Geflügelhaltungsanlagen wurde anhand des Leitfadens zur „Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Immissionen“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz durch den TÜV Nord eine Ausbreitungsberechnung in Bezug auf Bioaerosole durchgeführt und mit dem im Leitfaden genannten Orientierungswert von 240 KBE/m³ für den Leitparameter Staphylokokken, verglichen.

Aus Abb. 8 des TÜV Gutachtens ist ersichtlich, dass der Orientierungswert für die betrachtete Bakterienart im gesamten Plangebiet überschritten wird. Der LAI-Leitfaden fordert in diesem Fall eine weitergehende gesundheitliche Bewertung durch ein Fachgutachten. Eine Überschreitung des Orientierungswertes für einen anlagen-spezifischen Bioaerosol-Leitparameter um den Faktor 2 bis 3, jedoch maximal ein Wert von 10³ KBE/m³, (Beispiel: Leitparameter Penicillium spp.) ist als sehr kritisch zu bewerten, da bei dieser Konzentration schädliche Umwelteinwirkungen nicht mehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Hierbei ist zu beachten, dass die im Leitfaden genannten Leitparameter in der natürlichen Außenluft nicht oder nur in geringer Konzentration vorkommen, die Risikoeinstufung der betrachteten Leitkeime nach den Technischen Regeln für biologische Arbeitsstoffe (TRBA) „potenziell pathogen“ ergibt und dass bei Tierhaltungsanlagen ggf. mit multiresistenten Bakterien (wie MRSA, ESBLBildner) zu rechnen ist. Wegen der noch nicht sicher belastbaren Datenlage wird eine Überprüfung des hier im Leitfaden vorgeschlagenen Faktors 2 bis 3 auf die Orientierungswerte als Markierung des kritischen Bereichs nach zwei Jahren empfohlen.

Im Ergebnis ist auf der Grundlage des LAI-Leitfadens aus Vorsorgegründen daher mindestens ein Schutzabstand innerhalb des Konzentrationsabstandes von 10³KBE/m³ in der Bauleitplanung vorzusehen. Somit wird das Plangebiet für eine Betriebsleiterwohnung oder Arbeitsstätte mit einem dauerhaften Aufenthalt von Personen eingeschränkt. Nutzungen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt gestatten, sind aus Vorsorgegründen planungsrechtlich nicht zulässig.

Es sollte daher die Baugrenze so gelegt werden, dass diese außerhalb der $10^3\text{KBE}/\text{m}^3$ -Linie verläuft, Freilagerflächen oder Gebäude ohne einen dauerhaften Aufenthalt von Personen wären im gesamten Plangebiet zulässig. Für den Bereich innerhalb der $10^3\text{KBE}/\text{m}^3$ -Linie könnte eine entsprechende Festsetzung lauten:

Gebäude mit ständigem Aufenthalt von Personen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig.

Mit dem genannten Ausnahmetatbestand könnte für zukünftige Bauvorhaben ermöglicht werden, sofern sich z. B. aufgrund einer Änderung der Emissionsfaktoren andere Ergebnisse hinsichtlich der Bioaerosole ergeben, schutzbedürftige Nutzungen im nördlichen Bereich zuzulassen.

Ggf. könnten von der Stadt Tornesch auch die in der 3. Änderung erwähnten (Keim)-Filter für die Gebäude im Sondergebiet Umwelt Berücksichtigung finden.

Zu den textlichen Festsetzungen – zulässige Schallemissionen:

Die Festsetzungen zum zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind nicht zulässig, da es Ihnen an der entsprechenden Gliederung des Gebietes fehlt. Weiterhin fehlt die Vorgabe wie diese im Bauantragsverfahren nachzuweisen wären. Aufgrund der im Verhältnis zur Gesamtfläche geringen Größe der Änderungsfläche und der bereits vorhandenen Bebauung werden Emissionskontingente in diesem Einzelfall auch nicht für erforderlich gehalten. Aufgrund der Geflügelhaltung im Plangebiet sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass im Plangebiet mit zum Teil erheblichen Geruchsimmissionen gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie zu rechnen ist.

Zur B-Plan-Begründung:

Hier sollte die Thematik – Immissionsschutz, Geruch, Staub, Bioaerosole mit aufgenommen und abgewogen werden.

Das Plangebiet wurde verkleinert, durch eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV-Nord vom 04.02.2016 („Ergebnisse zusätzlicher Berechnungen und Auswertungen bezüglich der 5. Änderung des B-Planes 47 vom 04.02.2016 zum Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan 47 (3. Änderung) zu Geruchs-, Staub- und Bioaerosolmissionen durch fünf landwirtschaftliche Betriebe inkl. Schlachtung und Räucherei in Tornesch 8000652720/115UBP0052 vom 28.05.2015“) konnte aufgezeigt werden, dass im jetzigen Plangeltungsbereich eine Überschreitung der empfohlenen Werte durch Geruchs- oder Keimemissionen des nordöstlich des Plangebietes gelegenen Geflügelhofes nicht zu erwarten sind.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 47 festgesetzten Flächenschalleistungspegel werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, um innerhalb des Gesamtgebietes des B-Plans 47 (Businesspark Tornesch) eine einheitliche Regelung beibehalten zu können. Die für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erforderliche Gliederung ist in Bezug auf das Gesamtgebiet vorhanden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Aufgestellt: 22.11.2016

gez.
Henning Tams

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 Fahrbahnoberkante 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	Bürräume 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 schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV **und höher** 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 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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.

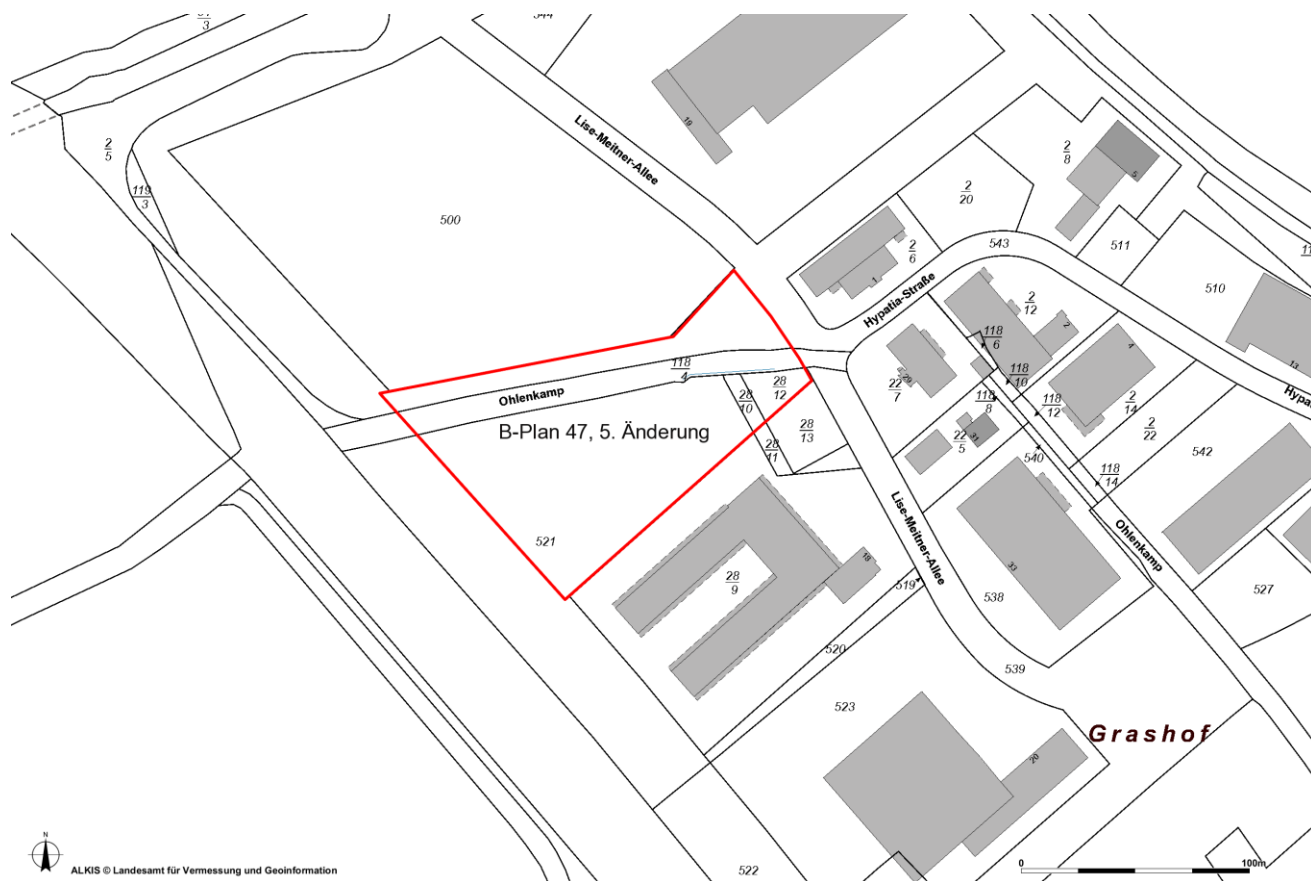
IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

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, 17.11.2016

Stadt Tornesch

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



Begründung - Entwurf

Stand: 21.11.2016

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 in einer Tiefe von ca. 15 bis 85 m südlich des Ohlenkampes

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	5
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.2.1 Grundflächenzahl.....	8
4.2.2 Gebäudehöhe	8
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4 Bauweise	8
4.5 Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.6 Äußere Gestaltung.....	9
5 Verkehrliche Erschließung.....	9
6 Ver- und Entsorgung.....	9
7 Immissionsschutz	10
8 Grünordnung	12
9 Eingriffsregelung.....	12
10 Altablagerungen	12
11 Flächenbilanz	13
12 Umweltprüfung	13
13 Umweltbericht.....	13

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,2 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 im Nordosten von der Lise-Meitner-Allee und im Südwesten von der BAB 23 begrenzt. Durch das Plangebiet verläuft der Ohlenkamp, ein als Fußweg genutzter Redder.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ sowie öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche ausgewiesen. Die ausgewiesene Baufläche ist zurzeit noch unbebaut.

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 Büroflächenbedarf zurück. Um eine flächensparende Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen, sollen mit der 5. Änderung des Bebauungsplans 47 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen günstigeren Zuschnitt der gewerblich genutzten Grundstücke geschaffen werden, eine öffentliche Grünfläche wird in diesem Zuge etwas verkleinert.

Das 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 gültigen 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 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.

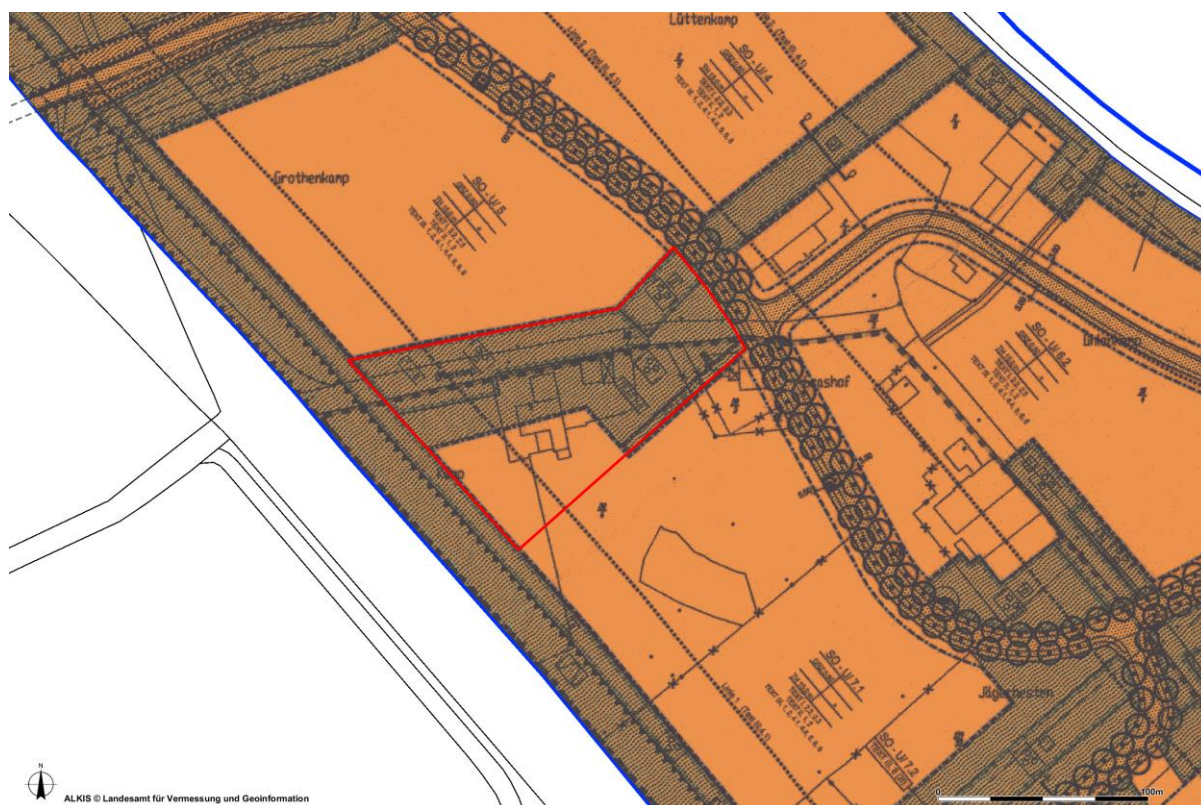


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (des Bebauungsplans 47) - ohne Maßstab

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 Größe der öffentlichen Grünfläche wird 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 BauNVO.

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 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 entspricht der bisherigen Festsetzung für den das vorhandene Sondergebiet 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. 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 (Haltestelle Ellerhoop, Arboretum) und ab Dez. 2016 darüber hinaus durch die Buslinie 6668 Bf.-Tornesch – Gewerbegebiet Oha an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Asperhoner Weg und befindet sich unmittelbar am Plangebiet an der Lise-Meitner-Allee. Die zukünftig werktags im 60-Min-Takt verkehrende Buslinie 6668 knüpft am Bahnhof Tornesch u.a. an die Regionalbahnlinien 61 und 71 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 Plangebiets 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.

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes wird ein vorhandener Graben überbaut, der für die Ableitung von Niederschlagswasser aus Richtung der Lise-Meitner-Allee auch weiterhin benötigt wird. Es wird daher ein Ersatzneubau des Grabens im Bereich der künftigen Grünfläche erforderlich. Vor Erteilung der Baugenehmigung für den Erweiterungsbau muss mit dem Grundeigentümer (WEP/GLS) und der Stadt bzw. dem Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger abgeschlossen werden.

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 Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umweltechnik und Sonderbetriebe"

Südwestlich des Plangebietes verläuft unmittelbar die Bundesautobahn A 23, zudem sind Schallemissionen der im Businesspark ansässigen Betriebe zu erwarten. Es werden deshalb Maßnahmen des baulichen Schallschutzes im Sondergebiet "Umweltechnik und Sonderbetriebe" festgesetzt. Die im Sondergebiet "Umweltechnik 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);

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 schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher 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.

Lärmschutz entlang der A 23

Neben den Maßnahmen des baulichen Schallschutzes am Immissionsort wird – unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan 47 der bestehende Lärmschutzwall entlang der A 23 durch den Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bereich befindet sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Plans 47.

Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umweltechnik und Sonderbetriebe"

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

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 47 festgesetzten Flächenschalleistungspegel werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, um innerhalb des Gesamtgebietes des B-Plans 47 (Businesspark Tornesch) eine einheitliche Regelung beibehalten zu können. Die für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erforderliche Gliederung ist in Bezug auf das Gesamtgebiet vorhanden.

Immissionen durch Geruch, Staub, Bioaerosole aus Tierhaltungsbetrieben

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein Tierhaltungsbetrieb mit Geflügelhaltung (Geflügelhof Neumann am Asperhorner Weg). Um eine Belastung im Um-

feld des Geflügelhofes mit Gerüchen oder Keimen (bzw. Staub und Bioaerosolen) zu erfassen, wurde für die 3. Änderung des B-Plans 47 ein Gutachten beauftragt, für die 5. Änderung des B-Plans 47 wurde das räumliche Auswertungsraster ausgeweitet. Es zeigt sich, dass im jetzigen Plangeltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans 47 die relevanten Werte nicht überschritten werden und somit entsprechende Einschränkungen nicht erforderlich sind.

8 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)

9 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 13 dieser Begründung verwiesen.

10 Altablagerungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich Kleingewässer. Eines dieser Gewässer dient als Rückhaltebecken für „belastetes Hofflächenwasser“ und liegt innerhalb der künftig überbaubaren Flächen. In Sedimenten von Rückhaltebecken werden erfahrungsgemäß hohe Gehalte an Schadstoffen nachgewiesen, die einer Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen entgegenstehen. Werden diese Flächen tatsächlich überbaut, so ist das Sediment gesondert aufzunehmen, zu untersuchen und es ist entsprechend der „Hinweise zur Entsorgung von Schlämmen aus Regenrückhaltebecken, Regenklär- und Feuerlöschteichen sowie ähnlichen Anfallstellen“ zu verfahren. Dieses Vorgehen ist notwendig, um das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen vorzubeugen.

Vor Erteilung der Baugenehmigung für den Erweiterungsbau muss mit dem Grundeigentümer (WEP/GLS) und der Stadt Tornesch auf Grundlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung eine städtebaulich abgesicherte Regelung zu diesem Bereich getroffen werden.

Weitere 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.

11 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	3.438 m ²	4.843 m ²
Öffentliche Grünflächen	8.696 m ²	7.291 m ²
Geltungsbereich insgesamt		12.134 m ²

12 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.

13 Umweltbericht

Siehe separates Dokument!

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

 Bürgermeister

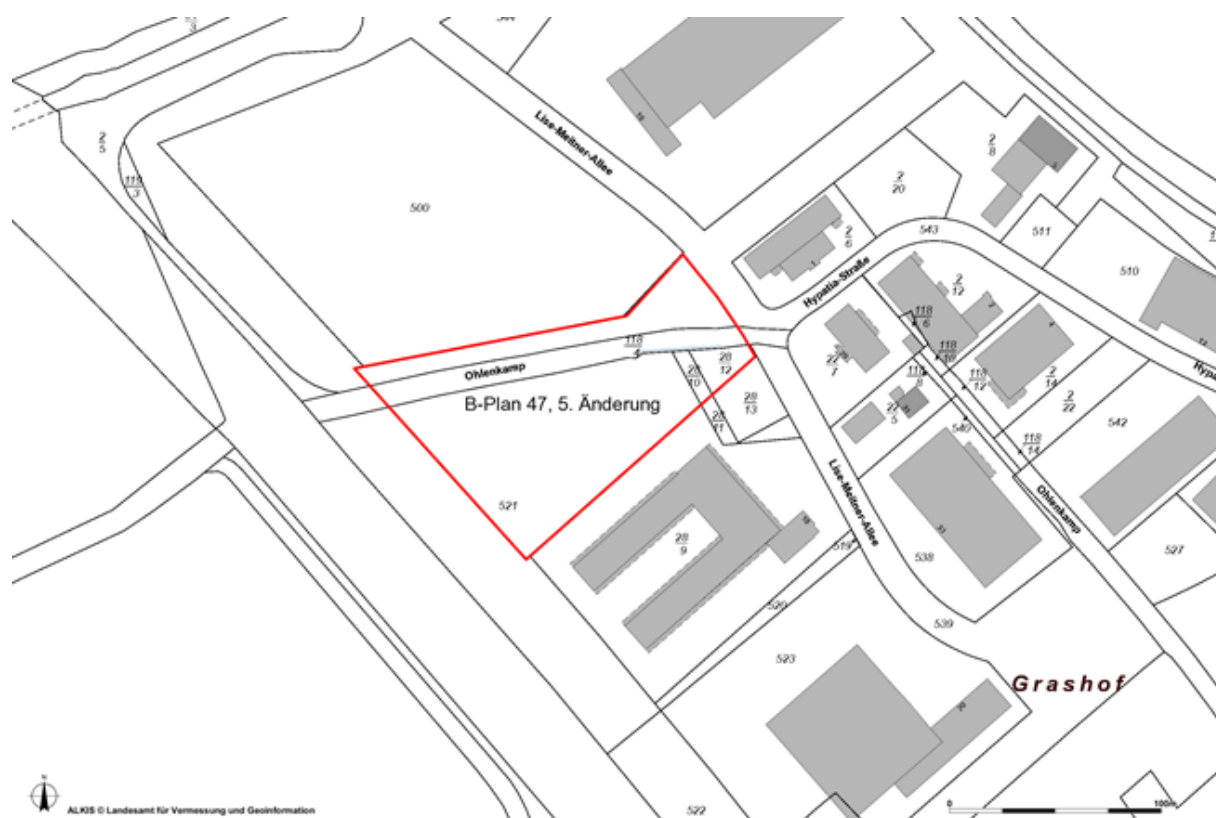
Stadt Tornesch

UMWELTBERICHT

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

„Businesspark Tornesch“

Fassung vom 22. November 2016



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

INHALT

1.	EINLEITUNG	3
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
2.	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
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	16
2.1.10	Ermittlung des notwendigen Ausgleichs	17
2.1.11	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht.....	18
2.1.12	Zusammenfassung der Kompensationsmaßnahmen.....	18
2.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
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	20
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
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. 1,2 ha großes Gebiet, das sich zwischen der Lise-Meitner-Allee und der A 23 befindet. Im Nordwesten grenzt eine Grünlandfläche an (Interimsnutzung innerhalb des B-Plans Nr. 47 – Businesspark Tornesch-Oha), im Süden ein Gewerbe-Grundstück. Durch das Plangebiet verläuft der Ohlenkamp, ein als Fußweg genutzter Redder.

Das Plangebiet der 5. Änderung betrifft eine Grünfläche im Bereich des Ohlenkamp sowie eine Teilfläche des SO-U 7.1 der Sondergebiete „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“. Für beide Bereiche 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 die Reduzierung der dreieckigen Grünfläche am Südrand um etwa 3.000 m², um für die südlich angrenzende SO-Fläche eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahlen betragen auf den 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 gelegenen 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 Baufeldern 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 Haupt-

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. [...]“

§202 BauGB – Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

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

Es wurden folgende Gutachten erarbeitet, um die Umweltschutzziele zu beachten:

- 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 / -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, un bebauten 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 abgehängtes 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	RHn, RHy, FGy, HEy Ruderalfluren, Gebüsche, Laubgh.
5	noch wertvoll	RHm, FKy, HEy Ruderalfluren, Kleingewässer
6	wertvoll	HRe 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 m²) beschränkt. Rund 2.590 m² liegen bereits innerhalb einer Fläche, für die der rechtskräftige B-Plan gilt und die an anderer Stelle bereits abschließend bewertet wurden.

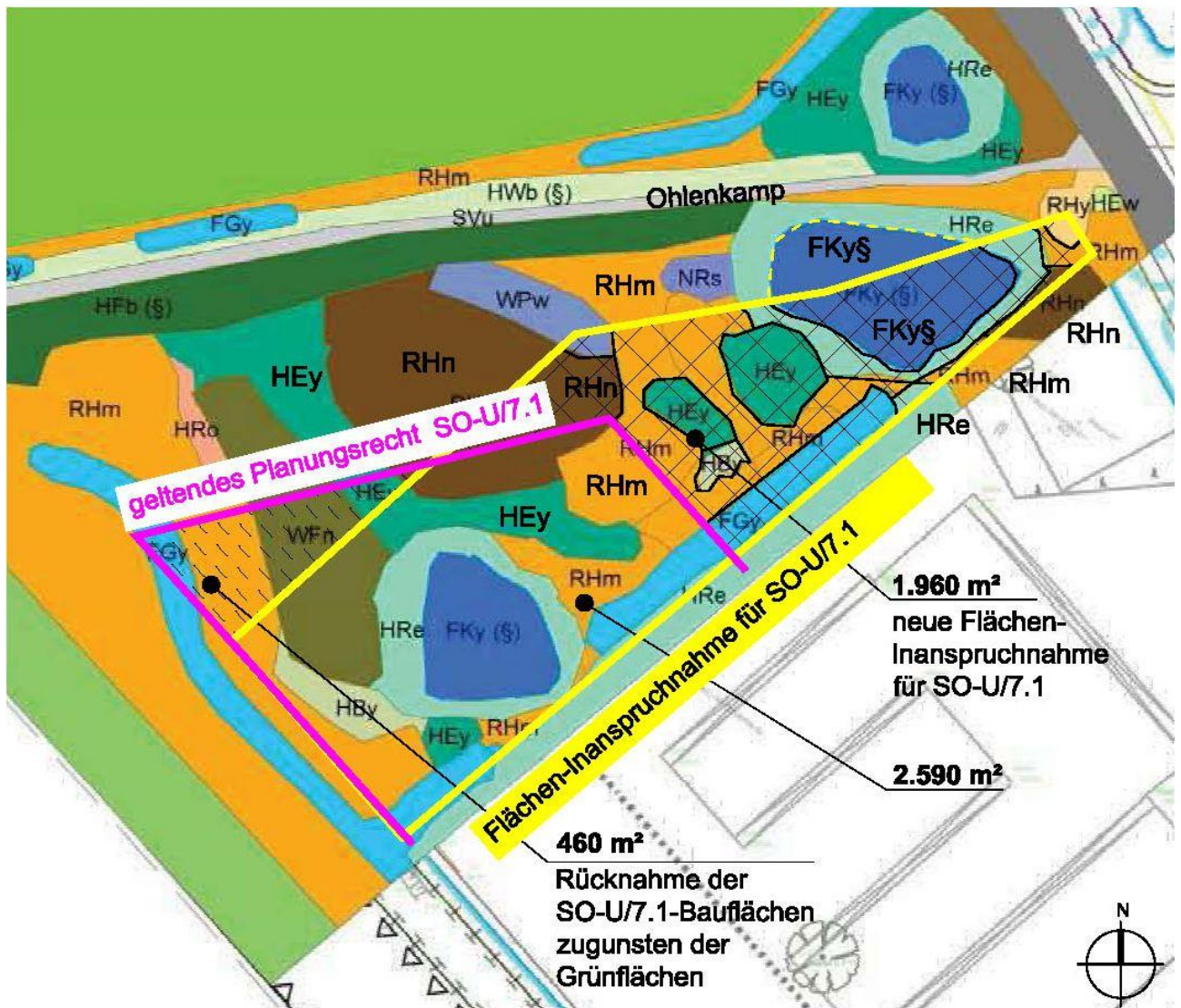
Auf einer Fläche von 460 m² weicht das bisher geltende SO-Gebiet (SO-U7.1) zurück, so dass dieser Teil der Grünfläche nicht beansprucht werden wird.

Von der Ausdehnung der Bauflächen des SO-Gebietes nach Nordwesten sind folgende Biotope mit Flächen von mehr als 100 m² betroffen:

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

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 ²
RHn	Nitrophytenflur	4		220 m ²
RHn	Nitrophytenflur	4		20 m ²
HEy	sonstige heimische Laubgehölze	4		90 m ²
HEy	sonstige heimische Laubgehölze	5		180 m ²
HRe	Gehölzsaum an Gewässern	6		200 m ²
HRe	Gehölzsaum an Gewässern	6		20 m ²
Fky	sonstiges Kleingewässer	5	§	375 m ²
Fky	sonstiges Kleingewässer (außerhalb SO-Fläche)	5	§ 220	m ²
RHy	sonstige Ruderalfläche	4		20 m ²
RHm	Ruderale Staudenflure frischer Standorte	5		30 m ²
RHm	Ruderale Staudenflure frischer Standorte	5		20 m ²
RHm	Ruderale Staudenflure frischer Standorte	5/4		505 m ²
HBy	sonstiges Gebüsch	6		40 m ²
FGy	sonstiger Graben	4		215 m ²
				1960 m²



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 m² 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	260 m² HRe, HBy	Gehölzsaum an Gewässern, Gebüsch
5	noch wertvoll	1.080 m² RHm, FKy, HEy	Ruderalfluren, Kleingewässer
4	verarmt	840 m² RHn, RHy, FGy, HEy	Ruderalfluren, Gebüsche, Laubgehölze.

Es dominieren Biotope der Wertstufe 5 (noch wertvoll) mit 1.080 m² und der Wertstufe 4 (verarmt) mit ca. 840 m². Die höchste Wertstufe wurde für drei relativ kleine Flächen der Gehölzsäume an Gewässern und sonstiges Gebüsch vergeben, die, zusammengekommen, eine Flächengröße von 260 m² 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 Habitate 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.

Allerdings ist ein Großteil der Verluste für die Grünfläche bereits planungsrechtlich abgesichert. Die weitere, neu hinzukommende Flächeninanspruchnahme schwächt die verbleibenden Lebensräume zusätzlich. Dabei ist anzunehmen, dass die Auswirkungen, die durch die Überbauung auf der SO-U-Fläche verursacht werden, randlich über den Bereich der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme hinausreichen. 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:

- Beseitigung / Abtrag des Oberbodens (Mutterbodens)
- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges
- Verlust eines Kleingewässers insbesondere mit seiner Bedeutung für Flora und Fauna sowie ihren mikroklimatischen Wechselwirkungen

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden, Hof- und Lagerflächenflächen 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 m³ Mutterboden aufgenommen werden müssen und den Plangelungsbereich verlassen. Für die 5. Änderung ist etwa folgende Größenordnung anzunehmen (vgl. Abbildung S. 10):

Flächeninanspruchnahme innerhalb der Grünfläche neu:	1.960 m ²
Rücknahme der ursprünglich geplanten Flächeninanspruchnahme	./. 460 m ²
Effektive neue Flächeninanspruchnahme	1.560 m²

Daraus ergibt sich ein Volumen von ca. 468 m³ (1.560 m² x 0,30). Diese Oberbodenmenge wird voraussichtlich abzutransportieren sein. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Dabei ist zu gegebener Zeit zu untersuchen, inwieweit sich der Oberboden aufgrund seiner spezifischen Bodenqualität zur Wiederverwertung eignet. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich zu regeln, einschließlich des dazugehörigen Nachweises der Wiederverwertung.

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 m² und 200 m².

Das ca. 595 m² 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
- Verlust eines Kleingewässers, das heute als Regenrückhaltebecken dient

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.

Das o.a. Regenrückhaltebecken wird mindestens in Teilen überbaut und muss daher beseitigt werden. In Sedimenten von Rückhaltebecken werden erfahrungsgemäß hohe Gehalte an Schadstoffen nachgewiesen, die einer Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen entgegenstehen. Insofern ist das Sediment gesondert aufzunehmen, zu untersuchen und es ist entsprechend der „Hinweise zur Entsorgung von Schlämmen aus Regenrückhaltebecken, Regenklär- und Feuerlöschteichen sowie ähnlichen Anfallstellen“ zu entsorgen. Dazu wird eine Baugrunduntersuchung erforderlich sein, die wiederum Vorgaben für die eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bodens u.a. nach der LAGA-Liste definiert. Die weiteren Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Lufthygienische Ausgangssituation

Tagsüber ist die Grünfläche kleinräumig als Kaltluftentstehungsgebiete (bzw. Frischluftentstehungsgebiete) wirksam, nachts gilt dies auch für die Grünlandfläche nördlich des Plangeltungsbereiches, 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 vergrößern 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
- Kompakte Grünfläche, 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 Gehölzfläche bindet das SO-Gebiet an dessen Nordrand schon heute sehr gut ein. Gleichwohl ist innerhalb der dreieckigen Grünfläche eine Binnendifferenzierung zu erkennen. Der landschaftsbildwirksame Gehölzbestand südlich des Redders ist vergleichsweise dünn bzw. inhomogen. Darin sind u.a. Gebüsch- und Nadelbaumflächen zu finden.

Besonders zu erwähnen ist die 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.

Außerhalb 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 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.

Für das Schutzgut Wohnen und Erholen entstehen dadurch relativ geringe bzw. marginale neue Betroffenheiten.

Die namensgebende Alleebaumbepflanzung an der Straße (Lise-Meitner-Allee) 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:

sonstige Kleingewässer	FKy	ges. geschützt	1 : 3,0	595	1.785,00
Summe: Ausgleich für Kleingewässer, gesetzlich geschützt:					1.785,00
				Ausgleichsermittlung für sonstige Flächen	
Ruderal / Stauden frisch	RHm		1 : 1,0	555	277,50
Ruderal / Stauden	RHn		1 : 1,0	240	240,00
Sonstige Ruderalflächen	RHy		1 : 1,0	20	20,00
Sonstiger Graben	FGy		1 : 1,0	215	215,00
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
				2.180	1.307,50
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
Summe					1.745,50

Für Eingriffe in Biotope und abiotische Faktoren ergibt sich eine **1.745 m²** große Ausgleichsfläche. Außerdem ist es erforderlich, ein neues Kleingewässer in einer Größenordnung von **1.785 m²** anzulegen. Beides erfolgt im Rahmen des Ökopools der Stadt Tornesch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 47.

Hinzu kommt der Ausgleich für einen zu fällenden Baum, eine großkronige Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm (Stammumfang ca. 125 cm). Laut Maßgabe der Musterbaumschutzverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist dieser Eingriff mit der Neupflanzung von 5 Ersatzbäumen zu kompensieren. Es sollen dafür **5 einheimische standortgerechte Laubbäume** als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm gepflanzt werden

Die Baumpflanzung wird auf einer genau für solche Zwecke angelegten Flächen realisiert: im Stadtwald, 2. Bauabschnitt (Gemarkung Esingen, Flur 4, Flurstück 20/2).

2.1.11 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht

Im Artenschutzbericht, neben einer entsprechenden Brutzeitenregelung, weitere Maßnahmen zur Eingriffskompensation genannt, die hier aufgegriffen werden:

- Schaffung neuer, bisher für Vögel nicht zur Verfügung stehender, strukturreicher Gehölz- und Brachesäume oder parkartiger Landschaften im Umfang von ca. 1/2 ha. Z.B. als sog. Streuobstwiese, Gestaltung von strukturreichen Waldrändern oder dichteren Gebüsch, z.B. Reddern oder Neuaufforstungen, die mit dem Angebot von Nisthilfen aufgewertet werden können, um die Ansiedlung der Höhlen- und Nischenbrüter Gartenrotschwanz und Grauschnäpper zu ermöglichen.
- Als sofort wirksame Maßnahme (CEF-Maßnahme) zur Bestandssteigerung werden Nisthilfen im Waldrandbereich bestehender Laubgehölze für die o.a. beiden Arten (Gartenrotschwanz und Grauschnäpper) installiert.
- Installation eines künstlichen Fledermausquartiers an bestehenden Bäumen oder an besser geeigneten Standorten, entfernter von der Autobahn.

Dieses Maßnahmenpaket stellt sicher, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

2.1.12 Zusammenfassung der Kompensationsmaßnahmen

Es sind insgesamt folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer 5.000 m² großen Fläche als Feldgehölz bzw. Baum- und Strauchfläche mit einem Anteil von maximal 15 % Bäumen zur Kompensation der Eingriffe in die Brutvogellebensräume (Artenschutz).
- Anlage eines Kleingewässers in einer Größenordnung von rund 1.785 m² für die Inanspruchnahme eines Kleingewässers.
Unabhängig von der Eingriffs- Ausgleichsregelung ist die Beseitigung der gesetzlich geschützten Kleingewässer bei der UNB gesondert zu beantragen.
- Anpflanzung von 5 einheimischen Laubbäumen als Hochstämme (mind. 16/18)
- Anbringen von Nisthilfen im Waldrandbereich bestehender Laubgehölze als CEF-Maßnahme.
- Installation eines künstlichen Fledermausquartiers an bestehenden Bäumen bzw. Gehölzen, die etwas weiter von der Autobahn entfernt liegen, z.B. im Baumpark Tiensen.
- Brutzeitenregelung: Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (15. März bis 30. September).

In der o.a. 1/2 ha bzw. 5.000 m² großen Fläche, die z.B. mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen ist, ist die in Kapitel 2.1.10 genannte Kompensationsfläche für sonstige Eingriffe (rund 1.745 m²) mit enthalten, da es hier Synergieeffekte geben wird und die 5.000 m²- Fläche daher auch für die übrige Eingriffskompensation mit anrechenbar ist.

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 m² sind Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von Eingriffen kaum realisierbar. Gleichwohl sind zu nennen:

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.
- Anbringen von Nisthilfen im Waldrandbereich bestehender Laubgehölze als CEF-Maßnahme.
- Installation eines künstlichen Fledermausquartiers an bestehenden Bäumen oder an besser geeigneten Standorten, entfernter von der Autobahn.
- Brutzeitenregelung: Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (15. März bis 30. September).

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 5.000 m² große Ausgleichsfläche erforderlich (vgl. Eingriffs- / Ausgleichsermittlung in Kapitel 2.1.10 / 2.1.11). Der Ausgleich wird über eine entsprechende Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Tornesch realisiert.

Außerdem werden flankierende Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt (siehe Kapitel 2.1.11 / 2.1.12).

Die Baumpflanzung (5 Stck. als Hochstämme, einheimische Laubbäume) wird im Stadtwald, 2. Bauabschnitt realisiert (Gemarkung Esingen, Flur 4, Flurstück 20/2).

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. Durch die o.a. zusätzlichen Maßnahmen kann, im Hinblick auf den Artenschutz, ein Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

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.

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 die Gehölzfläche am Nordrand. 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)
- Wiederverwendung des Oberbodens
- 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 bzw. im Stadtwald festgelegt. Zusätzlich sind flankierende Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des Baugebietes geplant, die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich sind.