



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/077
	Status:	öffentlich
	Datum:	16.04.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
7. Änderung des B-Plans 47 "Businesspark Tornesch" (Medac GmbH) Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Nach der Beratung im Bau- und Planungsausschuss vom 17.07.2017 hat die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattgefunden. Die Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Die Verfahrensunterlagen wurden weiter bearbeitet, inhaltlich wurden keine Änderungen am Planentwurf vorgenommen.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

<input type="checkbox"/>	vollständig eigenfinanziert
<input type="checkbox"/>	teilweise gegenfinanziert
<input type="checkbox"/>	vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

<input type="checkbox"/>	Stellenmehrbedarf	<input type="checkbox"/>	Stellenminderbedarf
<input type="checkbox"/>	höhere Dotierung	<input type="checkbox"/>	Niedrigere Dotierung
<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen		

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer
Freiwilligen Leistung vor:

ja nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	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:						

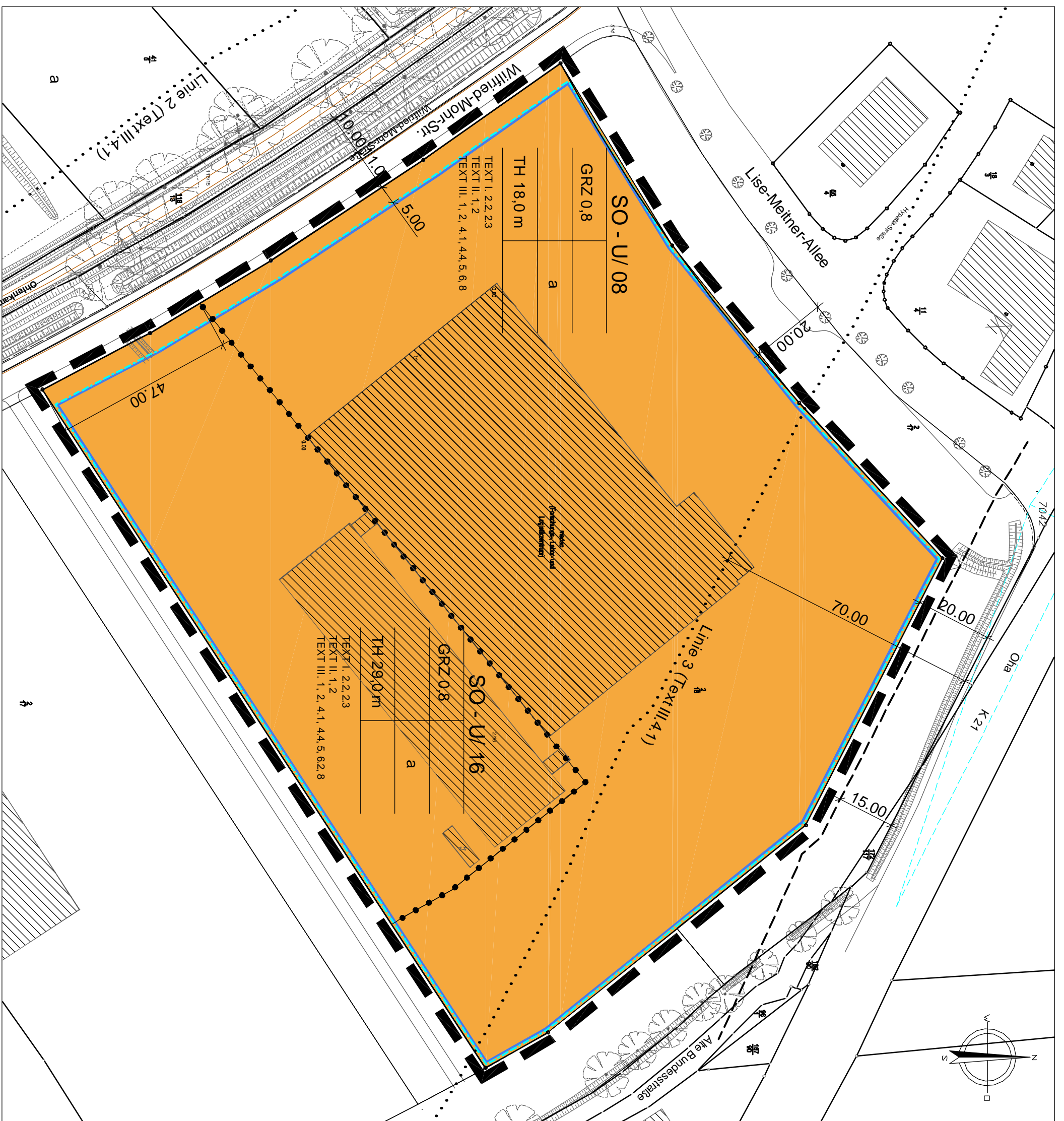
Beschluss(empfehlung)

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf der 7.Änderung des B-Plans 47 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 16.04.2018 geprüft. Die Zusammenstellung vom 16.04.2018 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf und die Begründung der 7.Änderung des Bebauungsplans 47 für das Gebiet nordöstlich der Wilfried-Mohr-Straße wird in einer Tiefe von ca.150 m bis zu einer Tiefe von ca. 220 m, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister


Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende
Teil B – textl. Festsetzungen
Begründung
Umweltbericht – *wird nachgesendet*
Abwägungstabelle vom 16.04.18



LEGENDE

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 -  Sonstige Sondergebiete, "Umwelttechnik und Sonderneben" (§ 11 BauNVO)


SO - U/08 Bezeichnung der Teilbaugruppe

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,8
 - TH 15,0 m Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 15,00 m


- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (Text III.5)


 Baugrenze

- 4. Sonstige Planzeichen

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

 Lärmschutzzlinie 2,3 zu Text III.4.1

 Sichtleiste

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 Gebäude, vorhanden


 Flurstücksgrenze, vorhanden

 Flurstücksnummer

 Baum, vorhanden

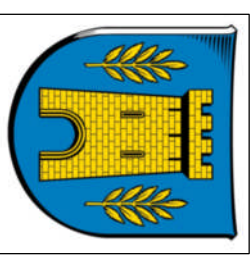
 Graben, vorhanden

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

 Anbauverbotszone, Kreisstraße (§ 29 StrWG Schleswig Holstein)

Stadt Tornesch

7. Änderung des
Bebauungsplan es Nr. 47
- Businesspark Tornesch -



**STADT
TORNESCH**

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

Maßstab 1: 1000
B47-A7_Planzeichnung .pdf

gez. Ta
Stand: 16.04.2018

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)

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

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

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 3 Kletter- oder Schlingpflanzen / m möglich.

2. Werbeanlagen

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

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

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante) 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 – festgelegten Linie 1 (60 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);]
Westliche Plangebietsgrenze und Linie 1 sind Teil A zum B-Plan 47 (außerhalb des Geltungsbereiches der 7.Änderung des B-Plans 47) zu entnehmen – dieser Punkt trifft für den Änderungsbereich nicht zu.
- b) [Der Lärmbereich IV für Bauvorhaben zwischen Teil A- Planzeichnung – festgelegten Linie 1 und 2 (60 -120 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze);]
Linie 1 und 2 sind Teil A zum B-Plan 47 (außerhalb des Geltungsbereiches der 7.Änderung des B-Plans 47) zu entnehmen – dieser Punkt trifft für den Änderungsbereich nicht zu.
- c) Der Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der in Teil A – Planzeichnung – festgelegten Linie 3 (50 m von der östlichen Plangebietsgrenze bzw. 70 m von der Kreisstraße K21)

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.

4.2 [Baulicher Schallschutz im Sondergebiet „Hotel“]
Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

4.3 [Lärmschutz entlang der A23]
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/08 sind Lagergebäude mit einer Traufhöhe von max. 21,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante 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 bis zu einer Gesamthöhe von 46,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante 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, Produktions-, 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.

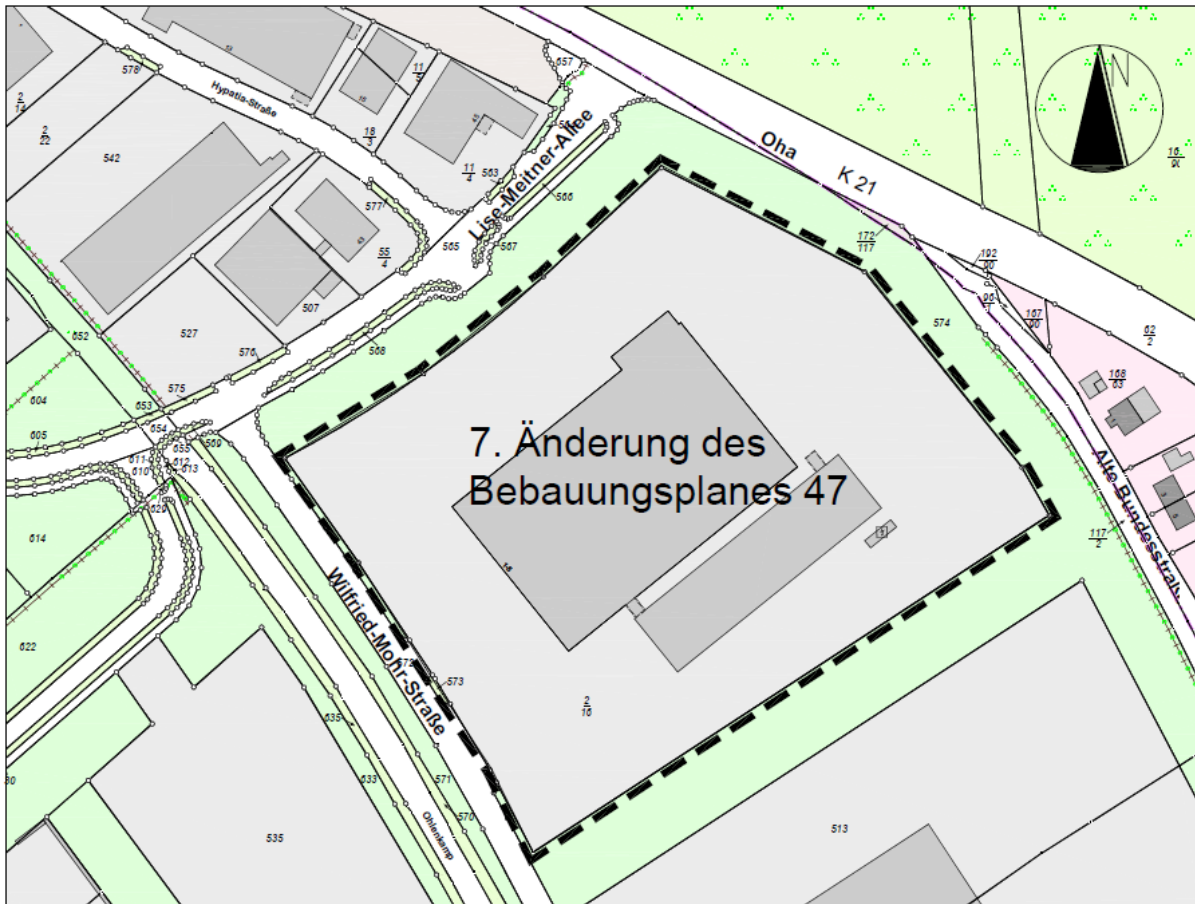
IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

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, 16.04.2018

Stadt Tornesch

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



Begründung

Stadt Tornesch - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

Für das Gebiet nordöstlich der Wilfried-Mohr-Straße wird in einer Tiefe von ca. ca.150 m bis zu einer Tiefe von ca. 220 m

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: **Auslegungsbeschluss**

Inhalt

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

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im bestehenden Businesspark Tornesch-Oha.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird im Nordenwesten von der Lise-Meitner-Allee. Im Nordosten von der K21 „Oha“ und der „Alten Bundesstr.“ Und im Südwesten von der „Wilfried-Mohr-Str.“ umfasst.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, ausgewiesen.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Das Pharmazeutik-Unternehmen Medac GmbH unterhält im Plangebiet einen Logistikstandort. Neben der Lagerung, dem Versand und der dazugehörigen Verwaltung ist beabsichtigt,

an diesem Standort in einem weiteren noch zu errichtenden Gebäudetrakt auch die Konfektionierung von Medikamenten vorzunehmen. Da diese Nutzung zum einen unter den Bereich „Produktion“ fällt und zum anderen das Gebäude etwas höher als die derzeit zulässigen 15 m werden soll, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Planzeichnung wird die max. zulässige Traufhöhe von 15 m auf 18 m angehoben, in den textlichen Festsetzungen wird bei der Aufzählung der zulässigen Gebäudetypen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben der Begriff „Produktionsgebäude“ mit aufgenommen (Textliche Festsetzung I Nr.8 Abs.2c). Städtebaulich wird die Änderung als nicht wesentlich betrachtet; für Lagergebäude gilt ohnehin bereits eine Traufhöhe von 21,5 m, für das bestehende Hochregallager auf dem Betriebsgelände wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (seit 2014 rechtskräftig) bereits eine Traufhöhe von bis zu 29 m ermöglicht.

Planungsziel der 7. Änderung des B-Plans 47 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung der Zulässigkeit von bis zu 18 m hohen Produktionsgebäuden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet „Hotel“ und als Sondergebiet „Umweltechnik und Sonderbetriebe“, die Ahrenloher Str. ist als Straßenverkehrsfläche 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Tornesch, die Planänderung ist am 25.03.14 rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist nicht von der rechtskräftigen 4. und 5. Änderung sowie der laufenden 3., 6. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 betroffen.

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

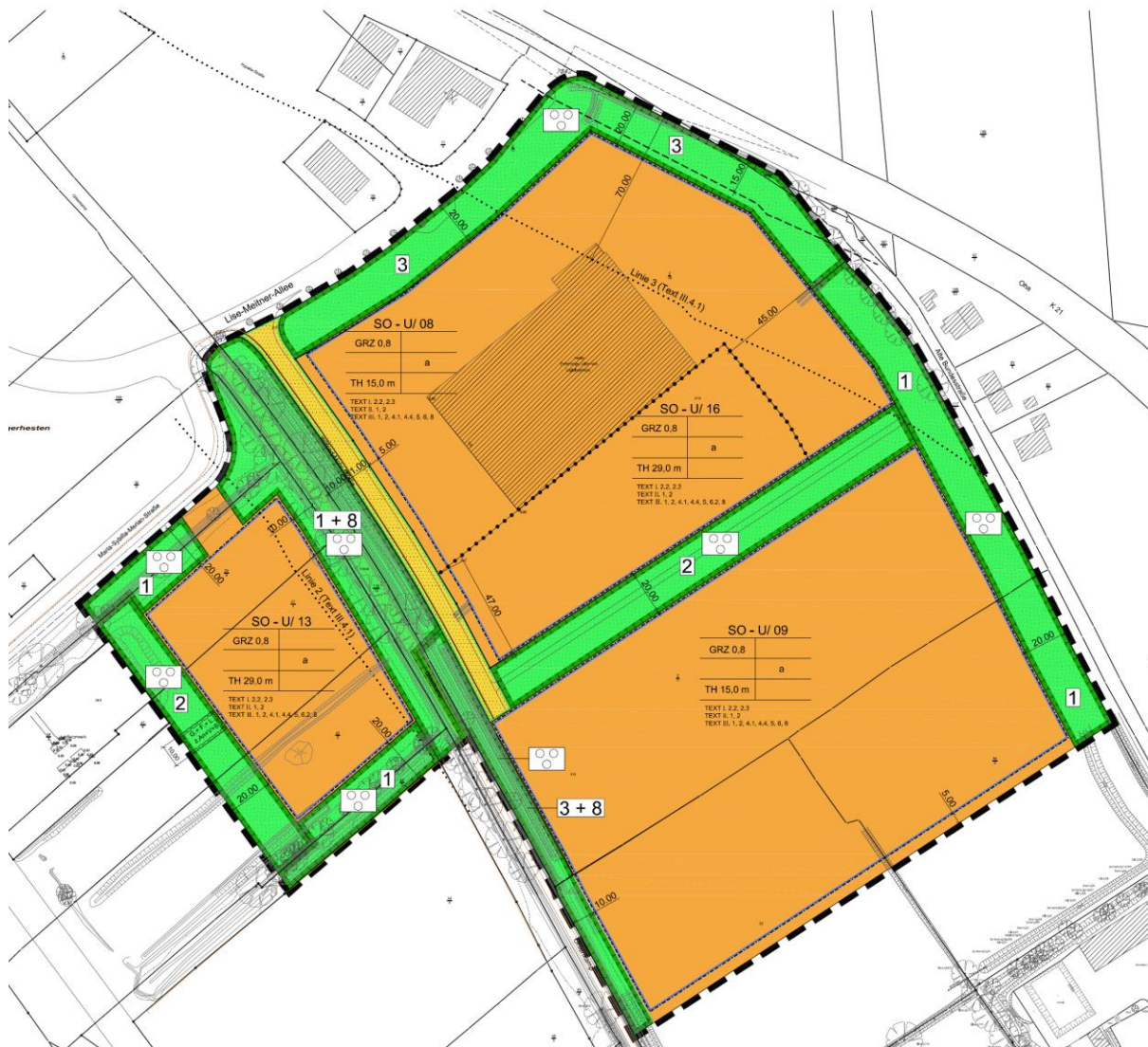


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (der 2.Änderung des Bebauungsplans 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
 - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Sonstigen Sonderbaufläche Umwelttechnik:
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)

- Traufhöhe (TH): 15 m im SO-U/08 bzw. 29 m im SO-U/16 (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen
 - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik

Bereits im rechtskräftigen B-Plan werden Bauflächen als Sondergebiet "Umwelttechnik" ausgewiesen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes und die dort zulässigen Nutzungen werden durch eine textliche Festsetzung konkretisiert. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und ergänzt: In den textlichen Festsetzungen wird bei der Aufzählung der zulässigen Gebäudetypen im Zusammenhang mit den zulässigen Betrieben der Begriff „Produktionsgebäude“ mit aufgenommen (Textliche Festsetzung I Nr.8 Abs.2c).

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, Produktions-, 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 hier 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“ SO-U/16 die zulässige Traufhöhe unverändert auf 29 m festgesetzt, im Sondergebiet „Umwelttechnik“ SO-U/8 wird die zulässige Traufhöhe entsprechend des Planungsziels um 3 m, d.h. von 15 m auf 18 m angehoben. 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 bleibt unverändert bestehen: 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.

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 Wilfried-Mohr-Str. 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 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 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 zum Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner Allee und die Wilfried-Mohr-Str.. Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinie 185 Elmshorn - Ellerhoop – Kummerfeld – Pinneberg – Halstenbek – Hamburg-Elbgastr.- Hamburg-Neißestraße und durch die Buslinie 6668 Bf.-Tornesch – Gewerbegebiet Oha an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Tornesch, Hypathia-Str. und Tornesch, Lise-Meitner-Allee (Süd) und befinden sich unmittelbar am Plangebiet an der Lise-Meitner-Allee bzw. K21 „Oha“. Die werktags im 60-Min-Takt verkehrenden Buslinien 185 bzw. 6668 knüpfen an den Bahnhöfen Elmshorn und Pinneberg bzw. 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 7. 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 Umfeld 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.

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"

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K21 „Oha“, 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

der Lärmpegelbereich IV für Bauvorhaben zwischen der östlichen Plangebietsgrenze (K 21) und der in Teil A - Planzeichnung - festgelegten Linie 3 (70 m Abstand von der östlichen Plangebietsgrenze).

Für die von der genannte Straße abgewandten Gebäudefronten gilt jeweils der nächst niedrigere Lärmpegelbereich.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

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

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

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschall-

dämm-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.

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 7. 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.

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).

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., 4. und 5. 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

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 Denkmalschutz

Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten. Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen; 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.

12 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

	Rechtskräftiger B-Plan 47	7. Änderung B-Plan 47
Sondergebiet Umwelttechnik	32.520 m ²	32.520 m ²
Geltungsbereich insgesamt		32.520 m ²

13 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.

14 Umweltbericht

Siehe separates Dokument – In der Endfassung der Begründung wird der Umweltbericht in das Dokument der Begründung integriert!

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

Tornesch, den

.....
Bürgermeister



STADT TORNESCH 7. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 47

BETEILIGUNG GEM. BETEILIGUNG GEM. §§ 4 ABS. 1, 3 ABS. 1 UND 2 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄUßERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. Gemeinde Heidgraben über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 19.12.2017
2. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 18.12.2017
3. Gemeinde Seeth-Ekholz, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 18.12.2017
4. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 08.01.2018
5. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 14.12.2017
6. azv Südholstein, Schreiben vom 12.12.2017
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Lübeck Schreiben vom 14.12.2017
8. Dataport, Digitalfunkauskunft, Hamburg, Schreiben vom 07.12.2017
9. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben 21.12.2017
10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, Schreiben vom 18.01.2018
11. DFS Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 08.01.2018
12. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Borstel-Hohenraden Schreiben vom 18.12.2017
13. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, untere Forstbehörde, Schreiben vom 15.01.2018

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 08.12.2017

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

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.12.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. HWK Lübeck, Schreiben vom 09.01.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.</p>

4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 22.01.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Bodenschutzbehörde: Die 7.te Änderung des B-Planes Nr. 47 der Stadt Tornesch, weist Sondergebiete mit unterschiedlichen Traufhöhen aus. Gegenstand der Planänderung ist die Aufnahme der Zulässigkeit von Produktionsgebäuden.</p>	

4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 22.01.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Mit den Änderungen wird die überbaubare Fläche nicht erweitert, ein weiterer Verlust an natürlichen Bodenfunktionen ist gegenüber der Ursprungsplanung nicht zu erwarten. Nach wie vor gilt jedoch, dass für die bisher noch nicht mit technischen Bauwerken versiegelten Bereiche die Oberbodenschicht (Mutterboden) aufgenommen werden muss und auch dem Plangelungsbereich verlassen wird.

Die damit einhergehenden Folgen für das Klima (Transport) und die anderen Umweltgüter (Bereitstellung von Sand und anderen Substraten) sind als ökologischer Fußabdruck bisher nicht in der Planung beschrieben.

Sofern der Oberboden für eine landwirtschaftliche Folgenutzung geeignet ist, bestände hier die Möglichkeit, durch eine geeignete Wiederverwertung außerhalb des Plangelungsbereiches, den ökologischen Fingerabdruck zu verkleinern.

Dazu empfehle ich der Stadt ein Bodenmanagement zu planen bzw. dieses mit dem Eigentümer der Fläche zu vereinbaren, so dass es bereits in der Ausschreibungsphase der Erschließung (Baureifeherstellung) Berücksichtigung findet, und eine Wiederverwertung von Mutterboden umgesetzt werden kann.

Auf der Internetseite des Kreises Pinneberg finden Sie dazu weitere Hintergrundinformationen, die im Zusammenhang mit dem Bodenmanagement zu beachten sind.

http://kreis-pinneberg/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf

„Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“. Neben dieser Empfehlung und der allgemeinen Feststellung werden von der unteren Bodenschutzbehörde keine Untersuchungsanforderung gestellt, da keine Informationen über schädliche Bodenveränderung, Altlablagerung und/oder Altstandorte im Plangelungsbereich vorliegen.

Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Insgesamt werden die Aussagen bezüglich des „ökologischen Fußabdrucks“ von Seiten der Stadt Tornesch zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der 7.Änderung des B-Plans 47 keine Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt und somit kein erhöhter Eingriff in den Boden zu erwarten ist. Somit besteht nach Auffassung der Stadt Tornesch kein Erfordernis zur Darstellung der Auswirkungen (bzw. des Entstehens eines ökologischen Fußabdrucks) im Sinne der Stellungnahme des Kreises Pinneberg.

Die Stadt bemüht sich die sinnvolle Wiederverwertung von Mutterböden.

Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.

6. BUND, Landesverband Schleswig-Holstein, Schreiben vom 28.12.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Planzeichnung</p> <p>Es fehlt in der Legende die Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.</p> <p>Begründung</p> <p>Der BUND hat in seinen vergangenen Stellungnahmen zu Plänen innerhalb des Businessparks Tornesch, wiederholt darauf hingewiesen, dass aufgrund einer Anhebung der Traufhöhen über das übliche Maß hinaus, es zu einer Verschlechterung des Landschaftsbildes kommen wird. Das ist auch eingetreten. Wer von Ellerhoop aus oder auf der Fahrt der Straße Oha zum Gewerbegebiet hinsieht, bekommt eindrucksvoll bewiesen, dass mehrere Gebäude das Landschaftsbild verstellen, dass Landschaftserleben, vormals bäuerlich geprägt, so nicht mehr erlebbar ist. Hätte es von vornherein eine Staffelung von der Straße Oha aus zur A 23 hin gegeben, wären die negativen Auswirkungen nicht so prägend ausgefallen. Die vorhandenen Bäume entlang der Straße Oha können keineswegs den bisherigen Eingriff minimieren, geschweige denn kompensieren. Sollen jetzt Gebäude zu Produktionszwecken erweitert und nicht wie in den vergangenen Ausnahmefällen innerhalb des Businessparks als Hochregallager errichtet werden, kann es zu einem Präzedenzfall kommen und weiteren Erhöhungen, künftig auch für die nördlich der Ahrenloher Straße geplante Erweiterung, sind dann kaum noch zu verhindern. Zu einer gesamt städtebaulichen Betrachtung gehört neben den ökonomischen und ökologischen Aspekten auch die soziale Komponente. Hier wird der dort lebenden Bevölkerung durch Landschaftszerstörung ein Stück Heimat-Identität genommen. Wir werden einer weiteren Erhöhung der Trauf- bzw. Gebäudehöhe nicht zustimmen.</p> <p>Durch die hohen Gebäude kann es zudem zu einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Gebietes kommen. Das muss neben den lufthygienischen Bedingungen unbedingt ermittelt und bewertet werden.</p>	<p>Die Legende zur Planzeichnung wird ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Mit der 7. Änderung des B-Plans 47 wird in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen lediglich eine Anhebung der zulässigen Traufhöhe von 15 m auf 18 m ermöglicht. Für Lagergebäude ermöglichte dies der rechtskräftige B-Plan ohnehin schon bis zu einer Traufhöhe von 21,5 m im Quartier SO U/08 und bis zu einer Traufhöhe von 29 m im Quartier SO U/16 (für alle Gebäudetypen). Dieser Aspekt wird im Rahmen des Umweltberichts betrachtet und entsprechend berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wird um eine entsprechende Bewertung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Bundesnetzagentur, Berlin, Schreiben vom 15.01.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen.</p> <p>Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Funkstelle für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstelle durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich ihnen, sich auch mit dem in der Anlage genannten Betreiber in Verbindung zu setzen.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie ihnen übermittelt werden.</p> <p>Ich empfehle ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Betreiber der genannten Funkstelle werden im nächsten Beteiligungsschritt angeschrieben.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

7. Bundesnetzagentur, Berlin, Schreiben vom 15.01.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Betreiber von Richtfunkstrecken und Radaren

Eingangsnummer:	20884
Für Baubereich:	Tornesch, Landkreis Pinneberg, 46. Änderung FNP und Ändrg dr B-Pläne 47 und 90
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 9E4607 53N4247 SO: 9E4628 53N4237

Betreiber von Richtfunkstrecken und Anschrift:

E-Plus Service GmbH	E-Plus-Straße 1	40472 Düsseldorf
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992 München
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

Betreiber von Radaren und Anschrift:

Deutscher Wetterdienst, Service und Logistik Nord, TI33-Frahmredder 95	22393 Hamburg	Standort: Haidkamp 100 25421 Pinneberg
--	---------------	--

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die genannten Betreiber werden im nächsten Beteiligungsschritt angeschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 14.11.17 in Tornesch

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Zur 7.Änderung des B-Plans 47 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	

Aufgestellt:

Tornesch, 16.04.2018

gez.
Dipl. Ing. Henning Tams

Stadt Tornesch

UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zur

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47

„Businesspark Tornesch“

Fassung vom 25. April 2018



INHALT

1.	EINLEITUNG	4
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG	4
1.1.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
1.1.2	Ziele und Inhalte der B-Planänderung	4
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
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	7
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	7
2.1.2	Schutzgut Luft	7
2.1.3	Schutzgut Klima	7
2.1.4	Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)	7
2.1.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz.....	10
2.1.6	Schutzgut Fläche	10
2.1.7	Schutzgut Boden.....	10
2.1.8	Schutzgut Wasser	10
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	10
2.1.10	Wechselwirkungen	11
2.2	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
2.2.1	Schutzgut Mensch.....	11
2.2.2	Schutzgut Luft	11
2.2.3	Schutzgut Klima	11
2.2.4	Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)	11
2.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz.....	12
2.2.6	Schutzgut Boden.....	12
2.2.7	Schutzgut Fläche	13
2.2.8	Schutzgut Wasser	13
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
2.2.10	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	13

2.3	PLANUNGSALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE	13
2.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
2.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.3.3	Fortführung der derzeitigen Nutzung	14
2.3.4	Aufgabe jeglicher Nutzung	14
2.4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	14
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	15
3.1	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	15
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	15
3.3	ZUSAMMENFASSUNG	16
3.3.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	16
3.3.2	Bestehende Situation	16
3.3.3	Entwicklung des Umweltzustandes	16
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
4.	ANHANG	18

1. EINLEITUNG

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

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Teilflächen der 7. Änderung des B-Plans Nr. 47 liegen innerhalb von Flächen, für die durch die B-Planaufstellung aus 2004 sowie die 1. und 2. Änderung des B-Plans bereits Planungsrecht besteht. Die 7. Änderung umfasst innerhalb der als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ festgesetzten Bereiche folgende Teilflächen:

SO – U / 08 östlich Ohlenkamp und, unmittelbar daran angrenzend:
SO – U / 16 zwischen Ohlenkamp und „Alte Bundesstraße“

Die bisher bereits festgesetzten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ unmittelbar am Rand der SO-Gebiete (Breite: bis zu 20 m) liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung.

1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung

Geplante Nutzung

Die Nutzung als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ bleibt unverändert. Das Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" (SO-U) „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.“ (Quelle: Textfestsetzung geltendes Planungsrecht).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ beträgt im rechtswirksamen B-Plan 0,8 und bleibt unverändert. Die zulässige maximale Überbauung schließt Garagen und Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen mit ein. Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 ist nicht zulässig. In dem Teilgebiet SO-U/08 ist eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes innerhalb der zulässigen GRZ geplant. Im Zusammenhang mit dieser Planungsabsicht soll im Teilgebiet SO-U/08 die zulässige Traufhöhe für Verwaltungsgebäude um 3 m, d.h. von 15,0 m auf 18,0 m angehoben werden.

Teilgebiet	Traufhöhen (TH) in m – 2. Änderung			Traufhöhen (TH) in m 7. Änderung		
	Verwaltungs- gebäude	Lager- gebäude	Untergeord. Bauteile	Verwaltungs- gebäude	Lager- gebäude	Untergeord. Bauteile
SO – U / 08	15,0	21,5	46,5	18,0	21,5	46,5
SO – U / 16	29,0	29,0	46,5	29,0	29,0	46,5

Mit der 7. Änderung soll die Voraussetzung geschaffen dafür dass, „Lagerhäuser und -plätze, Produktions-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude...“ zulässig sind. D.h. mit der Ergänzung der Liste zulässiger Gebäude um *Produktionsgebäude* ist geplant, auch eine Produktion innerhalb der Gebäude zuzulassen.

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 bauungsplan 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 (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.“

1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wurde im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 geändert (37. F-Plan-Änderung) und an diesen angepasst. Eine erneute Anpassung im Zuge der 7. B-Planänderung ist nicht erforderlich.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist vor allem die Situation des Landschaftserlebens vor dem Hintergrund des Orts- und Landschaftsbildes von Belang (siehe unten).

2.1.2 Schutzgut Luft

Mit der 7. B-Planänderung sind keine Veränderungen der Bestandssituation im Hinblick auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Klima

Mit der 7. B-Planänderung sind keine Veränderungen der Bestandssituation im Hinblick auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reichen. Dies ist in der beigefügten Karte entsprechend dargestellt.

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

- Vorhandene Gewerbebebauung innerhalb des SO – U / 8 und 16 und außerhalb des Plangebietes
- Ohlenkamp als markanter Redder sowie andere Knicks in der Umgebung
- Gelände des Gartenbauzentrums Thiensen mit einer sehr hochwertigen Bebauung und dem dazugehörigen Außengelände
- Streusiedlungsflächen „Alte Bundesstraße“ und in der Umgebung
- einzelne hoch aufragende bauliche Anlagen wie Werbepylone und Funkmasten
- Acker- und Gründlandflächen in der offenen, un bebauten Feldflur, z.T. von Knicks durchzogen
- Hochspannungsleitung parallel zu Kreisstraße
- Gebäudeensemble der Kreisfeuerwehrzentrale
- Waldkulisse etwa 250 m südlich des Geltungsbereiches der 7. Änderung
- Lärmschutzwand und –wand an der A 23.

Eine vergleichsweise inhomogene Situation bestimmt das Landschafts- und Ortsbild. Dabei liegen mehrere Elemente unterschiedlicher Charakteristik relativ dicht beieinander wie z.B. der Gebäudekomplex des Pharmabetriebes im SO – U / 8 und 16 wie auch das Recyclingzentrum am Ohlenkamp im Kontrast zu den kleinmaßstäblich wir-

kenden Wohnhäusern bzw. Hofstellen an der „Alten Bundesstraße“. Als markantes Gliederungselement inmitten der SO-Flächen ist der Redder des Ohlenkamps mit seinen großkronigen, alt eingewachsenen Bäumen hervorzuheben.

In der Umgebung überragen weithin sichtbare Werbepylone an vielen Stellen erheblich die Gebäude und Bäume. Sie wirken störend im Sinne einer Technisierung der Landschaft, durch die Beleuchtung auch nachts. Betrachtet man das Planänderungsgebiet aus Richtung Osten, fällt besonders der Pylon mit der überdimensioniert wirkenden Werbetafel auf, der zwischen SO-U 8 und der Autobahn steht. Er überhöht das Bestandsgebäude und stellt eine zusätzliche Störung für das Landschaftserleben in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung dar.

Als Element mit einer deutlich wahrnehmbaren Raumwirkung ist der Wald am Südrand des Plangebietes besonders zu erwähnen. Die Waldkulisse schirmt das B-Plangebiet nach Süden, auch in der vegetationsfreien Zeit, wirksam ab.

Der Gebäudekomplex innerhalb des Plangebietes der 7. Änderung fällt durch eine konsequente und anspruchsvolle Architektursprache auf und hebt sich dadurch deutlich von anderen Gebäuden innerhalb der benachbarten SO-Flächen ab. Die beiden Gebäude wirken wie ein Monolith, der aus zwei zusammengehörenden Teilen besteht:

- Das nördliche Gebäude mit der größeren Grundfläche. Es überragt die großkronigen Bäume an der Alten Bundesstraße bzw. am Ohlenkamp nicht.
- Das schmale, langgestreckte Lagergebäude auf der Südseite besitzt eine geringere Grundfläche als das erstere Gebäude. Dabei überragt das Lager die Maßstabgebenden Bäume etwa um das Doppelte und ist daher auch aus größerem Abstand zu sehen.

Aufgrund der Gebäudehöhe und einer z.T. fehlenden bzw. wirksamen Eingrünung an der Ost- / Nordostseite wirkt vor allem das höhere Gebäude störend. Es überformt die offenen un bebauten Flächen der Feldflur und ist u.a. vom Gartenbauzentrum, von den Hofstellen in Thiensen sowie der Verbindungsstraße zwischen dem Arboretum und der K 21 als „Fremdkörper“ gut zu erkennen.



Blick von Osten, vom landwirtschaftlichen Weg „Rugenranzel“ in Richtung SO-U /08+16 (03 / 2018)



Blick von Nordosten, von der Straße zwischen Thiensen und dem Gartenbauzentrum (03 / 2018)



Blick von Westen, mit dem Ohlenkamp im Rücken, direkt an der Zufahrt zum Gelände (03 / 2018)



Blick von Süden, mit dem Ohlenkamp im Rücken. Rechts im Bild das hohe Lagergebäude (03 / 2018)

Im Hinblick auf das Landschaftserleben ist die Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes für das Wohnen und Erholen näher zu betrachten sowie für Tätigkeiten in der unbebauten Landschaft. Letzteres betrifft z.B. das Arbeiten und das Aufhalten im Freigelände am Gartenbauzentrum wie auch die Landbewirtschaftung auf Acker und Grünlandflächen. Dabei wird der Gebäudekomplex in einem Umkreis von rund 500 m besonders deutlich wahrgenommen. In etwas abgeschwächter Form gilt dies für die Ortslage Thiensen und die dortigen privaten Freiflächen sowie den Straßenraum zwischen Thiensen und dem Gartenbauzentrum.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Privatgärten im Bereich der Streusiedlung an der Alten Bundesstraße, deren Aufenthaltsqualität im Freien von der Bestandsbebauung des Plangebietes erheblich beeinträchtigt wird. Vorteilhaft ist dabei teilweise die schmale Kulisse des Baum- und Gehölzstreifens an der Alten Bundesstraße, die aufgrund des geringen Abstands perspektivverkürzend und damit abschirmend wirkt.

Für die Feierabenderholung bzw. die Erholung in der freien, unbebauten Landschaft; beispielweise auch in Pausenzeiten für Beschäftigte des SO-Gebietes, kommt dem Redder im Zuge des „Ohlenkamp“ eine gewisse Bedeutung zu, auch, da er eine Verbindung zu dem Waldstück „Esinger Wohld“ darstellt. Allerdings liegt dieses Waldstück relativ isoliert, zumal ebenso südlich davon Gewerbeflächen angrenzen. Hinzu kommt die vorhandene Belastung durch die Autobahn A 23.

2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.6 Schutzgut Fläche

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.7 Schutzgut Boden

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.8 Schutzgut Wasser

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.1.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

2.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.2.1 Schutzgut Mensch

Die ggf. zu erwartende qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes infolge der neu festgesetzten Traufhöhen ist vor allem für das Landschaftserleben relevant. Dies wird im Zuge der Bewertung des Landschaftsbildes / Landschaftserlebens näher betrachtet.

Im Vergleich zur aktuellen Belastung durch Lärm, vor allem verursacht durch den motorisierten Verkehr, sind infolge der B-Planänderung keine Veränderungen des Status quo zu erwarten, die neue oder zusätzliche Betroffenheiten auslösen würden.

2.2.2 Schutzgut Luft

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

2.2.3 Schutzgut Klima

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

Die beiden Baukörper und die versiegelten Nebenflächen entfalten bereits jetzt Effekte, die für das Mikroklima negative Effekte, u.a. durch Aufheizungen und Belastungen hinsichtlich der Luftaustauschbedingungen. Derzeit ist eine Dachbegrünung nicht vorhanden. Insofern besteht die Chance, im Rahmen der Aufstockung im Bereich des SO-U / 08 eine extensive Dachbegrünung festzusetzen. So kann es gelingen, zumindest die Amplituden zwischen den Temperaturminima und –maxima im Bereich der sich aufheizenden Dachflächen zu verringern und damit einen Beitrag zu Verbesserung der Mikroklimas zu leisten.

2.2.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Landschaftserleben von Bedeutung.

Die dafür relevante B-Planänderung konzentriert sich auf die Anpassung der zulässigen Traufhöhe von derzeit 15 m auf 18 m innerhalb des SO – U / 16 (siehe Tabelle in Kapitel 1.1.2). Zum Vergleich: Das bestehende Gebäude im SO – U / 16 hat eine Höhe von 14 m (Halle) bzw. 17 m im Bereich des Verwaltungstraktes, der wie eine Komman-

dobrücke eines Schiffes im westlichen Teil des Gebäudes aufgesetzt ist und sich konsequent aus dem Hauptbaukörper heraus entwickelt.

Die geplante Traufhöhe entspricht etwa der Erhöhung des Gebäudes um ein Geschoss. Damit verbunden sind ggf. Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschafts- bzw. Siedlungsraum, die möglicherweise für Anwohner einzelner benachbarter Wohnhäuser an der „Alten Bundesstraße“ und den Nahbereich innerhalb des 500 m-Kreissegmentes Auswirkungen mit sich bringen könnten. Dies ergibt sich allein daraus, dass das erhöhte Gebäude die Sträucher und Bäume an der Alten Bundesstraße deutlich überragen wird, sie messen momentan rund 8 bzw. 12 bis 15 m. Hinzu kommt der geplante 20 m –Streifen am Außenrand der jetzigen B-Planänderung, innerhalb dessen die angepflanzten Gehölze zunehmend ihre abschirmende Wirkung entfalten.

Einerseits ist zu erwarten, dass die abschirmende Wirkung für den unmittelbaren Nahbereich an der Alten Bundesstraße bestehen bleibt. Andererseits scheint das Gebäude in unbelaubtem Zustand auch heute bereits durch die Gehölzkulisse hindurch, so dass die nahe „hohe Wand“ der beiden Gebäude den optischen Eindruck dominiert. Insofern ergibt sich daraus eine gewisse qualitative, jedoch keine grundsätzliche Änderung für das Landschaftserleben.

Mit etwas mehr Abstand, d.h. etwa innerhalb des 500m-Bereiches, wird gewiss deutlich zu erkennen sein, dass das auf 18 m erhöhte Gebäude die z.T. vorhandene Baumkulisse an der Alten Bundesstraße und entlang der K 21 übersteigt, so dass sich die Wirkung des „Monoliths“ noch verstärkt. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass eine signifikante Vorbelastung insbesondere durch das überragende Lagegebäude und den gleichsam dahinter stehenden Werbepylon bereits vorhanden ist.

Bei größer werdendem Abstand gerät das SO-Gebiet zunehmend in den Hintergrund, so dass erhebliche Störungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens, in Relation zum geltenden Planungsrecht hier nicht zu erwarten sein werden.

2.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.2.6 Schutzgut Boden

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht vorgesehen. Insofern ist mit dieser B-Planänderung, über das bereits zulässige Maß hinaus, kein weitergehender Eingriff in den Boden zu erwarten. Unabhängig davon soll dafür Sorge getragen werden, dass Oberboden, der bei Erweiterungen der Gebäude innerhalb der zulässigen Grenzen anfällt, ordnungsgemäß wiederverwertet wird.

2.2.7 Schutzgut Fläche

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.2.8 Schutzgut Wasser

Mit der 7. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen oder neue Betroffenheiten.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

2.2.10 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

- Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten
Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.
- Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen
Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

2.3 PLANUNGSAalternativen UND NULLVARIANTE

2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans lassen keine Standortalternativen zu. Dies gilt auch deshalb, da es sich insbesondere um die Erhöhung eines Bestandsgebäudes handelt. Für die geplanten größeren Gebäudehöhen kämen keine ebenso geeigneten Flächen in Frage. Die geplanten Flächen innerhalb der bestehen-

den SO-Gebiete sind dafür deshalb prädestiniert, da sie in die Strukturen benachbarter Bauflächen integriert werden.

2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die geplanten größeren Bauhöhen kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche auf Basis des rechtskräftigen Planungsrechts richten, die im B-Plan 47 sowie der 1. und 2. Änderung verankert sind.

2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung

Der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bliebe, auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes, unverändert.

2.3.4 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.

2.4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Um die potentiell zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens zu minimieren, wird vorgeschlagen, in den angelegten Gehölzstreifen auf der Nordostseite zusätzlich mehrere großkronige Laubbäume in großen Qualitäten (mindestens 25 – 30 cm StU) zu pflanzen.

Es wird vorgeschlagen, für die neuen Dachflächen im Bereich der geplanten Anhebung der zulässigen Traufhöhen eine extensive Dachbegrünung festzusetzen, um damit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten. Der gewonnene Oberboden soll einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zugeführt werden.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Das Erfordernis zur Eingriffskompensation wird insbesondere ausgelöst durch die z.T. deutlich sichtbare Erhöhung des bestehenden Gebäudes um 3 m auf 18 m. Daher wird vorgeschlagen, auf dem Gebiet der Nachbargemeinde innerhalb der Gemarkung zwischen Thiensen und der K 21 geeignete Gehölzpflanzungen anzulegen, die zu einer wirksamen Eingrünung bzw. Abschirmung des Planänderungsgebietes beitragen. Der bzw. die Gehölzstreifen sollten mindestens 10 m breit sein und auch mit großkronigen Bäumen bestückt werden.

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. Außerdem wurde eine gesonderte Landschaftsbildbewertung durchgeführt und anhand von Fotos und des angefügten Planes dokumentiert.

Offen geblieben sind Aspekte, die sich ggf. im Zusammenhang mit der geplanten Zulässigkeit von *Produktionsgebäuden* ergeben. Die Art der dort zu erwartenden Produktion ist aktuell nicht präzise bestimmbar. Gleichwohl sind hier die Rahmenbedingungen eng gesteckt. Laut Ziffer 4.1.1 der Begründung zum B-Plan sind zugelassen:

- 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, Produktions-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit den oben genannten Betrieben

Zudem regelt der B-Plan die, gegenüber der bisher rechtskräftigen B-Planung unveränderten, immissionsschutzrechtlichen Eckdaten. Insgesamt sind daher negative Effekte im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Produktionsgebäuden nicht zu erwarten.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle für die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (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.

Darüber hinaus erfolgt die Überwachung im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

- Erhöhung der zulässigen Traufhöhen innerhalb eines Teilgebietes auf 18 m.
- Ergänzung der Liste zulässiger Gebäude um *Produktionsgebäude*.

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 7. B-Planänderung liegt am äußersten östlichen Rand des Stadtgebietes von Tornesch in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Ellerhoop.

Landschaftsbild

Das Gebiet liegt innerhalb des SO-Gebietes, das sich in den vergangenen mehr als 10 Jahren innerhalb des großflächigen Areals zwischen der A 23 und der K 21 entwickelt hat. Es grenzt an weitgehend unbebaute, vor allem ackerbaulich genutzte Flächen, die sich nordöstlich der K 21 befinden. Das Landschafts- und Siedlungsgefüge wird zudem von einem Patchwork aus Splittersiedlungen, vereinzelt Waldflächen sowie linearen Gehölzelementen, insbesondere dem Redder des Ohlenkamps sowie weiteren Knicks, gegliedert. Innerhalb des Änderungsbereiches dominieren die beiden zusammengehörenden Bestandsgebäude mit ihren unterschiedlichen Traufhöhen die Ausgangssituation.

Das gesamte SO-Gebiet ist von einer vergleichsweise heterogenen Baustruktur geprägt, die an einigen Stellen von weithin sichtbaren Werbepylonen überragt wird.

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft können weitestgehend vermieden werden. Zusätzliche zu kompensierenden Eingriffe in das Landschaftsbild werden mit der 7. Änderung des B-Plans 47 durch die Erhöhung des vorhandenen Gebäudes im Gebiet SO-U/08 verursacht.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Zusätzliche Baumpflanzungen im vorhandenen Gehölzstreifen unmittelbar außerhalb des Plangeltungsbereiches an dessen Nordost und Nordwestrand.
- Extensive Dachbegrünung im Bereich der geplanten Anhebung der Traufhöhen für die neuen Dachflächen
- Wiederverwendung des Oberbodens

Ausgleich der Eingriffe

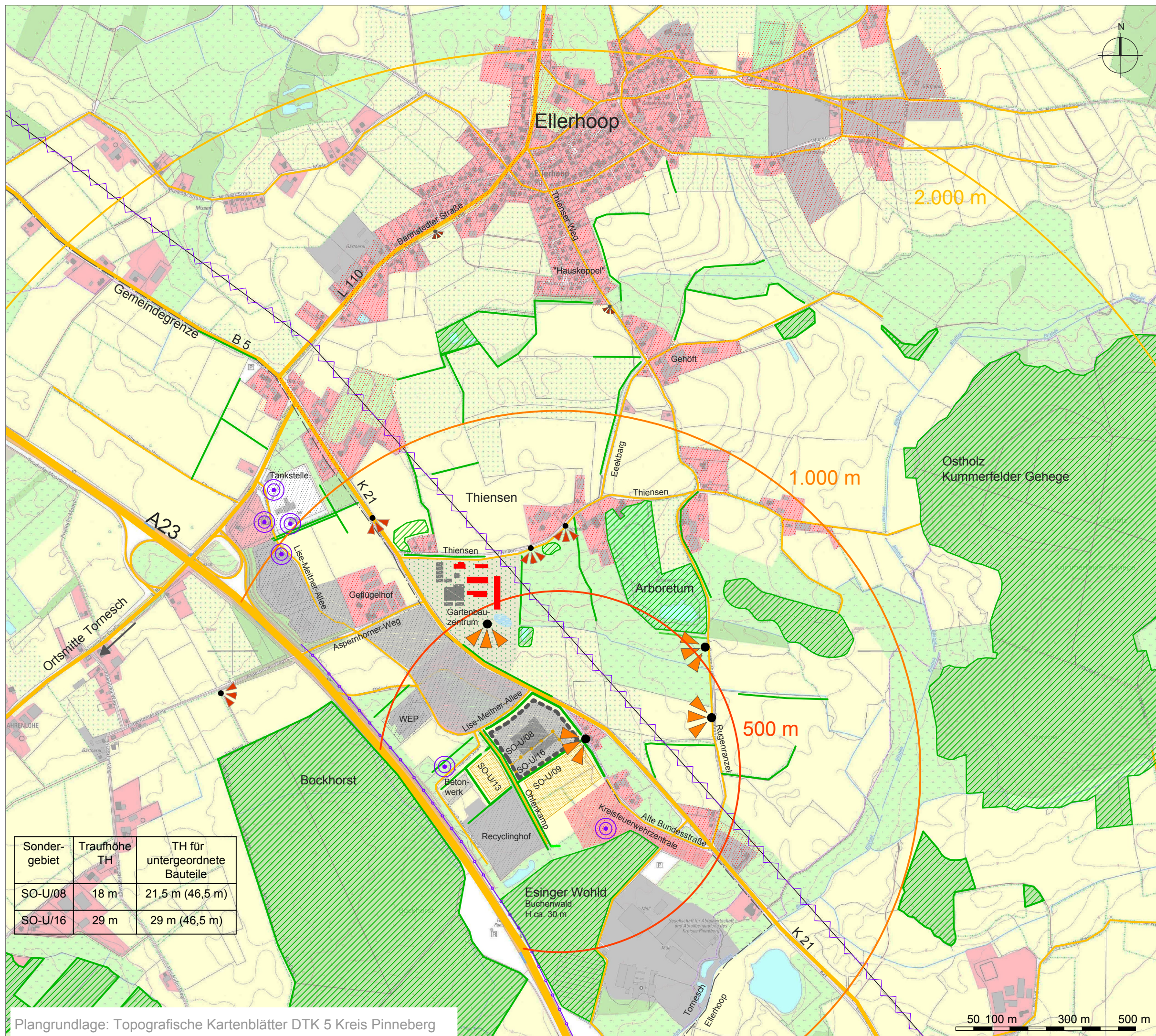
Als Kompensationsmaßnahmen sollen Gehölzpflanzungen zur Abschirmung des Gebietes im näheren Umkreis (ca. 500 bis 600 m) angelegt werden. Es wird angeregt, diese Pflanzungen nordöstlich der K 21 auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Ellerhoop zu realisieren.

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

4. ANHANG

Übersichtsplan Landschaftsbild

Maßstab 1 : 10.000



SICHTBARKEITEN DES BAUGEBIETES

Blickpunkte



- (Red dashed line) Nahbereich bis 500 m
- (Yellow dashed line) Mittlerer Bereich bis 1.000 m
- (Orange dashed line) Weite Entfernung bis 2.000 m

PLANUNG

- (Black dashed line) Geltungsberich der 7. B-Plan -Änderung
- (Orange solid line) Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- TH Traufhöhe (TH Lagergebäude)
- GRZ Grundflächenzahl
- (Yellow dotted pattern) SO Umwelttechnik und Sonderbetriebe

RAUMKANTEN, flächenhaft

- (Green diagonal lines) Waldflächen
- (Red stippled pattern) Siedlung
- (Grey diagonal lines) Gewerbefläche
- (Yellow diagonal lines) Ackerfläche
- (Green diagonal lines) Ackerfläche / Baumschulquartier

RAUMKANTEN, linear

- (Green dashed line) Redder / Knicks
- (Purple dashed line) Lärmschutzwall- und Wand

Vorhandene Landschaftsbildstörungen

- (Blue dashed line) Hochspannungsleitung
- (Purple dashed line) Lärmschutzwall- und Wand
- (Purple circle with dot) Werbepylon / Funkmast

PROJEKT

Stadt Tamesch
Umweltbericht zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 47

BAUHERR

Bau- und Planungsamt
 Wittstocker Str.7
 25436 Tamesch

PLAN MASSSTAB

Übersichtsplan 1 : 10.000

Landschaftsbild

BEARBEITET DATUM

GtB / RB 24.04.2018

PLANVERFASSER

GUNNAR TER BALK
 LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 STRESEMANNSTRASSE 6 23564 LÜBECK
 T (04 51) 7 99 88 30 info@terbalk-architekt.de

Sondergebiet	Traufhöhe TH	TH für untergeordnete Bauteile
SO-U/08	18 m	21,5 m (46,5 m)
SO-U/16	29 m	29 m (46,5 m)