



Sitzung des Bau- und Planungsausschusses**Gremium:** Bau- und Planungsausschuss**Sitzungstermin:** Mittwoch, 02.05.2018, 19:30 Uhr**Ort, Raum:** Sitzungssaal im Rathaus Tornesch, Wittstocker Str. 7

Nachtragstagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde
- 3 Genehmigung der Niederschriften der Sitzungen vom 15.01.2018 und vom 05.03.2018
- 4 Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
- 5 Anfragen von Ausschussmitgliedern
- 6 Bericht der Verwaltung VO/18/072
- 7 Unterhaltung der Wirtschaftswege 2018 VO/18/076
- 8 Ersatz-/ Neubeschaffung von Maschinen und Geräten für den Bauhof VO/18/068
- 9 47.F-Planänderung "nördlich Schäferweg"
Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung, Feststellungsbeschluss VO/18/023
- 10 B-Plan 95 "Nördlich Schäferweg"
Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss VO/18/024
- 11 B-Plan 100 „südwestlich Kummerfelder Weg“
Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss VO/18/067
- 12** **7. Änderung des B-Plans 47 "Businesspark Tornesch" (Medac GmbH)**
Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
Auslegungsbeschluss VO/18/077

- | | | |
|----|---|------------------|
| 13 | 52. FNP-Änderung „Erweiterung Businesspark (Oha II)“
Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung | VO/18/070 |
| 14 | B-Plan 105 „Erweiterung Businesspark (Oha II)“
Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung | VO/18/071 |

Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|----|--|------------------|
| 15 | Anfragen von Ausschussmitgliedern | |
| 16 | Bericht der Verwaltung | |
| 17 | Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts | |
| 18 | Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB)
Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Ahrenloher Str. | VO/18/073 |
| 19 | Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB)
Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Denkmalstr. | VO/18/074 |
| 20 | Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB)
Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Friedrichstr. | VO/18/075 |

Stand: 25.04.2018



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/072
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.04.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss: Roland Krügel	
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Marion Grün
Bericht der Verwaltung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	

Fahrradgarage

Der Zuwendungsbescheid ist Mitte März eingegangen. Die geplante Zuwendung beträgt erwartungsgemäß 607.200,-€. Die Ausschreibung wird in Kürze erfolgen.

Tornesch am See

Die restlichen Arbeiten sind nach Ende der Frostperiode wieder aufgenommen worden.

Straßenbaumaßnahme „An der Kirche“

Die Maßnahme ist am 16.04.2018 gestartet. Begonnen wurde mit der Erneuerung der Trinkwasserleitung.

Dialog Displays

Die vom Ausschuss beschlossene Nachrüstung der Displays wurde zwischenzeitlich beauftragt und wird in Kürze umgesetzt. Eine Antwort auf die Frage, ob ein Austausch der veralteten und damit nicht nachrüstbaren Displays aus Kulanzgründen möglich ist, liegt noch nicht vor. Die Angelegenheit befindet sich noch in der firmeninternen Prüfung.

Sanierung L 110

Wie bereits in der Presse angekündigt, hat das LBV am 09.04.2018 im Einvernehmen mit allen betroffenen Kommunen die Sanierung der L 110 endgültig um ein Jahr verschoben. Im Vorfeld der Sanierungsmaßnahme muss eine Sanierung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation sowie der Straßenablaufleitungen in Ahrenloher Straße durch den Abwasserbetrieb vorgenommen werden. Die Notwendigkeit hierzu hat sich Anfang des Jahres nach einer Befahrung der Leitungen ergeben. Es ist daher beabsichtigt diese Maßnahme noch in diesem Jahr auszuschreiben, damit eine rechtzeitige Durchführung Anfang 2019 sicher gestellt ist. Zur Sicherung der Finanzierung im Vergabeverfahren, sollen die Mittel für die Unterhaltungsmaßnahme Am Moor (Straße und Gehweg) bereitgehalten werden. Aufgrund der erheblichen Zeitverzögerungen im Bauablauf des Ausbaus „Am Moor“ und der Überlastung der Tiefbauunternehmen für das Jahr 2018 kann die Unterhaltung des verbleibenden Straßenabschnitts „Am Moor“ voraussichtlich nicht mehr erfolgen. Für das Haushaltsjahr 2019 werden die Mittel erneut berücksichtigt.

Sanierung der Lise-Meitner-Allee

Die Entscheidung über Art und Umfang der Sanierung der Lise-Meitner-Allee, insbesondere der Errichtung einer Rechtabbiegerspur wurde auf der letzten Sitzung des Bau- und Pla-

nungsausschusses bis zur Vorlage eines Gesamtkonzeptes über die verkehrliche Ausgestaltung des Knotenpunktes bei Erweiterung des Gewerbegebietes vertagt.

Das zuständige Planungsbüro ist daher aufgefordert, eine belastbare Aussage über eine LSA oder einen Kreislauf zu treffen und zu prüfen, ob die vorgesehenen Aufstellflächen ausreichen. Durch einen Vorentwurf über den geplanten Endausbaustand des zukünftigen Knotens sollten Konflikte oder Abweichungen erkennbar werden.

Die ursprünglich für die heutige Sitzung vorgesehene weitere Beratung im Ausschuss kann nicht erfolgen, da wegen fehlender Angaben des LBV das Knotenpunktlayout noch nicht zur Verfügung steht.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Überarbeitete Beschlusstabelle

Schlagwort	Beschluss	beraten am	weitere Gremien	Stand des Verfahrens/ Beschlussumsetzung
B-Plan 76 "südlich Schäferweg"	Aufstellungsbeschluss Aufhebungsbeschluss	04.05.09 21.03.2016		Vorplanungsauftrag für die Wasserfläche mit angrenzender Parkanlage vom 06.10.2014 Umsetzung bis Ende 2015 Aufteilung in 3 einzelne B-Pläne (97,98,99)
B-Plan 97 "nördl. Baumschulenweg, südl. Schäferweg" (See)	Aufstellungsbeschluss Veränderungssperre erneuter Aufstellungsbeschluss u. Freigabe zur TÖB	06.06.2016 06.06.2016 05.03.2018		Erweiterung des Geltungsbereiches um den BP 99 Beteiligung TöB bis 27.04.2018 frztg. Ö.-betlg. 08.05.2018
Investorenauswahlverfahren	Festlegung des Rahmenkonzeptes	05.02.2018		
B-Plan 99 "östl. Baumschulenweg"	noch keiner	05.11.2015 05.03.2018		Verschoben bis zur Klärung "See" Zusammengefasst mit BP 97
B-Plan 47, 3. Änderung+ Erweiterung „Businesspark Tornesch Erweiterung nördl. Asperhorner Weg“	Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung, Freigabe d. Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss Erneuter Auslegungsbeschluss	04.02.13 14.08.2013 21.10.2013 03.11.2014 offen		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.09.2013 TÖB: 26.08. – 26.09.2013 Erneuter Aufstellungsbeschluss Auslegung:13.01. – 13.02.2015
51. Änderung F-Plan "Baumschulenweg"	Aufstellungsbeschluss u. Freigabe zur frztg. Ö.-betlg.	05.03.2018		Beteiligung TöB bis 27.04.2018 frztg. Ö.-betlg. 08.05.2018
45. F-Planänderung „Businesspark Tornesch“ (Hotel)	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss	01.09.2014 offen		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 04.11.2014
B-Plan 47, 6. Änderung „Businesspark Tornesch“ (Hotel)	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Auslegungsbeschluss	01.09.2014 offen		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: 04.11.2014
44. F-Planänderung „Ahrenloher Str. – Am Moor“	Aufstellungsbeschluss Änderung des Geltungsbereiches	07.07.2014 07.09.2015		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.11.2014 Erneute Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung am: 20.10.2015 Nach Konzepterstellung durch den Investor Abstimmung mit der Landesplanung
B-Plan 91 „Ortskern: südl. Friedrichstraße“	Aufstellungsbeschluss Veränderungssperre	02.02.2015 05.12.2016	RV13.12.2016	
B-Plan 92 „Ortskern: Willy-Meyer Str./ westl. Esinger Str.“	Aufstellungsbeschluss Veränderungssperre	02.02.2015 05.12.2016	RV13.12.2016	
B-Plan 93 „Ortskern: Tornescher Hof/Bahnhofplatz“	Aufstellungsbeschluss	02.02.2015		
B-Plan 94 „Ortskern: östl. der Bahn“	Aufstellungsbeschluss	02.02.2015		

47. F-Planänderung „Nördl. Schäferweg“	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zu frzt. Beteiligungen Auslegungsbeschluss erneuter Auslegungsbeschluss	30.03.15 18.07.2016 04.12.2017		Frztg.Ö-Betlg. : 07.07.2015 Auslegung: 26.01.-26.02.2018
B-Plan 95 „Nördl. Schäferweg“	Aufstellungsbeschluss, Freigabe zu frzt. Beteiligungen Auslegungsbeschluss erneuter Auslegungsbeschluss	30.03.15 18.07.2016 04.12.2018		Frztg.Ö-Betlg. : 07.07.2015 TÖB: 04.04. – 20.05.2016 Auslegung 04.10. - 04.11. 2016 erneute Auslegung: 26.01.-26.02.2018
48. F-Planänderung „südl. Schäferweg, östl. Großer Moorweg“	Aufstellungsbeschluss Erneuter Aufstellungsbeschluss erneuter Aufstellungsbeschluss	06.07.2015 06.06.2016 08.05.2017		Frztg. Öffentlichkeitsbeteiligung: offen
B-Plan 96 „östlich Großer Moorweg, zwischen Schäferweg und Bramskamp“	Aufstellungsbeschluss Erneuter Aufstellungsbeschluss u.Freigabe z. frztg. Ö-betlg. Erneuter Aufstellungsbeschluss Entwurfsberatung	09.11.2015 05.09.2016 08.05.2017 05.03.2018		erneute frztg. Ö.-betlg. 08.05.2018
B-Plan 80, 1. Änderung „östl. Großer Moorweg“	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	06.06.2016		überplant durch B-Plan 96 "östl. Großer Moorweg, zw. Schäferweg und Bramskamp"
K 22	Schreiben an Kreis wg. Rückstellung Ausbau, Gesamtverkehrsplan Erarbeitung Zielkatalog Auslegung Planfeststellungsunterlagen Erneute Auslegung Resolution der RV	30.11.09 29.02.2016	RV 15.03.2016	Post ab 01.04.10 Aufforderung vom 13.04.10 05.01. – 05.02.2016
Umgestaltung Fahrradgarage	SPD-Antrag Vorstellung Planung Förderantrag bei NAH S-H im Mai 2015 gestellt Beratung Beschluss zur Vollfassade Antrag GVFG 26.05.2016 Festlegung der Endplanung	06.05.13 02.09.13 07.10.2015 01.02.2016 Seit Anfang August 2016 05.02.2018		Prüfauftrag: Umgestaltung mit offenem Erdgeschoss Fortführung der Planung in der 1. Jahreshälfte 2015 Umplanung erforderlich um Zuwendungsvoraussetzungen zu erfüllen Umplanung EG offen, Entfernung E-Bike-Komponenten Baufachliche Prüfung durch GmSH Baugenehmigung des Kreises Pinneberg ist erteilt
Innenbereichssatzung Koppeldamm	Aufstellungsbeschluss Auslegungsbeschluss Erneuter Auslegungsbeschluss	05.03.2012 21.10.2013 01.06.2015		Entlassung aus LSG Auslegung: 25.11. – 27.12.2013 Auslegung: 02.10. – 02.11.2015
Neubau Straße „An der Kirche“ in Zusammenhang mit Kanalisationsmaßnahmen	Entwurfsberatung und Freigabe zur Anliegerversammlung	30.03.15		Zurückstellung der Maßnahme bis zur Beendigung der Hochbaumaßnahme bis 2018 Baubeginn 16.04.2018
Verkehrsbelastung Ahrenloher Straße	Die Verwaltung ist beauftragt, beim Baulastträger LBV-SH zu intervenieren, um unverzüglich Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu prüfen.	01.06.2015		Die Maßnahmen aus dem Beschluss vom 01.06.15 sind im Wesentlichen Angelegenheit der Stadt. (vgl. Bericht d. Verwaltung zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.09.2015) Abstimmungstermin mit dem Kreis Pinneberg Anfang Oktober 2015 Gemeinsamer Termin Kreis/LBV/Stadt : 16.06.2016
Neubau der Straße Am Moor zwischen Thujaweg und Brookkamp	Entwurfsplanung und Freigabe zur Anliegerversammlung Freigabe des Bauprogramms	07.10.2015 05.09.2016		Anliegerversammlung: 08.12.2015 und 19.07.2016 Umsetzung 2017 Baubeginn: Anfang März 2017
46. F-PlanÄnd. "nördl. Pinneberger Str."	Aufstellungsbeschluss u. Freigabe zur frztg. Ö-betlg.	05.09.2016		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 29.11.2016

B-Plan 90 "nördl. Pinneberger Str. "	Aufstellungsbeschluss u. Freigabe zur frztg. Ö-betlg.	05.09.2016		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 29.11.2016
Erneuerung der Kanalisation in der Friedlandstr. Zw. Esinger Str. und Friedensalle	Freigabe als Maßnahme der Straßenunterhaltung	05.09.2016		Umsetzung 2017 Baubeginn: 18.04.2017
Ergänzung der großen Kreuzung durch Bau eines Rechtsabbiegers in die L 107	Freigabe von Planungsmitteln	07.11.2016		
	Umsetzungsbeschluss	08.05.2017		
vorhabenbezogener B-Plan 102 "südl. Uetersener Str. und westl. Willy-Meyer Str."	Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-betlg.	06.03.2017		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 21.03.2017
	Auslegungsbeschluss	12.06.2017		Auslegung 03.07. - 03.08. 2017
	Satzungsbeschluss	18.09.2017		
vorhabenbezogener B-Plan 103 " westl. Willy-Meyer Str.und südl. Uetersener Str."	Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-betlg.	06.03.2017		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 21.03.2017
	Auslegungsbeschluss	12.06.2017		Auslegung 03.07. - 03.08. 2017
49. F-Planänderung "Erweiterung Businesspark Tornesch"	Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-Betlg.	17.07.2017		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Auslegung
B-Plan 47, 7. Änderg. "Businesspark Tornesch" (medac)	Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-Betlg.	17.07.2017		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Auslegung
B-Plan 100 "südwestl. Kummerfelder Weg"	Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frztg. Ö-Betlg.	18.09.2017		frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Auslegung 19.03. - 19.04.2018
	Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss	05.03.2018		
B-Plan 47, 8. Änderung „Businesspark Tornesch“	Aufstellungsbeschluss	15.01.2018		frztg. Ö.-betlg. 08.05.2018
	Freigabe zur TÖB	05.03.2018		



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/076
	Status:	öffentlich
	Datum:	16.04.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Karen Röseke
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Karen Röseke
Unterhaltung der Wirtschaftswege 2018		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Auf der Grundlage des Wirtschaftswegekonzept (Vorlage Vo/12/314, 24.04.2012) sowie der Haushaltsanmeldung und –beratung (Dezember 2017) plante die Verwaltung die Unterhaltung der Wirtschaftswege; In de Hörn, Westerlohtwiete und Lehstwiete.

Bedingt durch die derzeit gute Auftragslage bei den Firmen und die Erfahrungen bei vorangegangenen Ausschreibungen sind die veranschlagten Haushaltsmittel voraussichtlich nicht auskömmlich. Daher schlägt die Verwaltung vor, mit den verfügbaren Mitteln die Deckensanierungen für folgende Wirtschaftswege:

- In de Hörn (ab Ende der Bebauung; ca. 100 m nach Am Felde)
- Kleine Twiete (ab In de Hörn und Spurbahn bis zum Esinger Weg)
- Westerlohtwiete

Hinweis: Sollte die Westerlohtwiete vom Kreis als Umleitungsstrecke für Fußgänger und Radfahrer während der Sanierung des Brückenbauwerkes Orthbrooksgaben ausgewiesen werden, können die letzten ca. 120 Meter bis zur Einmündung Wischmöhlenweg - K22 nicht saniert werden. Dieser Bereich wird dann im Zuge der Sanierung der Lehstwiete nachgeholt.

Die Bearbeitung der Maßnahmen wird in Kooperation mit einem externen Ingenieurbüro erfolgen.

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: 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

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*:		215.500 €				
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:						
Folgeeinsparungen/-kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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:						

Beschluss(empfehlung)

Der Bau- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der o.g. Maßnahmen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

keine



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/068
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.04.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Marion Grün
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Marion Grün
Ersatz-/ Neubeschaffung von Maschinen und Geräten für den Bauhof		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Auf dem Produktkonto 573820.783100 sind für das Haushaltsjahr 2018 59.000,-€ bereitgestellt worden. Diese Summe soll für die Ersatzbeschaffung eines Fahrzeuges und die Neuanschaffung eines Mulchmähdecks verwendet werden.

Es ist beabsichtigt, die VW Pritsche PI 2842, Baujahr 2006 bei einem Km-Stand von 109.000 km zu ersetzen. Der Motor hat immer wieder Defekte und steht dann für den täglichen Einsatz nicht zur Verfügung. Das neue Fahrzeug soll über die tägliche Nutzung hinaus im Winterdienst an den Feuerwehren und in der 3. Räumstufe (Anliegerstraßen) eingesetzt werden. Daher soll ein Pickup mit kipparter Ladefläche, 3,5 to Anhängelast und Winterdienstausrüstung (Schneeschild und Streuer) erworben werden.

Hierfür sind 54.000,-€ frei zu geben.

Der Iseki Kommunalschlepper PI –TO 202 soll mit einem Mulchmähdeck ausgerüstet werden. Durch den Einsatz auf größeren Rasenflächen entfallen Aufnahme- und Entsorgungskosten in Höhe von ca. 1.000,-€ pro Jahr. Die erforderlichen 5.000,- € sind ebenfalls freizugeben.

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:

vollständig eigenfinanziert

teilweise gegenfinanziert

vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Stellenmehrbedarf
höhere Dotierung
Keine Auswirkungen

Stellenminderbedarf
Niedrigere Dotierung

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt:

ja

nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer

Freiwilligen Leistung vor:

ja

nein

Produkt/e: 573820.783100						
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		59.000				
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand		7.584,-				
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeeinsparungen/-kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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:						

Beschluss(empfehlung)

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Anschaffung der o.g. Geräte und Maschinen zu und gibt die Haushaltsmittel in Höhe von 59.000,-€ frei.

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
keine



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/023
	Status:	öffentlich
	Datum:	08.02.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
47.F-Planänderung "nördlich Schäferweg"		
Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung, Feststellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	
05.06.2018	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die 47.FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zum B-Plan 95 aufgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 26.01.-26.02. statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

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.
	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:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der Auslegung bzw. der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 09.04.18 geprüft. Die Zusammenstellung vom 09.04.18 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. Die Ratsversammlung beschließt die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes.
3. Die Begründung mit dem Umweltbericht wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 Bau-gesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

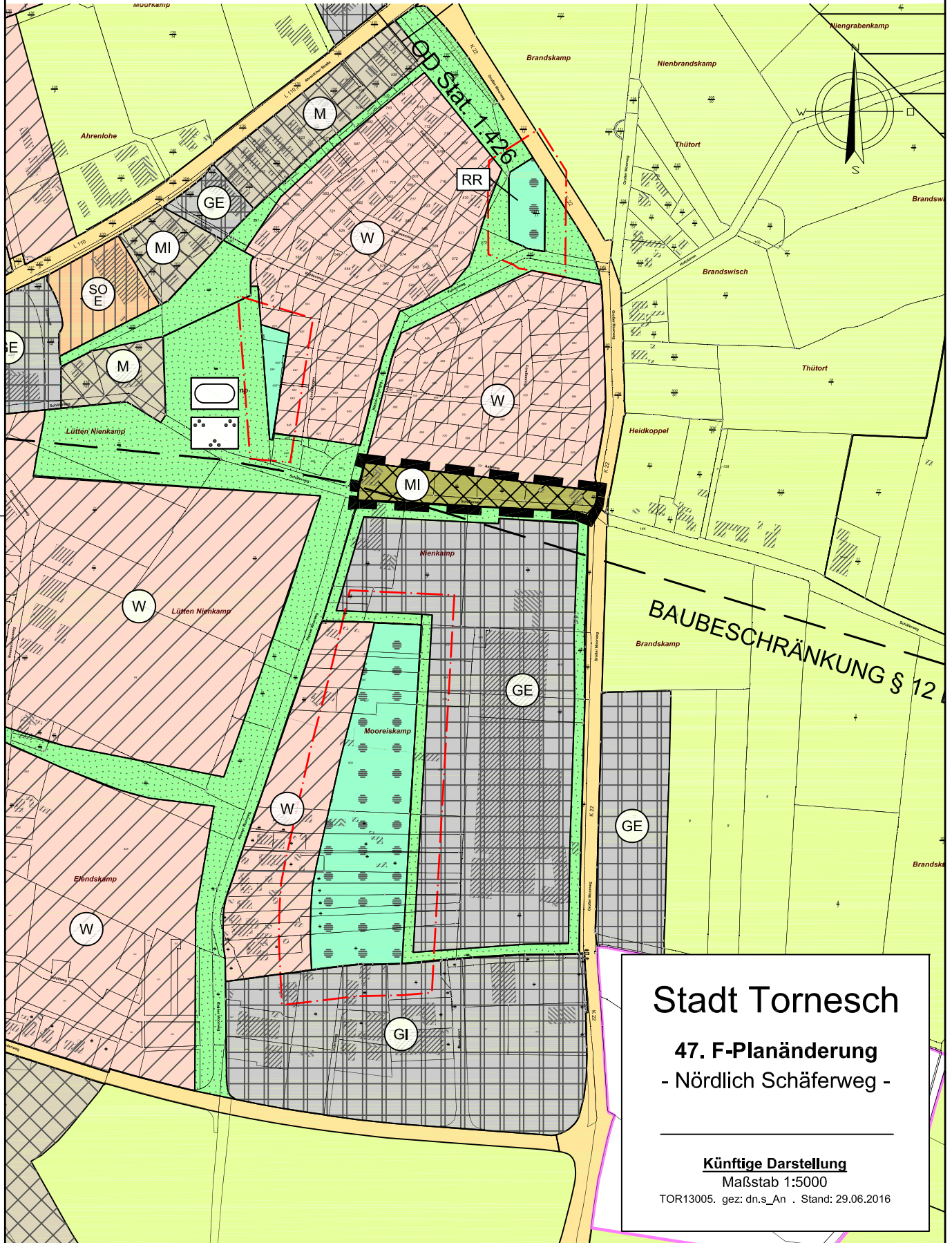
gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende
Begründung
Umweltbericht
Abwägungstabelle vom 09.04.18

Stadt Tornesch

47. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Schäferweg"
- Künftige Darstellung -



Stadt Tornesch

47. F-Planänderung
- Nördlich Schäferweg -

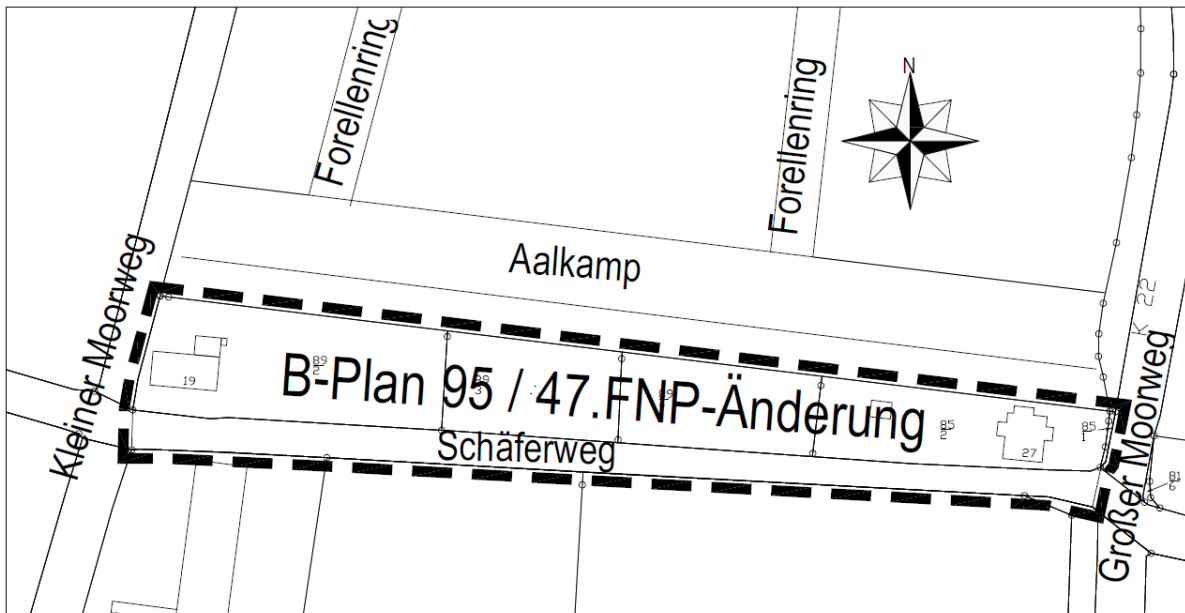
Künftige Darstellung

Maßstab 1:5000

TOR13005. gez. dn.s_An . Stand: 29.06.2016

Stadt Tornesch

47. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 95 "Nördlich Schäferweg"



Begründung

Stand: 17.04.2018

Stadt Tornesch – 47. F N P - Ä n d e r u n g / Bebauungsplan Nr.95 „Nördlich Schäferweg“

**Stadt Tornesch – 47. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 95
"Nördlich Schäferweg"**

für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs, westlich des Großen Moorwegs und nördlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 30 m

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

Begründung

47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tornesch / Bebauungsplan 95 „Nördlich Schäferweg“ der Stadt Tornesch für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs, westlich des Großen Moorwegs und nördlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 30 m

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens werden Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) des Bebauungsplanes zur verbindlichen Ortssatzung. Die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan 95 und zur im Parallelverfahren aufgestellten 47. Änderung des Flächennutzungsplans erläutert Planungserfordernis mit städtebaulicher Zielsetzung sowie deren planungsrechtliche Umsetzung.

Inhalt

Begründung	3
1 Lage des Plangebietes und Planungsanlass	5
2 Rechtlicher Planungsrahmen.....	6
2.1 Regionalplan und Landesentwicklungsplan	6
2.2 Flächennutzungsplan.....	7
3 Planungsziele	8
4 Städtebauliches Konzept	9
5 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen.....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO).....	13
6.1 Baukörper	13
6.2 Außenwände	13
6.3 Dächer	13
6.4 Einfriedungen	13
7 Natur und Landschaft	14
7.1 Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen.....	14
7.2 Gliederung von Stellplätzen	14
8 Umweltbericht einschl. Eingriffsregelung	15
9 Ver- und Entsorgung.....	16
9.1 Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	16
9.2 Versorgung mit Telekommunikation.....	16
9.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	16
9.4 Müllentsorgung	16
9 Verkehrliche Erschließung	18
9.1 Anbindung an das Straßennetz	18
9.2 Anbindung an den ÖPNV	18
10 Altablagerungen und Altlasten.....	19
11 Denkmalschutz	20
12 Immissionsschutz.....	21
13 Flächenbilanz	22

1 Lage des Plangebietes und Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,2 km vom Ortskern entfernt am östlichen Stadtrand zwischen einem Gewerbegebiet im Süden (B-Plan 52, Fa. HellermannTyton) und neu entstehenden Wohngebieten (B-Plan 78 im Westen und B-Plan 79 im Norden). Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den Großen Moorweg (K22), gefolgt von der offenen Landschaft.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar, beabsichtigt ist die Darstellung als Mischgebiet.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für gemischte bauliche Nutzungen in einem Übergangsbereich zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung.

Die zwei im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude sind Teil einer Splittersiedlung, die sich entlang der Nordseite des Schäferwegs aus dem Siedlungsbereich in die offene Landschaft nach Osten erstreckt.

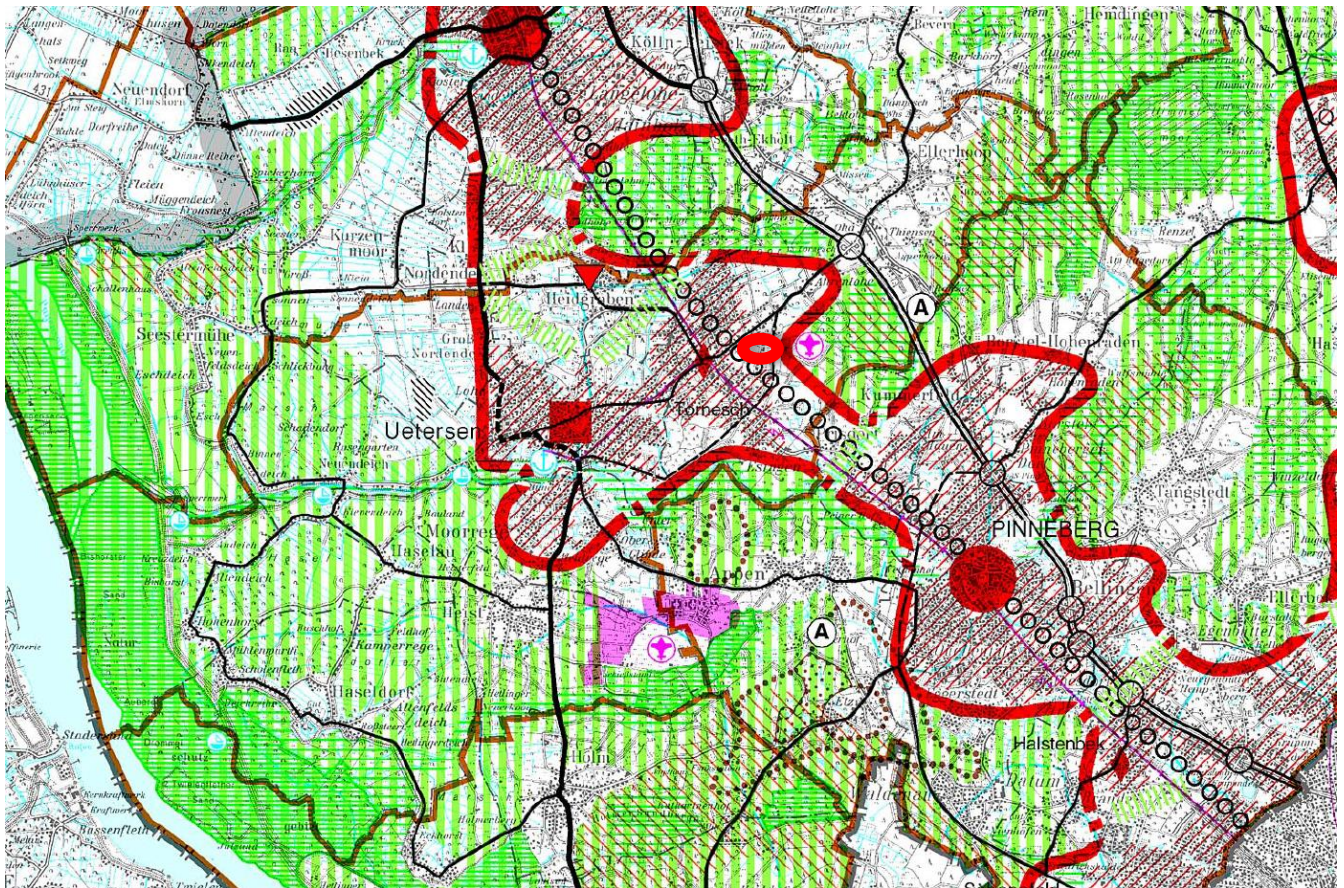


1 Lage des Plangebietes (rot)

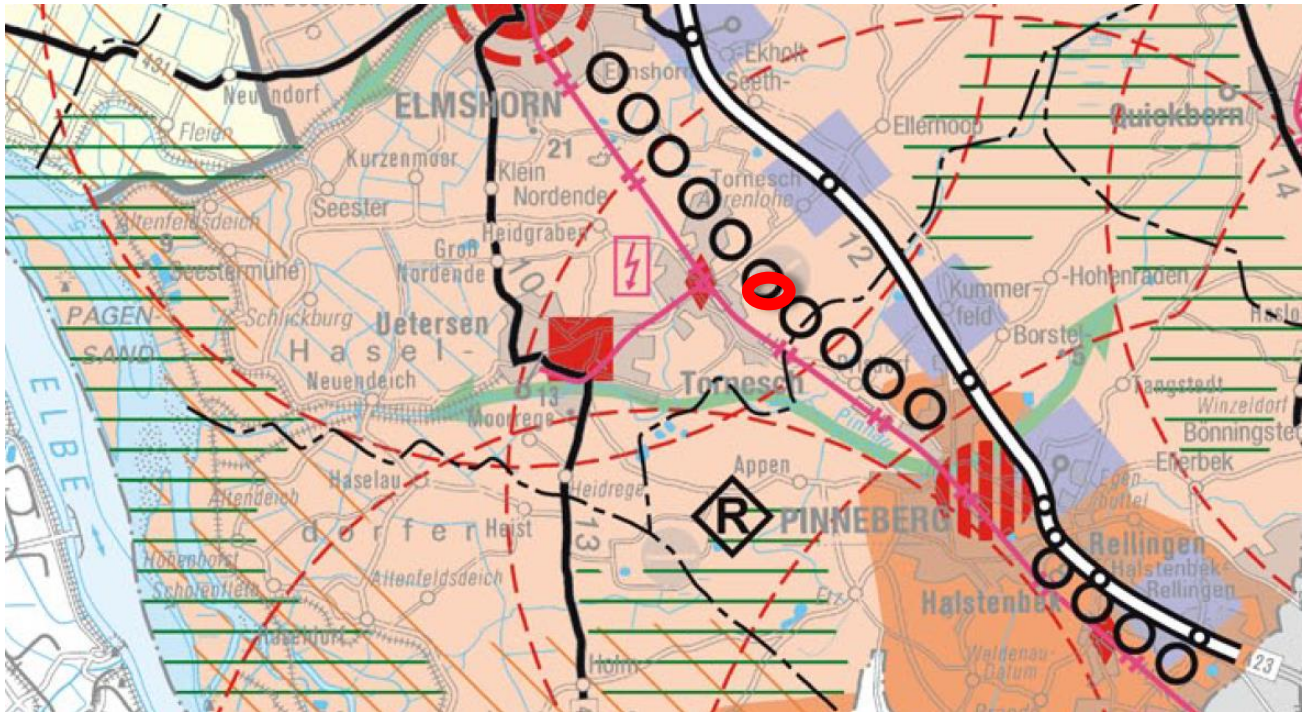
2 Rechtlicher Planungsrahmen

2.1 Regionalplan und Landesentwicklungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP 2010) und des Regionalplanes für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I, 1998) zu entwickeln. Die Stadt Tornesch wird im Regionalplan als Stadtrandkern 1. Ordnung im Ordnungsraum um Hamburg dargestellt, das Plangebiet befindet sich innerhalb der durch den Regionalplan dargestellten Siedlungsachse und ist Teil der im LEP 2010 dargestellten Entwicklungsachse. Die Ziele der Raumordnung stehen den verfolgten Planungsabsichten der 47.F.N.P.-Änderung damit nicht entgegen.



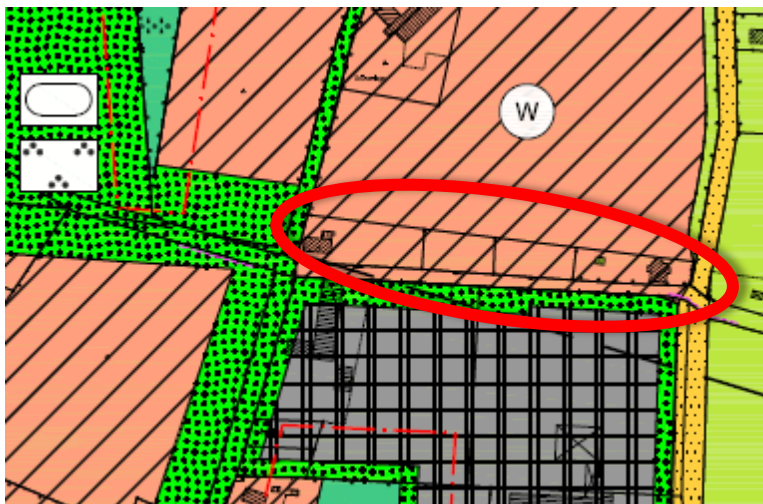
2 Auszug aus Regionalplan für den Planungsraum I, 1998 (mit Markierung des Plangebietes)



3 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (mit Markierung des Plangebietes)

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich als "Wohngebiet" dargestellt, nördlich grenzt eine Fläche mit der Nutzung „Wohnen“, südlich grenzt eine Grünfläche, östlich grenzt eine Verkehrsfläche an. Mit der 47. FNP-Änderung ist die Darstellung als „Mischgebiet“ vorgesehen.



4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (mit Markierung des Plangebietes)

3 Planungsziele

Mit der 47. FNP-Änderung ist die Darstellung als „Mischgebiet“ vorgesehen, um die beabsichtigte Aufstellung des B-Plans 95 mit seinen vorgesehenen gemischten Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten und eine gemischte Nutzung im Übergangsbereich zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung planungsrechtlich abzusichern.

Planungsrechtlich ist das Gebiet derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Planungsziel des Bebauungsplans 95 ist die kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für gemischte bauliche Nutzungen in einem Übergangsbereich zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung.

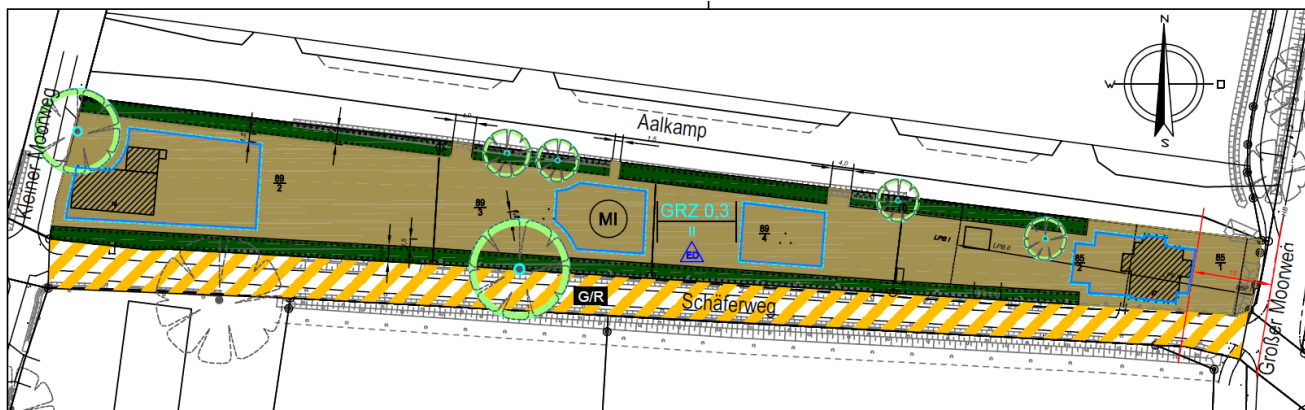
4 Städtebauliches Konzept

Im Übergangsbereich von gewerblicher und Wohnnutzung soll ein Baugebiet mit gemischten Nutzungen realisiert werden. Gleichzeitig soll zur Abschirmung der im Süden gelegenen gewerblichen Nutzung gegenüber dem Mischgebiet und dem nördlich angrenzendem Wohngebiet eine Abschirmung durch die Festsetzung von Heckenstreifen und den Erhalt des Baumbestands erreicht werden. Die zulässigen Lärmemissionen aus dem Gewerbebetrieb (festgesetzte Lärmkontingente der rechtskräftigen 4. Änderung des B-Plans 52) ermöglichen im Plangebiet des B-Plans 95 lediglich die Festsetzung eines Mischgebietes. Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung und die beiden vorhandenen Wohngebäude kann diese gewünschte Mischung erreicht werden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, die Grundflächenzahl und festgesetzte höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen orientiert sich an den Festsetzungen der umliegenden Wohngebiete.

Die Erschließung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung auf den Grundstücken ohne Zufahrt zum Kleinen Moorweg oder Großen Moorweg soll künftig nicht vom südlich gelegenen Schäferweg, sondern vom nördlich gelegenen Aalkamp – außerhalb des Geltungsbereiches - erfolgen. Der Schäferweg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und dient zukünftig ausschließlich als Wegeverbindung aus dem Siedlungsraum in die offene Landschaft.

Stadt Tornesch – 47 . F N P - Ä n d e r u n g / Bebauungsplan Nr.95 „Nördlich Schäferweg“



<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GRZ 0,3 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>▲ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>■ Straßenverkehrsflächen G/R Geh- und Radweg</p>	<p>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>■ private Grünfläche</p> <p>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>○ Bäume erhalten (Text I.7.1)</p> <p>□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>7. Sonstige Planzeichen</p> <p>□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>— Lärmpegelbereiche, z.B. LPB III</p>	<p>▨ Gebäudebestand</p> <p>— Flurstücksgrenze</p> <p>- - - Grundstücksgrenzen, geplant</p> <p>⚡ Flurstücksnummer</p>	<p>○ Eingemessener Baumbestand</p> <p>▨ Eingemessener Graben</p> <p>▨ Eingemessener Kriech</p> <p>— Mögliche Stellplätze im Straßenraum</p>
<p>Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 95 Nördlich Schäferweg</p> <p>- Entwurf - Maßstab 1: 1000 B95_Planzeichnung_170926.pdf</p> <p>gez. Ta Stand: 21.11.2017</p>		<p>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</p>	

3 Darstellung der Planzeichnung zum Bebauungsplan 95

5 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt zwischen einem Gewerbe- und einem Wohngebiet in verkehrsgünstiger Stadtrandlage. Es ist eine Ausweisung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) vorgesehen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Vergnügungsstätten sind nur in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig; zudem sind nur solche Vergnügungsstätten zulässig, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Damit entspricht dieser Gebietstyp der im Planungsziel angestrebten Nutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht nicht der Obergrenze einer GRZ von 0,6 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO. Diese Grenze wird nicht ausgenutzt, da gemäß dem Bauungskonzept eine aufgelockerte Bebauung entstehen soll. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

Rechenbeispiel: Dies bedeutet, dass Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,3 errichtet werden dürfen und die zuvor genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 (0,3 + 50%). Zudem wurde eine Ausnahme für Terrassen aufgenommen. Die Bauaufsichtsbehörde verzeichnete mehrerer Fälle, in denen die Terrasse nicht in die GRZ mit eingerechnet wurden und somit Unstimmigkeiten entstanden. Um dieser Situation vorzubeugen und den künftigen Bauherren mehr Spielraum einzuräumen, darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² überschritten werden. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die im vorherigen Absatz genannte Überschreitung der GRZ.

Insgesamt darf die max. zulässige GRZ inkl. der 50 % Überschreitung durch Garagen und Stellplätze etc. (im obigen Rechenbeispiel GRZ 0,45) nicht überschritten werden.

Vollgeschosse

Es dürfen maximal II Vollgeschosse bebaut werden. Auch in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 78 und 79 sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße je Wohngebäude beträgt 500 m². Trotz des Gebots sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen und trotz einer vergleichsweise hohen Ausnutzbarkeit soll keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entstehen.

Bauweise

Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese ergeben sich aus dem länglichen Grundstückszuschnitt und den erforderlichen Abständen zu dem zu erhaltenen Baumbestand und zu den zu pflanzenden Hecken. Für jedes Grundstück ist ein Baufenster vorgesehen, so dass eine aufgelockerte Bebauung erreicht wird. Die Lage und Größen der Baufenster auf den bereits bebauten Grundstücke sind so gewählt, dass an die vorhandenen Gebäude Anbauten vorgenommen werden können. Von der Kronentraufkante des Baumbestandes ist mit der Bebauung ein Abstand von 1,50 m einzuhalten, dies gilt nicht bei unmittelbar an bestehenden Gebäuden vorhandenen Bäumen, hier zeichnet die Baugrenze den Gebäudebestand nach. Von den Hecken müssen die Eigentümer ebenfalls einen Abstand von 1,5 m einhalten. Die anzupflanzenden Hecken befinden sich auf der privaten Grünfläche, die Teil der privaten Grundstücksfläche ist.

An- und Vorbauten dürfen die Baugrenze auf max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Durch diese Festsetzungen sind individuelle Anpassungen in Lage und Ausrichtung der Gebäude möglich.

Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den Grundstücken geschaffen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Die Einschränkungen gelten nicht für Einfriedungen, da diese üblicherweise direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Grundstücksein- und -ausfahrten dürfen eine Breite von 4,00 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten, um das gewünschte (nicht durch Ein- und Ausfahrten, sondern durch Hecken geprägte) Straßenbild zu erreichen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Um im Plangebiet die Realisierung von Bauprojekten von hoher Gestaltungs- und Bauqualität sowie der Orientierung an regionaler Baukultur zu fördern, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen.

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

6.1 Baukörper

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

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

6.2 Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder als Holzverkleidung herzu-stellen. Für max. 30% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig. Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

6.3 Dächer

Dächer sind als geneigte Dachflächen mit mindestens 20 Grad Dachneigung auszuführen. Dächer mit einer geringeren Neigung sind als begrünte Dächer oder als transparente Dächer (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Windfänge) aufzuführen.

Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

6.4 Einfriedungen

Auf den Grundstücken werden auf privaten Grünflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen für eine Hecke getroffen (Vgl. 7.1). Zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen nicht zwingend vorgeschrieben. Wenn jedoch z. B. aus Sichtschutzgründen eine Einfriedung erfolgen soll, sind diese nur zwischen der privaten Grünfläche mit der Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzung und der Baufläche zulässig. Entlang des Schäferwegs als zukünftiger Geh- und Radweg und des Aalkamps verbleiben durch diese Festsetzungen Bewuchskanten, die dem Bereich einen einheitlichen grünen Charakter verleihen.

7 Natur und Landschaft

7.1 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen haben einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Kronentraufbereich einzuhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

7.2 Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen

Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen von herausragender Bedeutung. Aus diesem Grund werden die nachfolgenden Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen aufgenommen. Im Norden und Süden der Bauflächen werden private Grünflächen mit Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Gehölze oder Hecken zu pflanzen und die dort stockenden Gehölze auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze / Hecken sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Anpflanzfestsetzung für Hecken innerhalb der privaten Grünflächen sind landschaftsgerechte Laubgehölzhecken auf einem 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

7.3 Gliederung von Stellplätzen

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

8 Umweltbericht einschl. Eingriffsregelung

Der Umweltbericht liegt als separates Dokument vor.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

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

9.2 Versorgung mit Telekommunikation

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende städtische Kanalnetz über den Aalkamp, dem Kleinen Moorweg und dem Großen Moorweg. Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Pinneberg mit der zentralen Kläranlage in Hetlingen angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Dächer und Gärten wird in das Grabensystem entlang des Aalkamps und des Schäferwegs eigeleitet. Die offenen Gräben leiten das Wasser in das bestehende Vorflutsystem weiter und übernehmen hier nur bedingt eine Rückhaltefunktion, die Einleitung in die Gräben darf deshalb nur gedrosselt erfolgen. Die erforderliche Regenrückhaltung hat somit auf den Grundstücken, z.B. durch die Anlage von Gründächern, Staurohren, Retentionsmulden und /oder -rigolen zu erfolgen. **Da die Entwässerungsvorrichtung/das Gewässer hydraulisch ausgelastet sind, darf die zulässige Einleitmenge 0,6 l / (s ha) nicht überschreiten. Bei Gewerbebetrieben kann zusätzlich eine Vorbehandlung vor Einleitung erforderlich werden. Offene Gräben sind offen zu halten. Zisternen sind nicht für die Regenwasserrückhaltung geeignet.** Der Nachweis für eine geordnete Ableitung ist im Rahmen des nach § 8 WHG erforderlichen Erlaubnisverfahrens zu erbringen.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird vom Kreis Pinneberg über die Straße „Aalkamp“, Kleiner Moorweg und Großer Moorweg durchgeführt. Solange die Grundstückszufahrten von

Stadt Tornesch – 47. FNP - Ä n d e r u n g / Bebauungsplan Nr.95 „Nördlich Schäferweg“

Norden (Allkamp) noch nicht hergestellt sind, ist eine Anbindung von Süden, über den Schäferweg, möglich. Es ist beabsichtigt, den Schäferweg zu einem Geh- und Radweg umzubauen. Sollte dann noch eine Zufahrt zu den Grundstücken über den Schäferweg erforderlich sein, werden ggfls. ein- oder beidseitig errichtete Poller als Klappoller eingerichtet, die durch die Müllabfuhr zur Durchfahrt heruntergeklappt werden können.

9 Verkehrliche Erschließung

9.1 Anbindung an das Straßennetz

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Aalkamp, den Kleinen Moorweg und den Großen Moorweg. Die Errichtung neuer Verkehrsflächen oder anderer Infrastruktureinrichtungen durch die Stadt ist nicht vorgesehen. Die Straße Aalkamp ist bereits im Rahmen der Erschließung zum B-Plan 79 erstellt worden. Lediglich durch die Anbindung der Grundstücke und den Umbau der Straße Schäferweg zum Rad- und Fußweg können der Stadt Kosten entstehen.

Die erforderlichen Stell- und Parkplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, im Bereich des Aalkamps sind nur begrenzt Besucherparkplätze geplant, die in erster Linie für den Bereich des B-Plans 79 vorgesehen sind.

9.2 Anbindung an den ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am östlichen Rand des Plangebiets am Großen Moorweg (HVV-Linie 6668 Tornesch-Ellerhoop, Haltestelle „Aalkamp“) und bindet das Plangebiet werktäglich stündlich an den Ortskern mit dem Bahnhof an. Das Plangebiet liegt außerhalb des unmittelbaren fußläufigen Einzugsgebietes des Tornescher Bahnhofes (Fußweg ca. 1-1.5 km). Der Bahnhof Tornesch wird über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Regionalbahnlinien R61 und R71 mit einem dichten Fahrplanangebot angebunden.

10 Altablagerungen und Altlasten

Für den Plangeltungsbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und/ oder Altablagerungen vor. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes 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

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesem Bereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (Brockdorff-Rantzau-Straße 70, 24837 Schleswig, Telefon: 04621 3870).

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

12 Immissionsschutz

Für das Plangebiet relevante Immissionen gehen vom südlich gelegenen Gewerbegebiet (Gewerbelärm der Firma HellermannTyton) sowie von der östlich angrenzenden Kreisstraße Großer Moorweg / K22 (Verkehrslärm) aus.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 52 mit dem dort ansässigen Gewerbebetrieb HellermannTyton GmbH an. Zum Schutz der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen wurde im Rahmen der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 /1/ durchgeführt. Mit den ermittelten Kontingenten kann der Richtwert der TA Lärm /3/ (entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005) am Tag (06-22 Uhr) unter Berücksichtigung der Gebietseinstufung (MI) eingehalten werden. Darüber hinaus wurde im nördlichen Bereich des B-Plans 52 (4. Änderung) vorsorglich auch eine Fläche für eine Lärmschutzwand/-wall eingeplant - für den Fall, dass die festgesetzten Lärmkontingente zukünftig dort nicht eingehalten werden können. Zur 4. Änderung des B-Plans 52 liegen schalltechnische Untersuchungen vor, die sowohl den Schutzanspruch der heutigen Splittersiedlung im Plangebiet als auch bereits die beabsichtigte Mischgebietsausweisung des B-Plan 95 berücksichtigen.

Auf Grund der Belastung durch Verkehrslärm insbesondere der angrenzenden Kreisstraße wurden – in Anlehnung an die Ausweisung der unmittelbar angrenzenden B-Pläne 79 und 98 Lärmpegelbereiche I – IV festgesetzt. Zu den B-Plänen 79 und 98 liegen schalltechnische Untersuchungen vor.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. 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.

13 Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	3.668 m ²
Private Grünfläche	1.077 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.722 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	6.467 m² (~ 0,65 ha)

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

Tornesch, den
.....
.....

LANDSCHAFT & PLAN
Margarita Borgmann-Voss
-ehem. Ruppel & Partner-



Stadt Tornesch

**47. Änderung des Flächennutzungsplanes /
Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich Schäferweg“**

Umweltbericht

Hamburg, ~~18. April 2018~~

- Gelöscht: 9
- Gelöscht: Dezember
- Gelöscht: 7

■
Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitektin BDLA
Julienstraße 8a
22761 Hamburg
Telefon (040) 890 4584
Telefax (040) 893 368
m.borgmann-voss@landschaftundplan.de
www.landschaftundplan.de

Stadt Tornesch - 47. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 95 „Nördlich Schäferweg“
Umweltbericht

Auftraggeber:

STADT TORNESCH
Bau- und Planungsamt
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Auftragnehmer:

LANDSCHAFT & PLAN

Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA
T 040 890 4584, F 040 893 368
m.borgmann-voss@landschaftundplan.de
www.landschaftundplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Margarita Borgmann-Voss
Dipl. Biol. Dörte Thurich

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Aufgestellt:

9. September 2016, ergänzt 15. September 2016

Ergänzt: 28. April 2017, 16. Oktober 2017

Ergänzt: 19. Dezember 2017

Ergänzt: 18. April 2018

LANDSCHAFT UND PLAN April 2018

Gelöscht: 1

Gelöscht: (Erneute) Öffentliche Auslegung

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht.....	1	
1.1	Einleitung.....	1	
1.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	1	
1.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	1	
1.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	4	
1.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4	
1.2.1	Derzeitiger Umweltzustand / Bestandsaufnahme und Bewertung.....	4	
1.2.1.1	Schutzgut Mensch.....	4	
1.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz.....	5	
1.2.1.3	Schutzgut Boden.....	12	
1.2.1.4	Schutzgut Wasser.....	16	Gelöscht: 15
1.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	16	Gelöscht: 15
1.2.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17	Gelöscht: 15
1.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	17	Gelöscht: 16
1.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	17	Gelöscht: 16
1.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19	Gelöscht: 18
1.3	Zusätzliche Angaben.....	20	Gelöscht: 18
1.3.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen..	20	Gelöscht: 18
1.3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20	Gelöscht: 19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage im Raum.....	1	
Abb. 2	Abgrenzung des Plangebietes.....	2	
Abb. 3	B-Planentwurf.....	3	
Abb. 4	Fledermauslebensräume im Untersuchungsgebiet.....	9	
<u>Abb. 5</u>	<u>Abgrenzung externe Ausgleichsfläche.....</u>	<u>15</u>	Gelöscht: 1
<u>Abb. 6</u>	<u>Externe Ausgleichsfläche Esinger Moor.....</u>	<u>15</u>	Gelöscht: Dezember
			Gelöscht: 7

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Baum- und Gehölzliste 6
Tab. 2 Flächenbilanz Bestand / Planung..... 13
Tab. 3 Kompensationsbedarf Schutzgut Boden 14

Anhang

Plan 1.0 Biotopbestand M 1 : 750

Gelöscht: Dezember
Gelöscht: 7

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

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

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

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

1.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Tornesch hat im 30.03.2016 die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden). Die Beteiligung der TÖB hat vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 stattgefunden.

1.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand, in etwa 1,2 km vom Ortskern entfernt, zwischen einem Gewerbegebiet im Süden (B-Plan 52, Fa. HellermannTyton) und neu entstehenden Wohngebieten im Norden und Westen (B-Pläne 78 und 79). Im Osten grenzen der Große Moorweg (K22) und die offene Landschaft an.

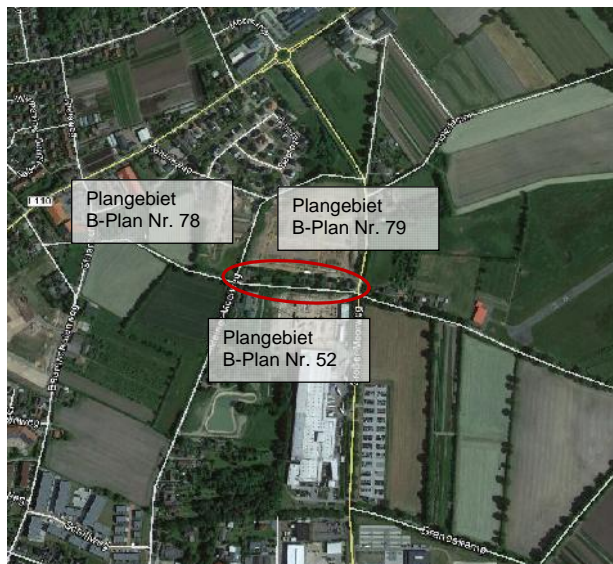


Abb. 1 Lage im Raum

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

Es ist ein aufgelockertes Baugebiet mit gemischten Strukturen vorgesehen. Ergänzend zu den beiden vorhandenen Wohngebäuden im Westen und Osten des Plangebietes besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse für einen kleineren Beherbergungsbetrieb. Gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie dem südlichen angrenzenden Gewerbegebiet soll eine Abschirmung durch den Erhalt und die Anpflanzung von Heckenstreifen erzielt werden.



Abb. 2 Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Stadt Tornesch 2016)

Die Erschließung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung auf den Grundstücken ohne Zufahrt zum Kleinen Moorweg oder Großen Moorweg soll zukünftig nicht vom südlich gelegenen Schäferweg, sondern vom nördlich gelegenen Aalkamp (außerhalb des Geltungsbereichs) erfolgen. Der Schäferweg wird als Rad- und Fußweg vorgesehen und bildet eine Wegeverbindung aus dem Siedlungsraum in die offene Landschaft.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan wird auf der vorbereiteten Planungsebene geändert. Die 47. FNP-Änderung stellt ein Mischgebiet dar.

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 2 Vollgeschossen als Höchstmaß, öffentliche Verkehrsflächen sowie private Grünflächen vor. Im Mischgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² je Wohngebäude zur Erzielung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur zulässig. Die zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich an den Wohngebäuden in den B-Plangebietes Nr. 78 und 79. Der Schäferweg wird als Straßenverkehrsfläche „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, die sich aus dem länglichen Grundstückszuschnitt und den erforderlichen Abständen zu dem zu erhaltenen Baumbestand und zu den zu pflanzenden Hecken ergeben. Für jedes Grundstück ist ein Baufenster vorgesehen, so dass eine aufgelockerte Bebauung erreicht wird.

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den Grundstücken geschaffen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

Die privaten Grünflächen im Norden und Süden erhalten ergänzend ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen. Einzelne Bäume innerhalb der Grünstreifen sind mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Ein weiterer ortbildprägender Baum wird im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt. Zum Schutz der Hecken halten die Baugrenzen einen Abstand von 1,50 m ein. Im Bereich festgesetzter Bäume wird ein Schutzabstand von 1,50 m zwischen Kronentraufe und Baugrenze vorgesehen. Zur Gewährleistung einer weitgehend linearen Heckenstruktur und eines durchgrünten Straßenbildes dürfen Grundstücksein- und -ausfahrten eine Breite von 4 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten.

Für Stellplätze ist eine Begrünung mit je einem standortgerechten Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze festgesetzt.



Abb. 3 B-Planentwurf (Quelle: Stadt Tornesch, Stand 21.11.2017)

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandenen Gräben entlang des Aalkamps und des Schäferweges eingeleitet.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bauliche Schallschutzmaßnahmen für alle Aufenthaltsräume sowie für Schlaf- und Kinderzimmer getroffen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,65 ha. Die Festsetzungen der 47. FNP-Änderung sehen ein Mischgebiet auf der Gesamtfläche vor. Die Festsetzungen des B-Planes haben folgenden Flächenumfang:

Mischgebiet	0,367 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,172 ha
Private Grünfläche	<u>0,108 ha</u>
Bruttobauland (gesamt)	0,647 ha

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

1.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

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

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) trifft keine planungsrelevanten Aussagen für das Gebiet. Flächen mit besonderer Erholungseignung und besonderen ökologischen Funktionen sowie Bereiche der Hauptverbundachse im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem grenzen nördlich und östlich des Plangebietes erst in ca. 1 bis 2 km Entfernung an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wird das Plangebiet als „Wohngebiet“ dargestellt. Mit der 47. FNP-Änderung ist die Darstellung als „Mischgebiet“ vorgesehen.

Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Tornesch (Stand 1995) ist für das Plangebiet eine Baufläche dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.2.1 Derzeitiger Umweltzustand / Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung als Wohnbaufläche mit Privatgärten (ca. 0,28 ha) und offene Ruderalflur im Bereich ehemaliger Gärten bzw. ungenutzter Flurstücke (ca. 0,37 ha) dar.

1.2.1.1 Schutzgut Mensch

Lärm und Luftschadstoffe

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärm vom südlich angrenzenden Gewerbegebiet (Gewerbelärm der Firma HellermannTyton) sowie von der östlich verlaufenden Kreisstraße Großer Moorweg (Verkehrslärm).

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes erforderlich sind. Dazu liegen die schalltechnischen Untersuchungen für die angrenzenden B-Pläne Nr. 52 sowie 79 und 98 vor.

Gewerbelärm

Im Rahmen der rechtskräftigen 4. Änderung des B-Planes Nr. 52 ist zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691/1/ durchgeführt worden. Mit den ermittelten Kontingenten wird gewährleistet, dass im geplanten Mischgebiet einschließlich der vorhandenen Splittersiedlung die nach der TA Lärm zulässigen Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können. Vorsorglich sieht die 4. Änderung des B-Planes Nr. 52 im nördlichen Bereich eine Fläche für eine Lärmschutzwand/-wall vor, für den Fall, dass die festgesetzten Lärmkontingente zukünftig nicht eingehalten werden können.

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

Verkehrslärm

Die Tag- und Nachwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten.

Die in den Lärmuntersuchungen aufgezeigten maßgeblichen Lärmpegelbereiche, Lärmpegelbereich II im westlichen und Lärmpegelbereich III und IV im östlichen Bereich werden im B-Plan festgesetzt.

Bewertung

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 empfohlen und als Lärmschutzmaßnahme im B-Plan festgesetzt.

Zur Schutz von Schlaf- und Kinderzimmern wird die Regelung zum Lärmschutz getroffen, diese mit entsprechenden schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszustatten.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet selbst dient derzeit nicht der Erholungsnutzung. Der Schäferweg stellt eine „reguläre“ Straße dar und wird auch als Geh- und Fahrradweg genutzt. Er führt nach Nordwesten zum Versorgungszentrum an der Ahrenloher Straße / Ohlenhoff und nach Nordosten über die Großen Moorweg in die freie Landschaft.

Bewertung

Durch die Bebauungsplanung wird der Schäferweg als verkehrsunabhängige Wegeverbindungen planungsrechtlich gesichert. Mit der zukünftigen Nutzung als Geh- und Radweg wird eine verbesserte Anbindung an die Wege in der Landschaft im Osten des Plangebietes geschaffen, so dass durch die Planung positive Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten sind.

1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

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

Im Plangebiet sind die beiden äußeren Grundstücke im Westen und Osten jeweils bebaut, während die beiden mittleren noch offenen Grundstücke mit Ruderalfluren bestanden sind. Große Teile des Plangebietes sind daher als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen anzusehen. Aufgrund der gewerblichen Bebauung im Süden sowie den in Bau befindlichen Wohngebieten im Norden und Westen und den umgebenden Straßen handelt es sich insgesamt um eine verinselte Randlage.

Biotoptypen

Eine örtliche Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 1. September 2016 durchgeführt. Die Einstufung der Biotoptypen erfolgt nach der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ (2. Fassung) (LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN 2015). Einige siedlungsbezogene Biotoptypen, die im Kartierschlüssel nicht aufgeführt sind, wurden ergänzt (Baumhecken und Schnitthecken im Siedlungsbereich). Als Grundlage für die Kartierung dienten eine Vermessung und Google-Earth-Luftbilder.

Die im Vorhabengebiet verbreiteten Biotoptypen sind im Plan Nr. 1.0 (Anhang) dargestellt.

Die vorherrschenden Biotoptypen sind im Bereich der beiden äußeren, bebauten Grundstücke gärtnerisch geprägt, während im zentralen, unbebauten Bereich Ruderalfluren vorherrschend sind.

Gehölze außerhalb von Wäldern

Im Bereich der randlichen Hecken auf der Nord- und Südseite des Plangebietes sowie im Bereich der Gartenflächen befinden sich einzelnen Bäume, die weitgehend vermessen bzw. im Rahmen der Biotoptypenkartierung ergänzt worden sind. Die Bäume sind mit einer fortlaufenden Nummer im Bestandsplan gekennzeichnet und in Tab. 1 zusammengestellt:

Tab. 1 Baum- und Gehölzliste

Nr.	Art	Stamm Ø [cm]	Kronen Ø [m]	Bemerkungen
1	Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>	50	10	Solitärstand und ausgebreitete Krone, schiefer Stamm (Standort in privater Grünfläche / Erhalt bzw. Anpflanzung Hecke)
2	Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	50	8	Erhaltungsgebot
3	Gemeine Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	70	19	Totholz in der Krone, Erhaltungsgebot
4	Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>	40	9	gut gewachsen, dicht, etwas Totholz in der Krone, Krone in Konkurrenz zu Linde etwas einseitig; Erhaltungsgebot
5	Linde <i>Tilia sp.</i>	50	8	Krone in Konkurrenz zu Eiche etwas einseitig, Erhaltungsgebot
6	Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>			Solitärcharakter, Knicküberhälter (außerhalb Plangebiet)
7	Gemeine Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	60	16	solitär gewachsen, ausgebreitet, gerade; Erhaltungsgebot
8	Weide <i>Salix sp.</i>	120	8	ab 1,50 m gekappt und mehrstämmig ausgeschlagen, zwei Stämme ab dem Grund zusammen verwachsen (Standort in privater Grünfläche / Erhalt bzw. Anpflanzung Hecke)
9	Apfel <i>Malus domestica</i>	30	5	in privater Gartenfläche / Vorgarten Großer Moorweg (außerhalb Baugrenze)
10	Sal-Weide <i>Salix caprea</i>	30 / 20+25+30	8	zwei Bäume, mehrstämmig; in privater Gartenfläche / Vorgarten Großer Moorweg (außerhalb Baugrenze)

Südlich des Schäferweges, außerhalb der Plangebietsgrenze, befindet sich ein gut ausgebildeter, dichter und mit stabilem Wall versehener Knick. Zur Straße ist der Gehölzaufwuchs zur Einhaltung eines Lichtraumprofils geschlegelt. Im westlichen Teil des Knicks stockt eine mächtige, landschaftsprägende Eiche (Baum Nr. 6). Die weiteren Überhälter sind größtenteils ohne besondere Prägung. Der Knick setzt sich vorrangig aus Hasel, Hainbuche, Holunder, Schlehe und Eiche zusammen. Knicks unterliegen dem Biotopschutz gem. § 21 LNatSchG.

Binnengewässer

Entlang des Schäferweges verläuft auf der Nordseite ein tief eingeschnittener, aber dennoch zur Kartierungszeit trocken gefallener Graben im Kastenprofil. Die nördliche innere Böschung des Grabens ist im Osten mit Holzpalisaden und Wellblech abgestützt und der Graben somit verbaut. Südlich des Schäferweges befindet sich zwischen Knick und Straße eine weitgehend zugewachsene Entwässerungsmulde außerhalb des Plangebietes. Parallel zum

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

Aalkamp ist ein Graben neu angelegt worden (außerhalb Geltungsbereich B-Plans). Der rund 1,5 m breite und über einen Meter tief eingeschnittene Graben zeigte sich zur Ortsbegehung gering wasserführend.

Die Gräben weisen nur wenige feuchtigkeitsangepasste Pflanzenarten auf. Überwiegend sind Ruderalfluren mittlerer Standorte, ruderale Grasfluren und im Graben am Aalkamp Grasseisaaten vorherrschend. Die Grabensohle im Graben am Aalkamp ist geringfügig mit Flutrasen bewachsen.

Ruderal- und Pioniervegetation

Das unbebaute Grundstück 89/3 im Westen ist mit einer ruderalen Grasflur bewachsen, die vermutlich aus Brachfallen eines Gartens hervorgegangen ist. Der Standort ist relativ mager, in Teilbereichen sehr moosreich und überwiegend krautarm. Teilbereiche sind mit Gewöhnlichem Hornklee bewachsen, vereinzelt findet sich Sauerampfer. Es haben sich bereits junge Sämlinge von Gehölzen vereinzelt entwickelt (Eiche, Traubenkirsche). Vorwiegend herrscht eine Grasflur aus Rot-Schwingel, Wolligem Honiggras, Rotes Straußgras sowie vereinzelt Knäuelgras und Land-Reitgras vor. Im nördlichen Randbereich des Grundstücks breitet sich eine Brombeerflur aus.

Die unbefestigten Randstreifen am Schäferweg sind als ruderale Grasfluren erfasst worden.

Das Grundstück 89/4 im Osten ist vor kurzer Zeit bis auf ein Gehölz am östlichen Rand vollständig geräumt worden. Auf dem Rohboden kommen Keimlinge und vor allem Gräser auf, so dass die Fläche als nährstoffreiche Pionierflur kartiert worden ist. Bei einer weiteren Brachentwicklung wird sich der Bestand zu einer Ruderalflur mittlerer Standorte entwickeln. Vorkommende Pflanzenarten sind u.a. Stumpfbältriger Ampfer, Große Brennnessel, Vogel-Miere sowie Gräser wie Wolliges Honiggras.

Biototypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen

Im Bereich des östlichen unbebauten Grundstücks ist im östlichen Randbereich ein kleines urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten bestandsbildend. Es setzt sich hauptsächlich aus vermutlich vor einigen Jahren selbst ausgesamten Feldulmen zusammen, die Stammdurchmesser um 10 bis 15 cm erreichen. Weiterhin sind ein Rhododendron, ein kleiner Apfelbaum sowie eine Kirsche in dem Gehölz vorhanden.

Auf dem bebauten Grundstück im Westen befindet sich eine Koniferengruppe aus Eibe, Scheinzypresse (*Chamaecyparis spec.*) und Lebensbaum (*Thuja spec.*), die als urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen erfasst worden ist.

Die privaten Gartenflächen der beiden bebauten Grundstücke weisen mehr oder weniger strukturarme Gärten auf.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind in Teilen lineare Heckenstrukturen unterschiedlicher Qualitäten vorhanden. Auf der Nordseite wird das bebaute Grundstück im Westen von einer Baumhecke mit vorwiegend Nadelgehölzen begrenzt. Die beiden unbebauten Grundstücke in der Mitte des Plangebietes sind nach Norden von höheren Baumhecken eingerahmt. Die ebenerdigen Gehölze bestehen aus vorwiegend heimischen Arten wie Birke, Holunder, Schlehe, Traubenkirsche, Rotbuche, Esche, Eiche, einer Ross-Kastanie, Rose, Brombeere und einzelnen Kiefern und Eiben. Die Bäume Nr. 2, 4, 5 und 8 sind im Bereich der Baumhecke gesondert aufgemessen worden (vgl. Tab. 1, Biotopbestandsplan). Das bebaute Grundstück im Osten ist ohne eine Heckeneinfriedigung.

Im Süden sind entlang des Schäferweges vorrangig Schnitthecken aus nicht heimischen Arten (Liguster, Berberitze, westlich auch Feldahorn) gepflanzt worden, die jedoch im Bereich

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

der unbebauten Grundstücke in der Mitte durchgewachsen und teilweise mit Brombeeren durchsetzt sind. Das unbebaute Grundstück 89/3 wird auf der Westseite von einer geschnittenen Zierhecke aus Rot-Buche und auf der Ostseite von einer Baumhecke begrenzt.

Fauna / Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG und EU-Recht

Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbote) beinhaltet. Das europäische Artenschutzrecht¹ verbietet es u. a., wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (...) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten² aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das letztgenannte Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Nur dann wird entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Der besondere Artenschutz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen.

Datengrundlage zur Darstellung der Artenschutzbelange sind die vorliegenden Untersuchungen zum Planungsraum ‚Gesamtgebiet Tornesch am See‘, die auch den Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes umfassen (vgl. Abb. 4).

Zur Ermittlung der (potenziellen) Eignung dieses Planungsraumes als Lebensraum für europarechtlich geschützte Tierarten wurden am 30.07. und 16.08.2010 zwei Freilandbegehungen durchgeführt, während derer eine Begutachtung des Geländes sowie eine Aufnahme der Tierbestände (insbesondere der Fledermausfauna mit Hilfe von Ultraschalldetektoren und sog. Horchboxen) erfolgte. Die Ergebnisse der Begutachtung durch das Büro BIOPLAN wurden in einem Artenschutzrechtlichen Gutachten³ dargelegt. Wesentlich ist dafür die Ermittlung der im Plangebiet potenziell bzw. tatsächlich vorkommenden europäisch geschützten Tierarten. Geschützte Pflanzenarten sind nicht verbreitet. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind die Artengruppen Fledermäuse und europäischen Vogelarten.

Fledermäuse

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

¹ In Gestalt von FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie, in deutsches Recht umgesetzt u.a. im § 44 (1) BNatSchG

² dazu zählen alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, Haselmaus, Fischotter, viele Amphibien, Zauneidechse, Heldbock, Eremit, Grüne Mosaikjungfer u.a.)

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



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

Abb. 4
Fledermauslebensräume im Untersuchungsgebiet
(Quelle: BIOPLAN 2010)

In Bezug auf Fledermäuse wird das Arteninventar als relativ vollständig bewertet. Insgesamt kann das untersuchte Gebiet als zumindest teilweise geeigneter (Teil-)Lebensraum für Fledermäuse im Sommerhalbjahr eingestuft werden, da verschiedene Lebensraumbestandteile vorhanden sind, die für Fledermäuse eine Bedeutung haben können.

Einzelne ältere Überhälter in der Knicklandschaft, Baumreihen und alte Hofbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm in Brusthöhe stellen Tagesverstecke und sogenannte Balzquartiere für Einzeltiere (Wasser-, Rauhaut-, Zwerg- und Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Großer und Kleiner Abendsegler) hinter abgeplatzter Rinde, in Stammrisen oder Höhlen dar. Dazu zählen im Plangebiet die Baumhecken auf der Nordseite sowie die größeren Einzelbäume am Kleinen Moorweg und am Schäferweg.

Die Knicks entlang von Straßen und Wegen wie am Schäferweg sind Flugstraßen für kleinere Arten wie die Wasser-, Zwerg-, Mücken- und Rauhauffledermaus und das Braune Langohr. Darüber hinaus sind die Randstreifen entlang der gehölzbestandenen Knicks im gesamten Untersuchungsraum windgeschützte Nahrungsräume u.a. für Breitflügel-, Rauhaut-, Mücken- und Zwergfledermaus und Braunes Langohr.

Quartiere wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Für die Breitflügelfledermaus, die im Untersuchungsgebiet weit verbreitet ist, sind potenzielle Großquartiere vor allem in den Bauernhöfen am Kleinen Moorweg vermutet worden.

Europäische Vogelarten

Die Vogelgemeinschaft des Untersuchungsgebiets Tornesch-Ost ist durchschnittlich arten- und individuenreich ausgebildet und setzt sich ausschließlich aus häufigen Vogelarten des Siedlungsraums zusammen, wobei entsprechend der Habitatausprägung Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter sowie Gebäudebrüter im Artbestand dominieren.

Die Knicks und Gehölze stellen gut geeignete Bruthabitate insbesondere für Kleinvögel der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dar. Die Brutvogelfauna wird dabei von häufigen und anspruchslosen Kleinvögeln wie Zaunkönig, Heckenbraunelle, Amsel, Singdrossel, Klap-

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

per-, Dorn-, Mönchs- und Gartengrasmücke, Gelbspötter, Fitis, Zilpzalp, Bluthänfling und Goldammer dominiert. Darüber hinaus sind typische Baumbrüter wie Ringeltaube, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Meisen, Feldsperling, Elster, Rabenkrähe, Buchfink und Stieglitz vorkommend. Dorfvögel und Gebäudebrüter wie Bachstelze, Rauch- und Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Star sowie Feld- und Hausperling sind in den Siedlungsflächen zu erwarten.

Insgesamt treten im Untersuchungsgebiet zahlreiche Arten mit einer breiten ökologischen Amplitude auf, die für abwechslungsreiche städtische Lebensräume mit größeren Gehölzbeständen charakteristisch sind. Bestandsgefährdete Vogelarten und / oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen aufgrund des Nutzungsdrucks und der vergleichsweise hohen Störungsintensität. Streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG kommen nicht vor. Alle einheimischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

Sonstige Artengruppen

Mit einem artenschutzrechtlich relevanten Amphibienvorkommen ist im Plangebiet nicht zu rechnen, da die Grabenabschnitte keine geeigneten Lebensraumstrukturen aufweisen. Andere europarechtlich geschützte Arten wie z.B. die Haselmaus aus der Gruppe der Säugetiere und Libellenarten sind aufgrund der bekannten Verbreitungsareale und den fehlenden Habitatstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Baumhecken und Gehölze aus standortgerechten Arten sowie die älteren Bäume stellen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie den lokalen Biotopverbund dar. Die Baum- und Gehölzstrukturen sind darüber hinaus Gliederungselemente und besitzen für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung.

Die gärtnerisch geprägten Biotope, die Ruderalfluren und die Straßenrandgräben mit Ruderalstreifen stellen geringwertige Biotoptypen dar und sind als Flächen mit allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

Das Plangebiet hat insgesamt ein geringes faunistisches Potenzial. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

Geschützte Biotope sowie sonstige schutzwürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile sind im Geltungsbereich der FNP-Änderung bzw. des B-Planes nicht vorhanden.

Mit Umsetzung der Planung werden zwei unbebaute Grundstücke mit Ruderal- und Gehölzbeständen mit geringer Biotopwertigkeit überbaut sowie zwei bebaute Grundstücke mit gärtnerisch geprägten, geringwertigen Biotoptypen baulich verdichtet.

Die wertvollen Heckenstrukturen und der Baumbestand werden im Rahmen der Planung erhalten. Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden 3 m private Grünflächen festgesetzt, die ein Erhaltungs- und Anpflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen beinhalten. Die vorhandenen Heckenstreifen mit rund 1,50 bis 2,50 m Breite sind in diese Grünflächen integriert und werden durch die Festsetzung verdichtet und insbesondere im Bereich der bebauten Grundstücke neu entwickelt.

Für die drei geplanten Grundstückszufahrten vom Aalkamp im Norden werden zwei 4 m breite Durchbrüche des Heckenstreifens an 2 Stellen vorgesehen. Damit ist der Verlust von 4 m der Nadelbaumreihe im Nordwesten und 4 m der Baumhecke in der Mitte im Bereich des unbebauten Flurstücks 89/4 verbunden. Die weitere Zu- / Einfahrt liegt in einem gehölzfreien Bereich. Der Baum- und Gehölzschutz wird durch die Festsetzung gesichert, dass die in der

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

Planzeichnung festgesetzten Grundstückszufahrten nur in ihrer Lage bis zu 10 m seitlich versetzt angeordnet werden können, wenn sie sich nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Auf der Südseite wird entlang des Schäferwegs eine durchgehende Hecke unter Einbeziehung des Bestandes vorgesehen.

Innerhalb des Baufeldes werden ein kleineres Nadelbaumgehölz und Laubgehölz, zwei Hecken sowie die ruderalen Grasflur und nährstoffreiche Pionierflur überplant.

Der straßenbegleitende Graben entlang des Schäferweges wird erhalten. Mit dem Umbau zum Geh- und Radweg sind keine Eingriffe in die randlichen Graben- und Grünstrukturen verbunden. Zur Aufnahme der Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist voraussichtlich kein Ausbau der Straßenrandgräben erforderlich, so dass keine Veränderungen der Oberflächengewässer stattfinden.

Die prägenden Einzelbäume im Bereich der Heckenstreifen sowie in den randlichen Gartenflächen der vorhandenen Bebauung werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Dazu zählen die Bäume Nr. 1 Eiche, 2 Hainbuche, 4 Eiche und 5 Linde im Heckenstreifen auf der Nordseite, der Baum Nr. 3 Esche im Heckenstreifen auf der Südseite und der Baum Nr. 7 Esche im Vorgarten am Kleinen Moorweg (vgl. Tab. 1). Der weitere Großbaum der Baumhecke im Norden, Baum Nr. 8 Weide, befindet sich mit dem Baumstandort innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit dem Erhaltungsgebot und wird somit im Bestand gesichert. Für die Bäume im Vorgartenbereich am Großen Moorweg kann von einem Erhalt ausgegangen werden, da diese außerhalb der Baugrenze in der Gartenfläche stehen.

Zum Schutz und langfristigen Erhalt der Hecken und Bäume ist ein Abstand von 1,50 m zwischen Hecke bzw. 1,50 m zwischen Kronentraufe festgesetzter Bäume zur Baugrenze vorgesehen.

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Einhaltung dieser Bauzeitenregelung für die Entnahme von Bäumen / Gehölzen dient darüber hinaus auch dem Schutz potenzieller Fledermausquartiere in der Winterzeit. Das Erhaltungsgebot für die älteren Einzelbäume trägt zur Sicherung der potenziellen Quartiersbäume bei. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleiben für die potenziell vorkommenden Brutvögel gewahrt, da der überwiegende Teil der Gehölzstrukturen erhalten bleibt, neue Heckenstreifen angelegt werden und in der angrenzenden Feldflur im Osten des Plangebietes ausreichende Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Die in der Regel in stabilen Beständen verbreiteten Arten können auf den Verlust von Brutrevieren flexibel durch das Besetzen neuer Quartiere reagieren. Die Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse ist durch den Erhalt der Hecken- und Knickstrukturen am Schäferweg als Leitkorridor für Jagdflüge weiterhin gewährleistet. Störungen sind für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen, die an durch Nutzungen vorgeprägte Lebensraumbedingungen am Siedlungsrand angepasst sind, artenschutzrechtlich ohne weiteren Belang.

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

Eingriff und Ausgleich

Mit der Neuplanung werden im Plangebiet Flächen mit allgemeiner Bedeutung beansprucht. Mit der Planung sind keine Eingriffe in den gesetzlich geschützten Knick auf der Südseite des Schäferweges, außerhalb des Plangebietes verbunden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Biotope findet somit keine Anwendung.

Der Verlust von Hecken und Gehölzstrukturen wird durch Neuanlage von Hecken im Bereich der privaten Grünflächen ausgeglichen. Es werden 40 m² Zierhecke, 45 m² Baumhecke, 210 m² Nadelgehölz, 70 m² standortgerechtes Gehölz und 40 m² Brombeergebüsch überplant. Dem Verlust von gesamt 405 m² Gehölzfläche steht die Neuentwicklung von Heckenstrukturen in den privaten Grünflächen auf gesamt 520 m² gegenüber, so dass ausreichend neue Gehölzlebensräume geschaffen werden (vgl. Tab. 2).

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nach Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist derzeit nur in Teilen bebaut und weist offene Bodenflächen auf. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Boden des Plangebietes zu ca. 80 % unversiegelt.

Das Plangebiet ist relativ eben. Das Gelände befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 10 m ü.NN.

Die oberflächennahen Schichten bestehen hauptsächlich aus Geschiebemergel bzw. -lehm und Sanden. Gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein stehen im Plangebiet überwiegend Pseudogleye und Braunerde-Podsole an. Die Bodentypen sind weder selten, noch unterliegen sie einem besonderen Schutzstatus.

Die Böden weisen gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein eine sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit in den Sommermonaten auf, während sie in der Zeit von Oktober bis April als gering eingestuft wird. Der Wasserhaushalt der Böden ist durch eine mittlere Feldkapazität im effektiven Wurzelraum gekennzeichnet. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird mit stark frisch angegeben. Die Nährstoffverfügbarkeit der Böden für Pflanzen wird als hoch dargestellt. In Bezug auf Filterfunktionen besteht ein mittlerer Bodenwasseraustausch. Die Böden haben eine mittlere Ertragsfunktion.

Den ökologischen Bodenfunktionen wird insgesamt eine allgemeine Leistungsfähigkeit zugeordnet.

Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und / oder Altablagerungen sind im Plangebietsbereich derzeit nicht bekannt.

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

Bewertung

Durch die geplante Baugebietsausweisung wird ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der Neuversiegelung vorbereitet. Die ökologischen Bodenfunktionen werden im Bereich der beanspruchten Bau- und Erschließungsflächen vollständig aufgege-

ben. Darüber hinaus finden Bodenveränderungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen, Einbringen von standortfremden Bodenmaterial etc. statt.

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan⁴ bilanziert wird.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Mischgebietsfläche aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, so dass sich eine maximale Versiegelung von 45 % der Baufläche ergibt. Zur Ermittlung der auszugleichenden Neuversiegelung werden die vorhandenen Versiegelungen von den geplanten Versiegelungen abgezogen.

Bei der zukünftigen Nutzung des Schäferweges als Verkehrsfläche Geh- und Radweg ist davon auszugehen, dass die ruderalen Randstreifen und Gräben erhalten werden und kein Ausbau erfolgt.

Tab. 2 Flächenbilanz Bestand / Planung

Fläche	Bestand lca. m ² _n			Planung lca. m ² _n		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Brombeerflur	---	40	40	---	---	---
Ruderales Grasflur	---	815	815	---	---	---
Nährstoffreiche Pionierflur	---	710	710	---	---	---
Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten	---	70	70	---	---	---
Urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen	---	210	210	---	---	---
Baumhecke mit vorwiegend heimischen Baumarten	---	150	150	---	---	*
Zier- und Schnitthecke, z.T. durchgewachsen	---	140	140	---	---	*
Privaten Gartenfläche	---	2.165	2.165	---	---	**
Verkehrsflächen				1.720	---	1.720
Bankette / Randstreifen mit ruderaler Grasflur	---	855	855	---		***
Straßenseitengraben	---	140	140	---		***
asphaltierte Verkehrsfläche	725	---	725	---		***
Bauflächen						
Einzelhausbebauung und Nebengebäude zzgl. 50 % Nebenanlagen	445	---	445			
Mischgebiet MI, GRZ 0,3 = 1.110 m ² zzgl. 50 % mit 555 m ²	---	---	---	1.665	---	1.665
Private Gartenflächen				---	2.035	2.035
Private Grünflächen						
Erhaltungsgebot Hecken				---	205	205
Anpflanzgebot Hecken					520	520

⁴ gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand lca. m ² _n			Planung lca. m ² _n		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Sonstige Grünfläche					320	320
Plangebiet (gesamt)	1.175	5.290	6.465	3.385	3.080	6.465

* Heckenerhalt in privater Grünfläche mit Erhaltungs- und Anpflanzgebot

** Erhalt in Teilen bei baulicher Nachverdichtung

*** Erhalt in Straßenverkehrsfläche „Geh- / Radweg“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 3.385 m² zu. Bei der zukünftigen Nutzung des Schäferweges als Verkehrsfläche Geh- und Radweg ist davon auszugehen, dass die ruderalen Randstreifen und Gräben erhalten werden und kein Ausbau erfolgt. Die Verkehrsfläche mit gesamt 1.720 m² inkl. unbefestigter Randstreifen wird daher in der Bilanzierung nicht berücksichtigt, d.h. lediglich die Neuversiegelung in der Mischgebietsfläche mit 1.665 m² geht in die Bilanzierung ein. Aufgrund der Bestandsversiegelung mit 445 m² ergibt sich eine auszugleichende Neuversiegelung von 1.220 m².

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

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

Tab. 3 Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Boden“		
Versiegelung Bestand	455 m ²	
Versiegelung Planung	1.665 m ²	
Neuversiegelung (gesamt)	1.220 m ²	
Neuversiegelung -wasserundurchlässig-	-	
Kompensationsfaktor -für wasserundurchlässige Versiegelungen-	0,3	
Kompensationsbedarf -Versiegelung wasserundurchlässig-		-
Neuversiegelung -vollversiegelt-	1.220 m ²	
Kompensationsfaktor -für wasserundurchlässige Versiegelungen-	1,0*	
Kompensationsbedarf -Versiegelung wasserundurchlässig-		1.220 m ²
Kompensationsbedarf – Versiegelung gesamt –		1.220 m²

*Hinweis: Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der ungenutzten Ruderal- und Pioniervegetation auf den überplanten Flächen wird ein Kompensationsverhältnis von 1:1 angesetzt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.220 m² für das Schutzgut Boden.

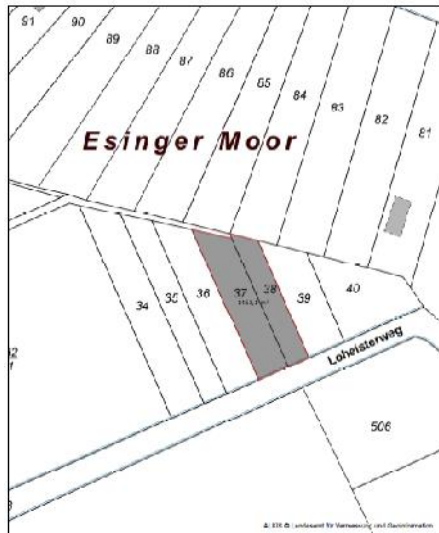
Für den Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes eine geeignete Ausgleichsfläche dem Eingriff zugeordnet.

Gelöscht: muss

Gelöscht: werden

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7



Die Fläche befindet sich wie bei anderen Vorhaben zur Gesamtplanung „Tornesch am See“ im Raum Esinger Moor.

Es handelt sich um die Flurstücke 38 mit 554 m² sowie 37 mit 910 m² der Flur 10 in der Gemarkung Esingen.

Die Flächen in einer Gesamtgröße von 1.464 m² sind im Eigentum der Stadt Tornesch, befinden sich im Norden des Stadtgebietes zwischen Marschdamm und Loheisterweg und wurden als Pferdewiese genutzt.

Abb. 5
Abgrenzung externe Ausgleichsfläche (Quelle: STADT TORNESCH 04/2018)



Das weitere Umfeld ist durch einen typischen Moorwald mit Birke und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, so dass eine gute Eignung als Ausgleichsfläche vorliegt.

Entwicklungsziel ist ein Moorwald, der aufgrund des hohen Potenzials der Fläche durch eine natürliche Sukzession in Kombination mit einer in Teilen ergänzenden Pflanzung geschaffen werden soll.

Abb. 6
Externe Ausgleichsfläche Esinger Moor (Quelle: STADT TORNESCH 04/2018)

Die im Weiteren erforderliche Ein- und Abbuchung des Ökokontos, die mit der Planungs- umsetzung vorgenommen wird, erfolgt über die Untere Naturschutzbehörde. Die Detaillie-

Formatierte Tabelle

Formatiert: Schriftart: Nicht Fett

Formatiert: Abbildung, Zeilenabstand: einfach

Formatierte Tabelle

Formatiert: Schriftart: Nicht Fett

Formatiert: Schriftart: 8 Pt.

Gelöscht: Der Ausgleich soll durch Zuordnung einer 1.220 m² großen Fläche aus dem städtischen Ökokonto erfolgen. Die Stadt Tornesch hat aktuell ausreichende Flächen dem Kreis Pinneberg, Untere Naturschutzbehörde zur Aufnahme in das Ökokonto gemeldet.

Gelöscht: n

Gelöscht: en

Gelöscht: werden

Gelöscht: en

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

zung der Ausgleichsplanung wird in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg vorgenommen.

Gelöscht: erfolgt

Gelöscht: somit

Gelöscht: .

1.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet als Straßenrandgräben am Schäferweg vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper Krückau-Altmoränengeest Nord als oberer Hauptgrundwasserleiter. Die Schutzwirkung der Deckschichten hat überwiegend eine ungünstige bis mittlere Funktion.

Das Niederschlagswasser der Dächer und Gärten soll gemäß der Entwässerungsplanung in das Grabensystem entlang des Aalkamps und des Schäferweges eingeleitet werden. Da die Rückhaltungsmöglichkeiten in den Gräben bis zur Übergabe in das bestehende Vorflutsystem begrenzt sind, kann nur eine gedrosselte Einleitung erfolgen. Die erforderliche Regenrückhaltung hat somit auf den Grundstücken, z.B. durch die Anlage von Gründächern, Staurohren, Retentionsmulden, -rigolen und/oder -zisternen zu erfolgen. Nähere Details sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu regeln und festzulegen.

Bewertung

Mit der Neuversiegelung ist ein verstärkter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten.

Die vorhandenen Straßenseitengräben können ohne Ausbau für die Aufnahme des Niederschlagswassers genutzt werden, so dass kein Eingriff in Oberflächengewässer stattfindet.

Da die Entwässerungsvorrichtung bzw. das Gewässer hydraulisch ausgelastet sind, darf die zulässige Einleitmenge 0,6 l / (s ha) gem. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg mit Schreiben vom 14.03.2018 nicht überschreiten. Bei Gewerbebetrieben kann zusätzlich eine Vorbehandlung vor Einleitung erforderlich werden. Offene Gräben sind offen zu halten. Zisternen sind nicht für die Regenwasserrückhaltung geeignet.

Aufgrund der geplanten Oberflächenentwässerung mit einer gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers in die bestehenden Straßenrandgräben verbleibt das Wasser weitgehend im Planungsraum, so dass unter Berücksichtigung der o.a. Hinweise der Fachbehörde keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten ist.

1.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist durch Elemente einer typischen Siedlungslandschaft geprägt. Das direkte Plangebiet ist in Teilen baulich vorgeprägt und wird durch Ruderal- und Gehölzstrukturen gegliedert. Im Umfeld finden sich vorhandene Siedlungsflächen, in Bau befindliche Neubaugebiete, Hofstellen und gewerbliche Nutzungen.

Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist als typische Ortsrandlage zu bewerten.

Durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und private Grünflächen mit Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume und Gehölze auf der Nord- und Südseite im Übergang zum Wohn- und Gewerbegebiet kann eine landschaftliche Einbindung und Eingrünung der neuen Bauflächen ermöglicht werden.

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

1.2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Da innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung keine Kulturgüter wie Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale und Kulturdenkmale sowie sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesem Bereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein. Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalenschutzbehörde des Kreises Pinneberg mit Schreiben vom 23.02.2018 wird der Planung aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Gelöscht: oder archäologisch bedeutende Landschaften

1.2.1.7 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung kann eine bestehende Splittersiedlung zwischen Neubau- und Gewerbegebieten in ein Mischgebiet überführt werden und dem Bedarf nach gemischten baulichen Flächen in zentraler Lage zum Ortskern und dem konkreten Ansiedlungsinteresse eines kleineren Beherbergungsbetriebes entsprochen werden.

Die Überbauung bislang offener Böden bewirkt durch Versiegelung und Bodenabgrabungen einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Auf die unvermeidlichen Eingriffe durch neue Versiegelungen ist mit Kompensationsmaßnahmen zu reagieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte keine dem Bedarf entsprechende bauliche Entwicklung für gemischte Nutzungen erfolgen. Das Gebiet würde vermutlich weiterhin sehr locker bebaut und in Teilen brachliegend verbleiben und die Böden überwiegend wenig bis gar nicht versiegelt. Die Lebensräume der Tiere und Pflanzen blieben erhalten. Auf der anderen Seite könnte auch eine bauliche Entwicklung zentrumsferner und eventuell naturschutzfachlich sensiblerer Bereiche erfolgen.

1.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Die Bilanzierung stellt klar, dass auch durch Maßnahmen zur Vermeidung (Begrenzung der versiegelten Bereiche durch Baugrenzen und Ausweisung privater Grünflächen) und Verminderung (Begrenzung der Versiegelungsintensität durch Festsetzung entsprechender

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

GRZ) die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen / -flächen festgesetzt werden müssen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Neuversiegelung (Schutzgut Boden)

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen
- Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken
- Festsetzung privater Grünflächen
- Festsetzung / Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Boden
- Lärmschutzfestsetzungen

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist folgende Maßnahme zu beachten:

- Die Baufeldräumung ist außerhalb des Brutzeitraumes (Zeit zwischen 1. März bis 30. September) durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

In Bezug auf den Baumschutz sind folgende Vorgaben bzw. Richtlinien zu berücksichtigen:

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“
- ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“

Festsetzungen zur Grünordnung

1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

2. Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die dort stockenden Gehölze auf Dauer zu erhalten sowie landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdom (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

3. Gliederung von Stellplätzen

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

Artenvorschläge:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

4. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)

Außer den in 2. genannten Einfriedigungen (Hecken) sind im Bereich der als private Grünfläche mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzung festgesetzten Flächen keine Einfriedigungen zulässig. Diese sind ausschließlich im Bereich der Bauflächen zulässig.

Lärmschutzfestsetzungen

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bauliche Schallschutzmaßnahmen für alle Aufenthaltsräume sowie für Schlaf- und Kinderzimmer getroffen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei der weiteren Planung

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

1.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung gem. dem aktuellen Flächennutzungsplan. Damit würden die Entwicklungspotenziale der zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet liegenden kleinen Fläche nicht vollständig ausgeschöpft werden, so dass die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle sinnvoll ist. Aufgrund des schmalen Zuschnittes der Flurstücke im Geltungsbereich und unter Berücksichtigung der Erhaltungsgebote für Bäume und der Entwicklung linearer Heckenstrukturen an den Plangebietsrändern im Norden und Süden ergeben sich keine weiteren Planungsvarianten. Mit der geplanten Erschließung des Mischgebietes von Norden wird die vorhandene Erschließungsfunktion des Aalkamps genutzt und somit die Möglichkeit zur Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung im Bereich des Schäferwegs geschaffen.

Gelöscht: ,

Gelöscht: ungarisch

Gelöscht: frainetto

Gelöscht: ‚Trump‘

Gelöscht: Purpur-Erle

Gelöscht: Alnus

Gelöscht: x spaethii

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7

1.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

1.3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

1.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer gemischter Bauflächen geschaffen werden. Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30, einer Straßenverkehrsfläche sowie privater Grünflächen vor.

Das ca. 0,65 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der bebauten Ortslage zwischen einem Neubaugebiet im Norden und einem Gewerbegebiet im Süden. Es ist an den beiden randlichen Flurstücken im Westen und Osten durch eine Wohnbebauung vorgeprägt, während im zentralen Teil offene Brachflächen vorhanden sind. Die Flurstücke sind auf der Nordseite zum Aalkamp und an der Südseite zum Schäferweg in Teilen mit Hecken unterschiedlicher Qualitäten eingefasst, in denen sich einzelne größere Bäume befinden. Entlang des Schäferweges verlaufen schmale Straßenseitengräben.

Das Plangebiet stellt sich damit überwiegend unversiegelt dar und kann zu 80 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Die vorkommenden gärtnerisch geprägten Biotoptypen sowie die Gehölz- und Ruderalfluren sind als Flächen mit allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besitzt das Plangebiet insgesamt eine durchschnittliche Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Das Artenspektrum der Brutvögel setzt sich aus typischen Vertretern der Siedlungslandschaft mit Gehölzen zusammen. Die linearen Gehölzstrukturen am Schäferweg sind Leitstrukturen für jagende Fledermäuse. Ältere Bäume / Gehölze können als Tagesverstecke und Balzquartiere dienen. Fledermausquartiere sind im Rahmen der tierökologischen Untersuchungen im direkten Plangebiet nicht ermittelt worden.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume und Hecken
- Festsetzung privater Grünflächen zum Erhalt und zur Neuentwicklung von Hecken

Zum vollständigen Ausgleich der erheblichen Eingriffe durch die Bodenversiegelung sind ergänzende Maßnahmen vorzusehen:

- Festsetzung / Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche in Flächen aus dem städtischen Ökokonto im Esinger Moor auf den Flurstücken 37 und 38, Flur 9 der Gemarkung Esingen mit einer Größe von 1.464 m²

Formatiert: Schriftart: 10 Pt., Hochgestellt

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Lärmschutzfestsetzungen zum getroffen.

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

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

Aufgestellt: 9. September 2016, ergänzt 16. September 2016

Ergänzt: 28. April 2017

Ergänzt: 16. Oktober 2017

Ergänzt: 19. Dezember 2017

Ergänzt: 18. April 2018

LANDSCHAFT & PLAN
Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA
-ehem. Rüppel & Partner-
Julienstraße 8a, 22761 Hamburg
T 040-890 4584 F 040-893 368
Email m.borgmann-voss@landschaftundplan.de
www.landschaftundplan.de

Gelöscht: Dezember

Gelöscht: 7



**STADT TORNESCH 47 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
BETEILIGUNG GEM. §§ 4 A ABS. 3, SATZ 1-3 UND I.V.M. §§ 4 ABS. 2 UND 3 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG
„NÖRDLICH SCHÄFER WEG“**

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄÜBERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. Gemeinde Moorrege über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 21.02.2018
2. Gemeinde Heidgraben über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 21.02.2018
3. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 01.03.2018
4. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 01.03.2018
5. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 27.02.2018
6. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 22.02.2018
7. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 21.02.2018
8. Dataport, Digitalfunkauskunft, Hamburg, Schreiben vom 15.02.2018
9. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben 08.03.2018
10. DFS Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 13.03.2018
11. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 28.02.2018
12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, untere Forstbehörde, Schreiben vom 09.03.2018

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Gebäudemanagement – Unter Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 23.02.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Mit Schreiben vom 16.02.2018 baten Sie um die fachliche Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum o.a. Planfeststellungsverfahren.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesem Bereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-Straße 70 24837 Schleswig Telefon: 04621 3870</p> <p>Darüber hinaus wird die Planung aus denkmalpflegerischer Sicht akzeptiert.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

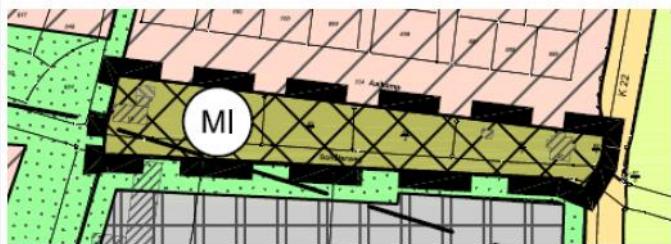
2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 14.03.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Die 47.Änderung des F-Planes der Stadt Tornesch bereitet ein Mischgebiet „nördlich Schäferweg“ vor. Der Plangeltungsbereich wird im Parallelverfahren im B-Plan 95 geführt. Die Verfahren sind in der erneuten Beteiligung nach TöB 4a-3.</p>	

2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 14.03.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

ABWÄGUNGSVORSCHLAG



47. Änderung des F-Planes vom 14.03.2018



B-Plan 95 Verfahrenstand vom 14.03.2018

Seit dem letzten Verfahrensschritt sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Altablagerungen, Altstandorte und/oder schädliche Bodenveränderungen im Plangeltungsbereich bekannt geworden.

Im Verfahrensschritt TöB 4a-3 werden daher auch keine Anforderungen an eine Gefahrenerforschung nach dem Bodenschutzrecht gestellt.

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

Untere Wasserbehörde:

Untere Wasserbehörde/Oberflächengewässer:

Die 47. Änderung des F-Plans der Stadt Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde plangemäß verwirklicht werden. Offene Gräben sind offen zu halten.

Ansprechpartner ist Herr Neugebauer, Tel-Nr. 04121 4502-2301.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 14.03.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p><u>Untere Wasserbehörde – Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser - Grundwasser:</u> Keine Anmerkungen Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch auf folgendes hin: Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche muss verbindlich benannt werden. Die Zuordnung des Ausgleichs aus einem Ökokonto der Stadt ist nicht konkret genug. Vor der öffentlichen Auslegung muss der Ausgleich konkret benannt werden. Der B-Plan kann ohne Nennung der konkreten Ausgleichsmaßnahme nicht rechtswirksam werden. Die für die Gliederung der Stellplätze vorgeschlagenen Arten sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet, da es sich bei beiden Arten (Ungarische Eiche und Purpur Erle) nicht um heimische Arten handelt. Darüber hinaus zeichnet sich die Ungarische Eiche durch einen niedrigen Kronenansatz und eine breit ausladende Rundkrone aus, dies ist für Stellplatzanlagen nicht besonders geeignet und führt langfristig zu einem erheblichen Pflege- und Rückschnittaufwand. Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267</p> <p>Gesundheitlicher Umweltschutz: Ich habe keine Anregungen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 0412145022294</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. In die Begründung wird die aufgenommen, welche Ausgleichsmaßnahme konkret vorgesehen ist.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Benennung von Artenvorschlägen in II.3 entfällt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit – Team Verkehrslenkung Schreiben vom 15.03.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zu dem angegebenen B-Plan/ F-Plan werden im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg, Sachgebiet 1.3, keine Bedenken erhoben. Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. HWK Lübeck, Schreiben vom 27.02.2018

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>

5. Deutsche Telekom Technik Lübeck, Schreiben vom 12.02.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) — als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. ä 68 Abs. 1 TKG .. hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unsere Schreiben vom <u>22.02.2016</u>, <u>19.04.2016</u> und <u>19.10.2016</u>.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

6. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 16.02.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Unsere Stellungnahme vom 12.04.2016 wurde richtig in die Begründung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Tornesch für den Bereich „Nördlich Schäferweg“ übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 19.02.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN KEINE STELLUNGSNAHMEN ABGEGEBEN

Aufgestellt: Tornesch, 09.04.2018

gez.
Dipl. Ing. Henning Tams



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/024
	Status:	öffentlich
	Datum:	08.02.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 95 "Nördlich Schäferweg"		
Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	
05.06.2018	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der B-Plan 95 wird im Parallelverfahren zur 47.FNP-Änderung aufgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 26.01.-26.02. statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

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:

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

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.
	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:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes 95 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 09.04.18 geprüft. Die Zusammenstellung vom 09.04.18 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung den B-Plan Nr. 95 für das Gebiet östlich des Kleinen Moorwegs, westlich des Großen Moorwegs und nördlich des Schäferwegs in einer Tiefe von ca. 30 m, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes 95 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.

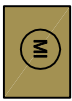
gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende
Teil B (textl. Festsetzungen)
Begründung (siehe VO/18/023)
Umweltbericht (siehe VO/18/023)
Abwägungstabelle vom 09.04.18



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



Mischgebiet

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

GRZ 0.3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als
Höchstmaß, z. B. II

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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Geh- und Radweg

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



private Grünfläche

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



Bäume erhalten
(Text I 7.1)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



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



Lämpfgebereiche, z.B. LrPB III



Gebäudebestand



Furstücksgrenze



Grundstücksgrenzen,
geplant



Furstücksummer



Engemessener
Baumbestand



Engemessener
Graben

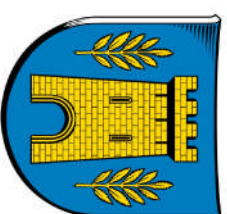


Engemessener
Knick



Mögliche Stellplätze
im Straßenraum

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 95
Nördlich Schäterweg



**STADT
TORNESCH**

Bau- und Planungsamt
FD Bauverwaltung und Stadtplanung
Wirtsocker Str. 7
25436 Tornesch

Telefon: (04122) 95 72 0
Telefax: (04122) 95 72 333
Email: info@tornesch.de
Internet: www.tornesch.de

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1000

B95_Planzeichnung_170926.pdf

gez. Ta
Stand: 21.11.2017

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Mindestgrundstücksgröße

Im Mischgebiet soll die Mindestgrundstücksgröße 500 m² je Wohngebäude betragen.

I.2. Überschreitung von Baugrenzen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

I.3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² überschritten werden.

I.4. Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

I.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

Dies gilt nicht für Einfriedungen.

I.4.2 Innerhalb des Mischgebietes dürfen Grundstücksein- und -ausfahrten eine Breite von 4,00 m je Nutzungseinheit nicht überschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundstückszufahrten dürfen in ihrer Lage um bis zu 10 m seitlich versetzt angeordnet werden, jedoch nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

I.5. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.5.1 Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend dem nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereichen zu planen und auszuführen. Die räumliche Gliederung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	für Aufenthaltsräume in Wohnungen [erf.R'_{w,res}]	für Büroräume und ähnliches [erf.R'_{w,res}]
I	bis 55	30 dB	-
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB

Anmerkungen: Die in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenster, Türen Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen.

Die in der Tabelle genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

- I.5.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer sind Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so zu wählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird.

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

II.1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

II.2. Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die dort stockenden Gehölze auf Dauer zu erhalten sowie landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

II.3. Gliederung von Stellplätzen

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

Artenvorschläge:

Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto* ‚Trump‘)
Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)

II.4. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

Außer den in II.2 genannten Einfriedigungen (Hecken) sind im Bereich der als private Grünfläche mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzung festgesetzten Flächen keine Einfriedigungen zulässig. Diese sind ausschließlich im Bereich der Bauflächen zulässig.

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

III.1. Gebäudehöhen

III.1.1 Sockelhöhe

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

III.1.2 Firsthöhe

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

III.2. Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder als Holzverkleidung herzustellen. Für max. 30% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig. Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

III.3. Dächer

Dächer sind als geneigte Dachflächen mit mindestens 20 Grad Dachneigung auszuführen. Dächer mit einer geringeren Neigung sind als begrünte Dächer oder als transparente Dächer (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Windfänge) aufzuführen.

Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

Aufgestellt:Tornesch, 26.09.2017



STADT TORNESCH BEBAUUNGSPLAN NR. 95 – „NÖRDLICH SCHÄFER WEG“

BETEILIGUNG GEM. §§ 4 A ABS. 3, SATZ 1-3 UND I.V.M. §§ 4 ABS. 2 UND 3 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄÜBERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. Gemeinde Moorrege über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 21.02.2018
2. Gemeinde Heidgraben über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 21.02.2018
3. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 01.03.2018
4. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 01.03.2018
5. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 27.02.2018
6. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 22.02.2018
7. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 21.02.2018
8. Dataport, Digitalfunkauskunft, Hamburg, Schreiben vom 15.02.2018
9. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben 08.03.2018
10. DFS Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 13.03.2018
11. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 28.02.2018
12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, untere Forstbehörde, Schreiben vom 09.03.2018

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:

1. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Gebäudemanagement – Unter Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 23.02.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Mit Schreiben vom 16.02.2018 baten Sie um die fachliche Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum o.a. Planfeststellungsverfahren.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesem Bereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-Straße 70 24837 Schleswig Telefon: 04621 3870</p> <p>Darüber hinaus wird die Planung aus denkmalpflegerischer Sicht akzeptiert.</p>	<p>Der Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>

2. Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice, Schreiben vom 19.02.2018

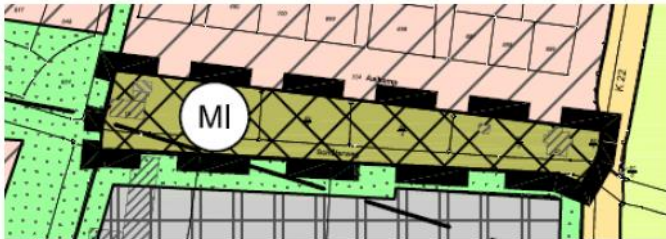
ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein. Bitte § 16 der UW Müllbeseitigung beachten.</p> <p>Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße:</p> <ul style="list-style-type: none">10,90 m lang3,60 m hoch2,50 m breit <p>Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen.</p> <p>Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.</p>	<p>Der Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 14.03.2018

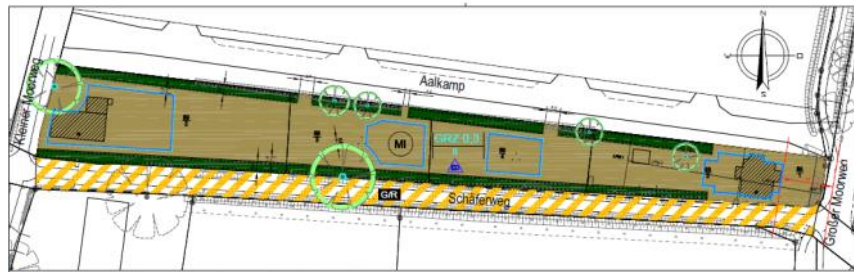
ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Die 47.Änderung des F-Planes der Stadt Tornesch bereitet ein Mischgebiet „nördlich Schäferweg“ vor. Der Plangeltungsbereich wird im Parallelverfahren im B-Plan 95 geführt. Die Verfahren sind in der erneuten Beteiligung nach TöB 4a-3.</p>	

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 14.03.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG



47.Anderung des F-Planes vom 14.03.2018



B-Plan 95 Verfahrenstand vom 14.03.2018

Seit dem letzten Verfahrensschritt sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Altablagerungen, Altstandorte und/oder schädliche Bodenveränderungen im Plangeltungsbereich bekannt geworden.

Im Verfahrensschritt TöB 4a-3 werden daher auch keine Anforderungen an eine Gefahrenerforschung nach dem Bodenschutzrecht gestellt.

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

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 14.03.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Wasserbehörde: <u>Untere Wasserbehörde/Oberflächengewässer:</u> Der B-Plan 95 kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde dann verwirklicht werden, wenn nachfolgendes beachtet wird: Da die Entwässerungsvorrichtung/das Gewässer hydraulisch ausgelastet sind, darf die zulässige Einleitmenge 0,6 l/ (s ha) nicht überschreiten. Bei Gewerbebetrieben kann zusätzlich eine Vorbehandlung vor Einleitung erforderlich werden. Offene Gräben sind offen zu halten. Zisternen sind nicht für die Regenwasserrückhaltung geeignet. Ansprechpartner ist Herr Neugebauer, Tel-Nr. 04121 4502-2301.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde – Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser - Grundwasser:</u> Keine Anmerkungen Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch auf folgendes hin: Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche muss verbindlich benannt werden. Die Zuordnung des Ausgleichs aus einem Ökokonto der Stadt ist nicht konkret genug. Vor der öffentlichen Auslegung muss der Ausgleich konkret benannt werden. Der B-Plan kann ohne Nennung der konkreten Ausgleichsmaßnahme nicht rechtswirksam werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. In die Begründung wird die aufgenommen, welche Ausgleichsmaßnahme konkret vorgesehen ist.</p>

3. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 14.03.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die für die Gliederung der Stellplätze vorgeschlagenen Arten sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet, da es sich bei beiden Arten (Ungarische Eiche und Purpur Erle) nicht um heimische Arten handelt.</p> <p>Darüber hinaus zeichnet sich die Ungarische Eiche durch einen niedrigen Kronenansatz und eine breit ausladende Rundkrone aus, dies ist für Stellplatzanlagen nicht besonders geeignet und führt langfristig zu einem erheblichen Pflege- und Rückschnittaufwand.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267</p> <p>Gesundheitlicher Umweltschutz: Ich habe keine Anregungen.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 0412145022294</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Benennung von Artenvorschlägen in II.3 entfällt</p>

4. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit – Team Verkehrslenkung Schreiben vom 15.03.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zu dem angegebenen B-Plan/ F-Plan werden im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg, Sachgebiet 1.3, keine Bedenken erhoben.</p> <p>Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. HWK Lübeck, Schreiben vom 27.02.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

6. Deutsche Telekom Technik Lübeck, Schreiben vom 12.02.2018

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unsere Schreiben vom <u>22.02.2016</u> , <u>19.04.2016</u> und <u>19.10.2016</u> .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 16.02.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Unsere Stellungnahme vom 12.04.2016 wurde richtig in die Begründung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 95 der Stadt Tornesch für den Bereich „Nördlich Schäferweg“ übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 19.02.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

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.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN KEINE STELLUNGSNAHMEN ABGEGEBEN

Aufgestellt: Tornesch, 09.04.2018

gez.
Dipl. Ing. Henning Tams



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/067
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.04.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 100 "südwestlich Kummerfelder Weg"		
Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	
05.06.2018	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der B-Plan dient der Schaffung von Baurecht für ein Mischgebiet an der Ahrenloher Str. (Vorhabenträger plant Fitnessstudio) und ein allgemeines Wohngebiet dahinter.

Am 05.03.18 fasste der Bau- und Planungsausschuss den Auslegungsbeschluss, anschließend fand die öffentliche Auslegung mit paralleler Behördenbeteiligung statt, die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endet am 19.04. Die eingegangenen Stellungnahmen sind samt Abwägungsvorschlägen der Abwägungstabelle zu entnehmen, diese Tabelle wird bis zum 23.04.18 nachgesendet.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zwingend eine Planänderung erfordern würden; Planzeichnung, Textteil und Begründung sind deshalb dieser Vorlage nicht erneut beigelegt, sondern der Vorlage VO/18/021 zu entnehmen.

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: 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

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:						
Folgeeinsparungen/-kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes 100 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen des Planungsbüros vom 19.04.18 geprüft. Die Zusammenstellung vom 19.04.18 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung den B-Plan Nr. 100 für das Gebiet südwestlich des Kummerfelder Weges in einer Tiefe von ca. 60 bis 80 m und nördlich der Ahrenloher Str. in einer Tie-

fe von 165 m, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

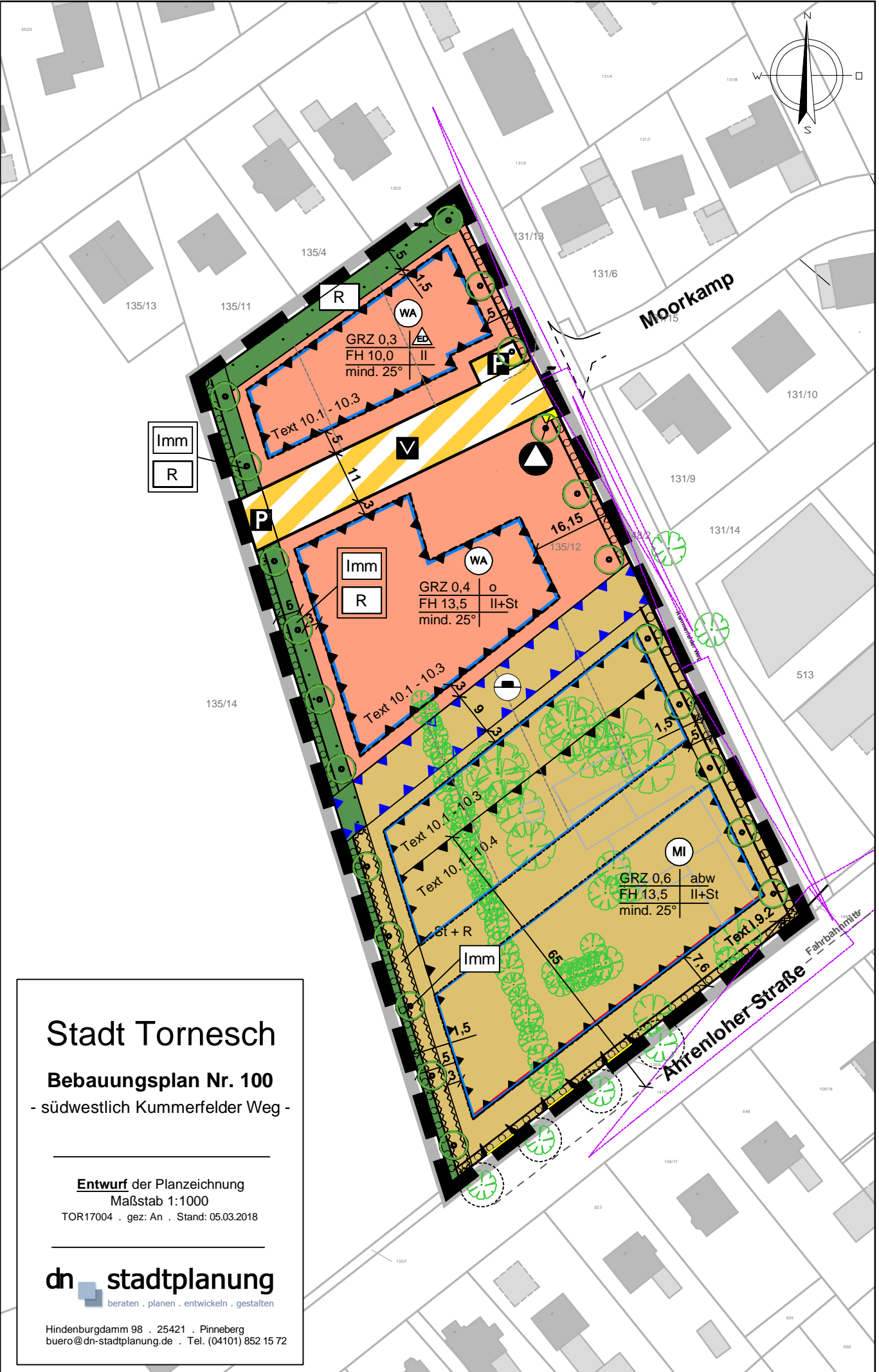
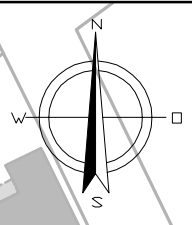
3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des B-Planes 100 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 und Legende
Teil B – Textteil
Begründung
Abwägungstabelle vom 19.04.18



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 100

- südwestlich Kummerfelder Weg -

Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:1000

TOR17004 . gez: An . Stand: 05.03.2018



Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Ausschluss von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO)

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

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

Im nördlichen allgemeinen Wohngebiet (nördlich der Planstraße) sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

I.3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In allen allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 550 m² (inkl. privater Grünfläche) für Einzelhäuser und je. 350 m² je Doppelhaushälfte.

I.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB, 16 Abs. 6 BauNVO)

I.4.1

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Straßenmitte.

I.4.2

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den allgemeinen Wohngebieten durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² überschritten werden.

I.5. Überschreitung von Baugrenzen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

I.6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO (SH) errichtet. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

**I.7. Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)**

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Stellplätze und Einfriedungen müssen keinen Abstand einhalten.

I.8. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)**I.8.1**

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden entlang des Kummerfelder Weges bzw. in die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung oder in die Flächen gemäß der Festsetzung I.9.1 abzuleiten.

I.8.2

Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

**I.9. Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit / Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6)****I.9.1**

Innerhalb der in Teil A - Planzeichnung mit "St+R" gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Anlagen zur Regenrückhaltung unzulässig.

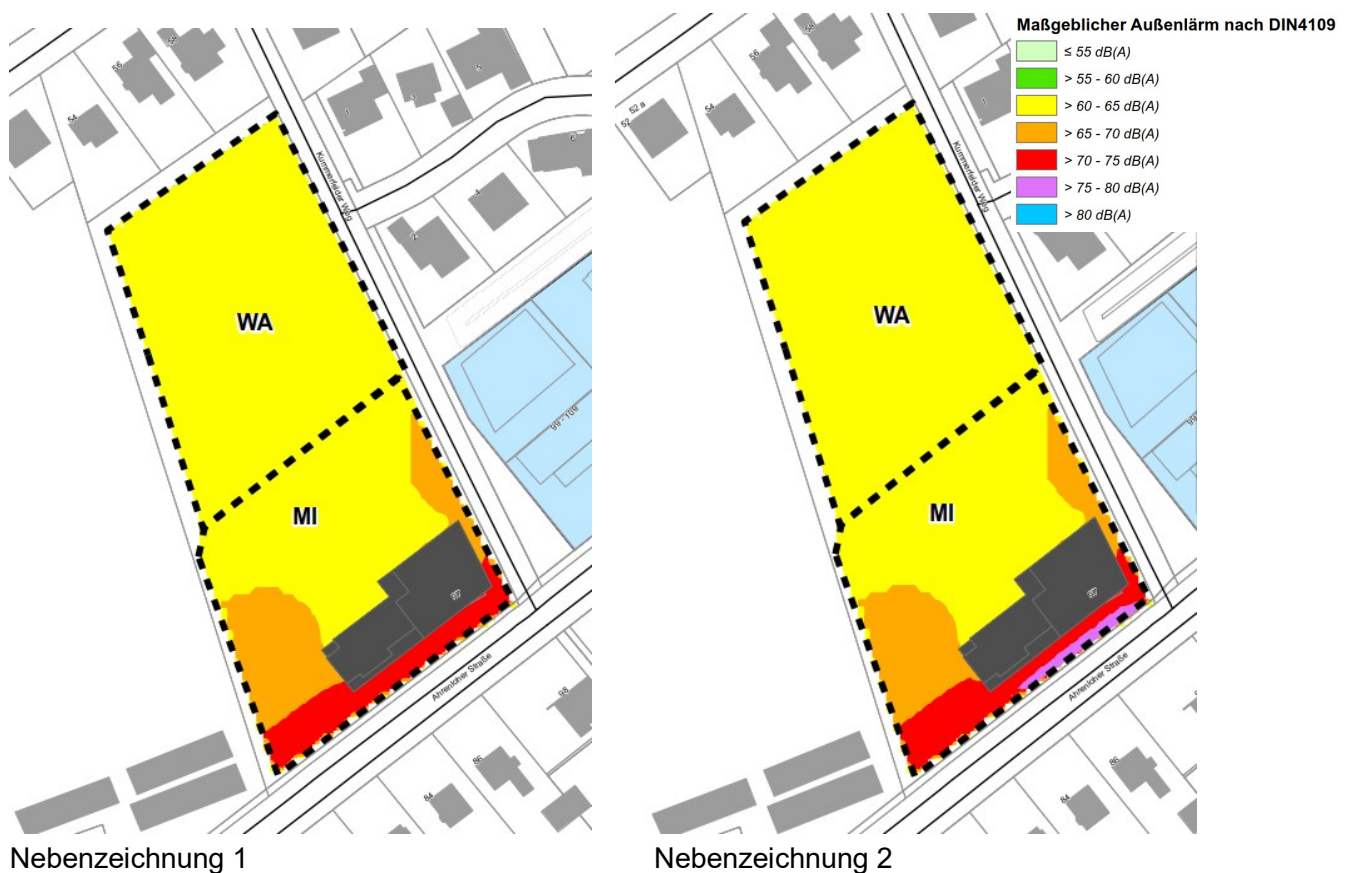
I.9.2

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.

I.10. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.10.1

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (siehe Nachfolgende Abbildungen), festgesetzt.



I.10.2

Von den Festsetzungen (I.10.1) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

I.10.3

Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

I.10.4 Folgende Festsetzung gilt für Verkehrslärm <60 dB(A) nachts bis <49 dB(A)

Im in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

I.10.5

Folgende Festsetzung gilt für < 60 dB(A) tags

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Außenlärmbereich > 60 dB(A) tags sind durch passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmende Bauwerken (z.B. verglaste 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.

I.11. Sonstige Immissionsschutzmaßnahmen

In einer Tiefe von 5 m ab der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine gärtnerische Nutzung als Nutzgarten ausgeschlossen.

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

II.1 Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen für Hecken sind landschaftsgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Lage der Hecken am "Kummerfelder Weg" darf zugunsten des Grabens um max. 3 m abgerückt werden. Zudem darf die Hecke am „Kummerfelder Weg“ zugunsten von max. 3 Zu- bzw. Abfahrten auf einer Breite von jeweils 5 m unterbrochen werden.

Die Hecke an der "Ahrenloher Straße" darf zugunsten einer Ausfahrt (Rechtsabbieger aus dem Mischgebiet auf die Ahrenloher Straße) um bis zu 6 m unterbrochen werden.

Artenvorschläge:

Hainbuche (Carpinus betulus)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

II.2. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind Einzelbäume einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 16 - 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. Von den festgesetzten Standorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Esche (*Farxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

II.3 Stell- und Parkplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Offene PKW-Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Die Baumpflanzungen haben in einem räumlichen Zusammenhang zu den Parkplätzen zu erfolgen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Befahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Stellplatzanlagen, die an die neuzupflanzenden Bäume grenzen, können diese Baumpflanzungen gemäß dem zuvor genannten Anteil als Stell- und Parkplatzbegrünung mit anrechnen.

Artenvorschläge:

Esche (*Farxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

II.4 Begrünung von Erdwällen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Lärmschutzwälle sind flächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (1 St/m²) als Sträucher (2x v.) und Heister (mind. 60 - 100 cm) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Artenvorschläge:

Feldahorn (*Acer campestre*)
 Filzrose (*Rosa tomentosa*)
 Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Ilex (*Ilex aquifolium*)
 Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Wildapfel (*Malus sylvestris*)

II.5 Begrünung von Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, § 84 LBO SH)

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

II.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.6.1

Festsetzungen zur Maßnahmenfläche - Knickschutz werden ergänzt.

Die Knickschutzstreifen können zur Regenrückhaltung im Bereich der bestehenden Gräben genutzt werden.

II.6.2

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicher Fledermaus-Sommerquartiere sind Gebäudeabbrüche bzw. -teilarbrisse nur in der Zeitspanne vom 01. Oktober bis zu 28. Februar eines Jahres zulässig.

Bei Abrisstätigkeiten außerhalb dieser Zeitspanne ist kurzfristig vor Bauausführung eine Überprüfung auf Vorkommen von Fledermausvorkommen vorzunehmen. Hierzu ist ein Planungsbüro der Fachrichtung Biologie zu beauftragen.

II.6.3

Außenbeleuchtungen sind zum Schutz von Fledermausarten und nachtaktiven Insektenarten insektenfreundlich zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen auszuführen.

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

III.1 Dächer

Die in Teil A - Planzeichnung festgesetzte Mindestdachneigung darf bei begrünten Dächern unterschritten werden.

Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind auch zulässig bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude (bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudefläche), wie z. B. Wintergärten.

Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

III.2. Außenwände

III.2.1

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

III.2.2

Die Außenwände der Hauptgebäude sind im Erdgeschoss als Sichtmauerwerk oder in Sichtmauerwerksoptik herzustellen.

III.3. Garagen, Carports und Stellplätze

Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Tornescher Stellplatzsatzung) vom 10.10.2017 ist anzuwenden.

III.4. Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

IV. Hinweise

IV.1. Schutz von Bäumen (an der Ahrenloher Straße)

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für

**Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Tornesch
Teil B - Text - Stand: 19.03.2018**

8

Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

Der Abbruch von Bestandsgebäuden, die Entfernung und die Neuherstellung befestigter Bodenflächen muss aus der dem Baum abgewandten Richtung erfolgen, um Schäden der Gehölze und Bodenverdichtungen mit der Folge von Wurzelschäden zu vermeiden.

Zusätzlich sind die gefährdeten Baumstammbereiche mit effektiven Schutzummantelungen (z. B. Dränagerohre mit Bohlen) zu versehen und nicht direkte für die bauliche Anlage beanspruchte Teilflächen sind im Zuge der Baustelleneinrichtung durch einen unverschiebbaren stabilen Bauzaun von Beeinträchtigungen durch Fahrzeugbewegungen, Materiallagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zu schützen.

Aufgestellt: Pinneberg, 06.19.03.2018

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

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

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

STADT
TORNESCH



B-PLAN 100

"südwestlich Kummerfelder Weg"



BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss | -23.04.2018

Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 100 "südwestlich Kummerfelder Weg"

für das Gebiet nördlich Ahrenloher Straße (L110) südwestlich Kummerfelder Weg in einer Tiefe von ca. 80 m auf einer Länge von ca. 160 m

Auftraggeber:

Stadt Tornesch
 - Der Bürgermeister -
 Wittstocker Straße 7
 25436 Tornesch

Auftragnehmer:

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

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

Bearbeiter:

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2	Planungsanlass und Planungsziele	6
3	Rechtlicher Planungsrahmen	9
3.1	Regionalplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bebauungsplan	11
3.4	Beschleunigtes Verfahren	11
3.5	Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	12
3.6	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
3.7	50. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes	13
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	15
4.1.2	Mischgebiet.....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1	Grundflächenzahl.....	16
4.2.2	Vollgeschosse.....	16
4.2.3	Gebäudehöhe	17
4.3	Zahl von Wohnungen und Mindestgrundstücksgröße.....	17
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.5	Bauweise	18
4.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	18
4.7	Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit / Sichtdreiecke	19
5	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
5.1	Private Grünflächen.....	20
5.2	Anpflanzfestsetzungen	20
5.3	Begrünung von Erdwällen	21
5.4	Artenschutz	21
6	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	22
6.1	Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	23
6.1.1	Biotoptypen / Pflanzen:.....	23
6.1.2	Schutzgebiete	27
6.1.3	Artenschutz - Pflanzen.....	27
6.1.4	Fauna und Artenschutz - Tiere	27
6.1.5	Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild).....	29
7	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)	31
7.1	Dächer	31

7.2	Außenwände	31
7.3	Garagen, Carports und Stellplätze	31
7.4	Werbeanlagen.....	31
8	Immissionsschutz	32
8.1	Straße	32
8.2	Gewerbe	34
8.3	Festsetzungen.....	34
9	Verkehrliche Erschließung	36
9.1	Innere Erschließung des Mischgebietes	36
9.2	Innere Erschließung der Wohngebiete	38
9.3	ÖPNV.....	38
10	Ver- und Entsorgung	38
10.1	Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	38
10.2	Versorgung mit Telekommunikation	38
10.3	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	38
10.4	Abfallentsorgung	39
11	Boden, Altablagerungen und Altlasten	40
11.1	Bodenaufbau.....	40
11.2	Altlasten/Altablagerungen.....	40
12	Denkmalschutz	40
13	Flächenbilanz.....	41
14	Kosten	41

Anlagen:

1. 50. Flächennutzungsplanberichtigung
2. Überarbeitung zur Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 100 „Südwestlich Kummerfelder Weg“ der Stadt Tornesch; LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Feb. 2018
3. Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Westlich Kummerfelder Weg“ in der Stadt Tornesch, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Stand: Feb. 2018

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 1,26 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 liegt im westlichen Stadtrandgebiet von Tornesch. Das Areal befindet sich nördlich der Ahrenloher Straße (L110) und westlich des Kummerfelder Weges. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung der Straße „Am Moor“,
- im Osten durch die Straße „Kummerfelder Weg“ mit anschließenden Gewerbe bzw. Wohngebietsflächen
- im Süden durch die "Ahrenloher Straße" (L110) und
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Baumschulflächen.

Die vorhandene landwirtschaftlich geprägte Nutzung soll aufgegeben und der Gebäudebestand ist abgängig und soll abgerissen werden. Der vorhandenen Gehölze sollen ebenfalls entfernt werden.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2 Planungsanlass und Planungsziele

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet soll aufgegeben und einer wohnbaulichen Nutzung, sowie einer Mischnutzung zugeführt werden. Die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken ist vorhanden.

Die Stadt Tornesch möchte hier, passend zur östlich und nördlich angrenzenden Bebauung, ein Mischgebiet an der Ahrenloher Straße sowie allgemeine Wohngebiete im hinteren Bereich ausweisen. Die Bebauung soll im Norden in überwiegend aufgelockerter Bauweise und im Süden in verdichteter Bauweise realisiert werden. So sind im nördlichen Wohngebiet derzeit Einfamilien- und Doppelhäuser angedacht und im zentralen Wohngebiet Geschosswohnungsbau.

Abbildung 2 - vorläufiges Bauungskonzept (ohne Maßstab)

(erstellt von der Stadt Tornesch, Stand August 2017)



Abbildung 3 - vorläufige Planungsvariante für das zentrale Wohngebiet (ohne Maßstab)

(erstellt von Frau Angelika Heitmann - Architektin, Groß Nordende, Stand Dezember 2017)



Im Mischgebiet beabsichtigt der Vorhabenträger derzeit, in einem Teilbereich ein Fitnessstudio, eine Steuerberatungs- und Anwaltskanzlei sowie Wohnungen zu errichten; ein weiterer, etwas kleinerer Teilbereich soll später bebaut werden. Es ist noch offen, was hier entstehen soll.

Planungsziele sind die Bereitstellung von Wohnbauflächen in aufgelockelter bis verdichteter Bauweise sowie die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Ahrenloher Straße mit entsprechender gewerblicher Nutzung.

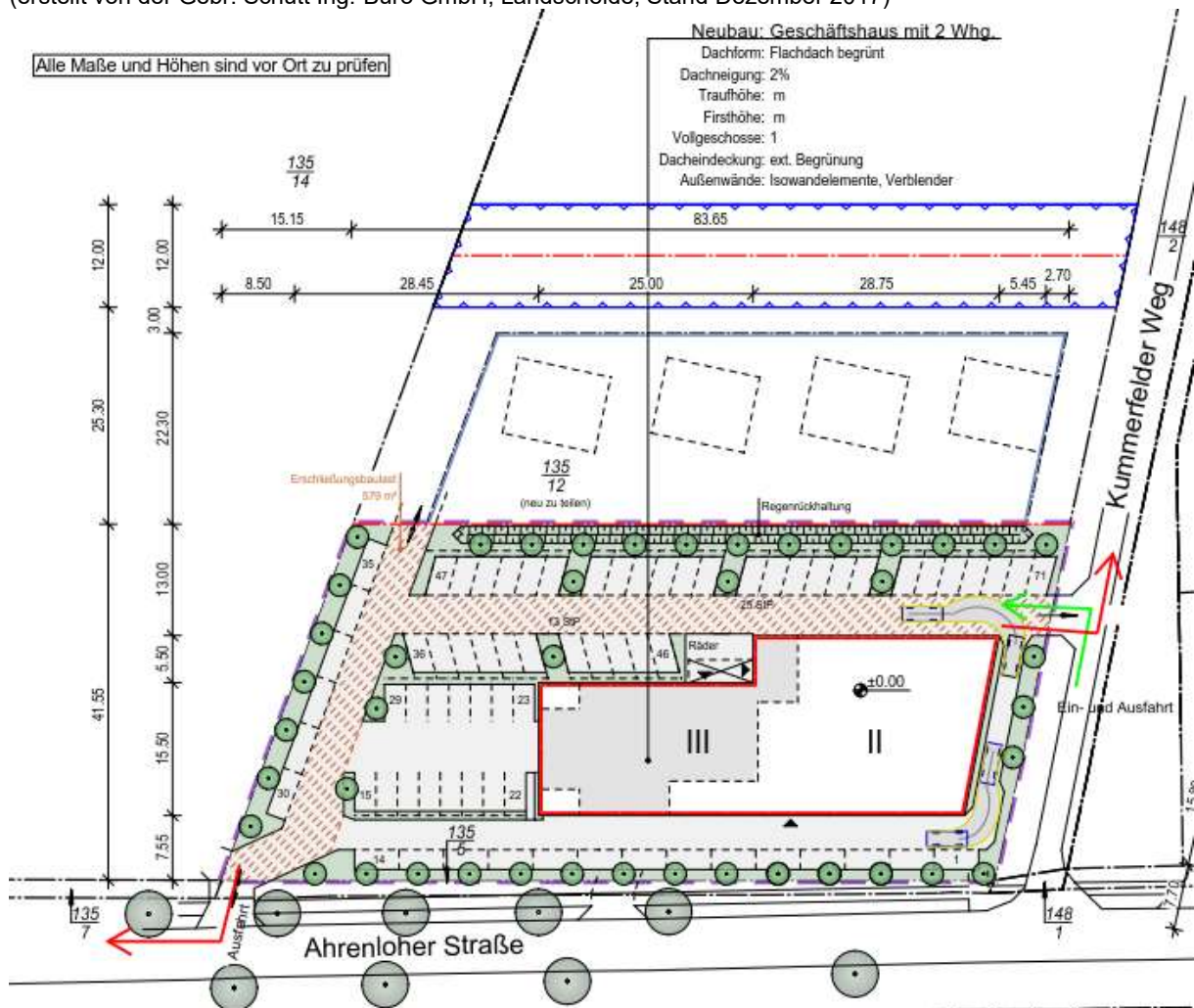
Der Geltungsbereich wird sich bei Fertigstellung des Bauleitplanverfahrens an der Grenze zum Außenbereich befinden, so dass auf eine Einbindung der freien Landschaft geachtet werden soll. So ist ein weiteres Ziel die landschaftsbildgerechte Eingrünung des Siedlungsbereiches.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung/Nachnutzung und somit der Innenentwicklung. Er wird daher im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend der angestrebten Nutzung angepasst werden; dies erfolgt somit im Zuge der 50. Flächennutzungsplanberichtigung.

Abbildung 4 - vorläufige Planungsvariante für das Mischgebiet (ohne Maßstab)

(erstellt von der Gebr. Schütt Ing.-Büro GmbH, Landscheide, Stand Dezember 2017)



3 Rechtlicher Planungsrahmen

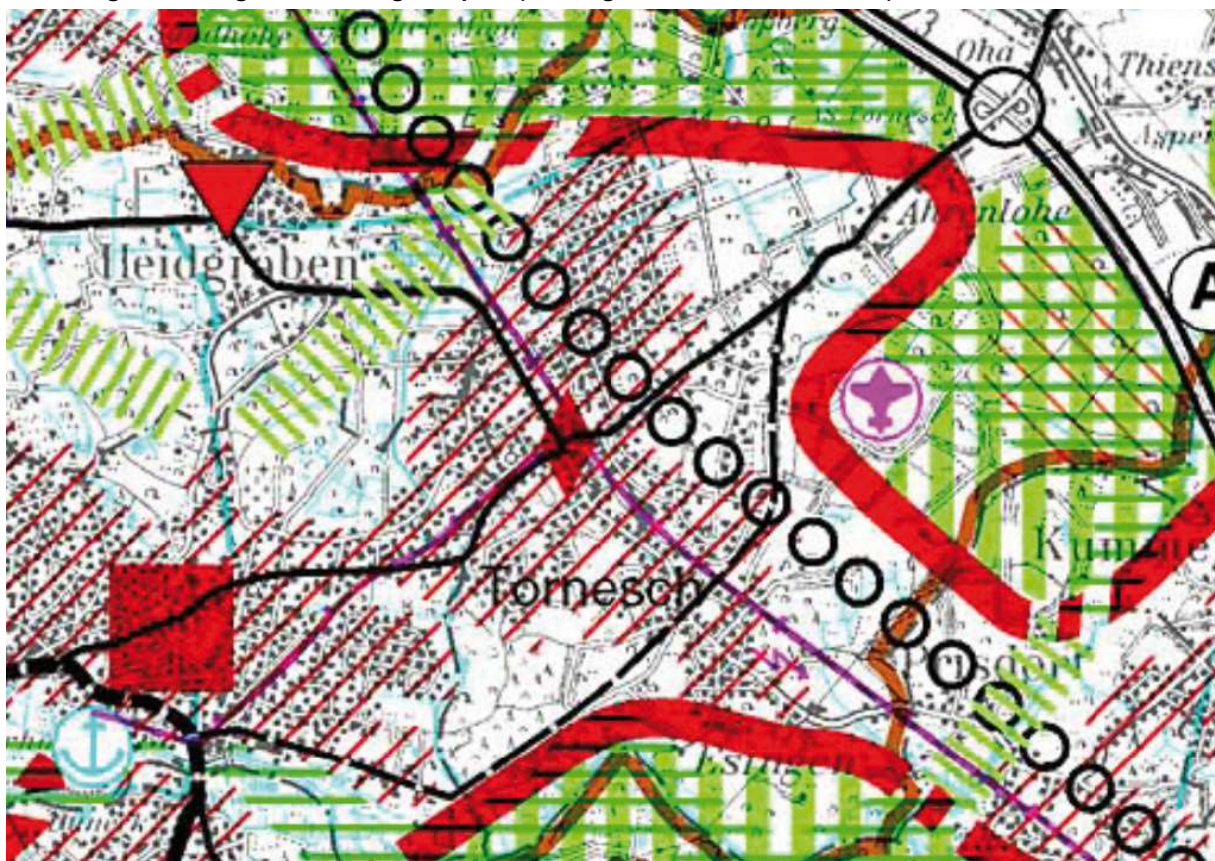
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1 Regionalplan

Die Stadt Tornesch gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der **Regionalplan** stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll.

Die Stadt Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Zu den Stadtrandkernen wird Folgendes ausgeführt: "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. (...)" (5.1 Z (7)). Die angestrebte Ausweisung steht der Raumordnung somit nicht entgegen.

Abbildung 5 - Auszug aus dem Regionalplan (Geltungsbereich blau umrandet) - ohne Maßstab



3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch ist der Geltungsbereich bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 6 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 100 ist eine Änderung/Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Planungsziel ist die Darstellung einer gemischten Baufläche im Süden und von Wohnbauflächen im Norden.

3.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Abbildung 7 - Auszug aus dem Geoportal des Kreises Pinneberg (ohne Maßstab)



3.4 Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche befindet sich angrenzend an die Ortslage. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung sowie gewerblichen und gemischt genutzter Bebauung umgeben. Das Plangebiet war im südlichen Teil bereits bebaut. Somit handelt es sich auch um eine

Nachverdichtung/Nachnutzung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 Folgendes:

- Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 12.400 m², so dass der Schwellenwert von 20.000 m² selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht werden könnte.
- Es sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete betroffen (Siehe auch *Kapitel 6.1.2 Schutzgebiete*).
- Die Errichtung von Wohnhäusern und voraussichtlich eines Fitnessstudios ist nicht den Vorhaben der Ziffer 18 aus Anlage 1 des UVPG zuzuordnen und unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 m² überschritten wird.

3.5 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Planung des Wohngebiets/Mischgebietes in der hier zur Rede stehende Größenordnung gehört zwar nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhabengemäß Anlage 1 UVPG, jedoch sind Bauleitplanungen im Grundsatz gemäß Anlage 5 Ziffer 1.8 den „SUP-pflichtigen Plänen und Programmen“ zugehörend. Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Für diesen B-Plan erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. Kap. 3.4).

Im Übrigen werden in Kapitel 6 *Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange* dargelegt, die auch in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB zu beachten sind.

3.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Davon ausgenommen wären gemäß § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG geschützte Biotope, die jedoch im Plangeltungsbereich nicht vorkommen.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

3.7 50. Änderung/ Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 100 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Das Plangebiet soll als gemischte Baufläche im südlichen Bereich, an der Ahrenloher Straße und als Wohnbaufläche im hinteren Bereich dargestellt werden. Damit werden die angrenzenden vorhandenen Nutzungen im Sinne eines verträglichen Miteinanders weitergeführt. Die landwirtschaftlichen Bereiche am Siedlungsrand werden gemäß dem Raumordnungsgesetz geschont und es wird auf innerörtliche Potentiale zurückgegriffen.

Somit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Ausweisung als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nicht beeinträchtigt. Ein Abdruck der 50. Änderung (Berichtigung) ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

Abbildung 8 - Planzeichnung der 50 F-Planberichtigung (ohne Maßstab)



4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß dem Planungsziel wird im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

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

Dies hat zum Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen, hinter dem Lärmschutzwall freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelastigungen - auch zur Nachtzeit - verbunden.

4.1.2 Mischgebiet

Am südlichen Planungsrand ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die angestrebte Mischung aus Wohnen und gewerblichen (z.B. Fitnessstudio, Büros) entspricht der Mischgebietsausweisung gem. § 6 BauNVO.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht somit dem unter 2 Planungsanlass und Planungsziele genannten Planungsziel.

4.34.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3.14.2.1 Grundflächenzahl

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

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 im nördlichen bzw. 0,4 im zentralen Bereich festgesetzt. Im nördlichen Teil entspricht dies nicht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. §17 BauNVO. Diese Grenze wird nicht ausgenutzt, da gemäß dem Übergang zur nördlichen Bebauung eine aufgelockerte Bebauung entstehen soll. Die GRZ von 0,4 soll eine dichtere Bauweise (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten) ermöglichen. Sie stellt auch den herab zonierte Übergang zum Mischgebiet dar. Die entspricht der im Planungsziel genannten Konzeption.

Im Mischgebiet wird ein GRZ von 0,6 festgesetzt, um auch hier Geschossbauten mit gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf in beiden Gebieten gem. § 19 Abs. 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 50, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Rechenbeispiel: Dies bedeutet, dass Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,3 errichtet werden dürfen und die zuvor genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 (0,3 + 50%). Bei der GRZ von 0,6 ist eine Überschreitung durch die genannten Anlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

Zudem wurde eine Ausnahme für Terrassen in den Allgemeinen Wohngebieten (nicht im Mischgebiet) aufgenommen. Die Bauaufsichtsbehörde verzeichnete mehrerer Fälle, in denen die Terrasse nicht in die GRZ mit eingerechnet wurde und somit Unstimmigkeiten entstanden. Um dieser Situation vorzubeugen und den künftigen Bauherren mehr Spielraum einzuräumen, darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Terrassen um max. 20 m² überschritten werden. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die im vorherigen Absatz genannte Überschreitung der GRZ. Insgesamt darf die max. zulässige GRZ inkl. der 50 % Überschreitung durch Garagen und Stellplätze etc. (im obigen Rechenbeispiel GRZ 0,45) nicht überschritten werden.

4.3.24.2.2 Vollgeschosse

Im Mischgebiet sind entsprechend der anvisierten Nutzung von Gewerbe und Wohnen 2 Vollgeschosse und aus gestalterischen Gründen ein Staffelgeschoss als drittes Geschoss zulässig. Das Staffelgeschoss darf rechnerisch auch ein Vollgeschoss sein und muss nicht zwingend das oberste Geschoss sein. Gleiches gilt für das zentrale Wohngebiet (südlich der Planstraße), da hier die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll.

Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat¹ (gem. § 2 Abs. 8 LBO (SH)).

¹vgl. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Im nördlichen allgemeinen Wohngebiet (nördlich der Planstraße) dürfen maximal 2 Vollgeschosse bebaut werden. Damit wird dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise entsprochen. Hier wird, wie auch bei der GRZ, ein Übergang von der dreigeschossigen Bebauung an der Ahrenloher Straße zur Wohnbebauung am Moorweg geschaffen.

4.3.34.2.3 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Firsthöhe auf 10 m im nördlichen Wohngebiet und 13,5 m im zentralen Wohngebiet und im Mischgebiet festgesetzt. Diese Höhen sind auch in den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 60 und 31 festgesetzt, sodass sich die künftige Bebauung in die Nachbarschaft einfügt.

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in der Fahrbahnmitte.

4.44.3 Zahl von Wohnungen und Mindestgrundstücksgröße

Im nördlichen allgemeinen Wohngebiet (nördlich der Planstraße) sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Hier ist in Kombination mit der Bauweise als Übergang zur dichteren südlichen Bebauung ein ähnlicher Gebietscharakter, wie in der nördlichen Nachbarschaft anvisiert.

Im zentralen Wohngebiet (südlich der Planstraße) soll als Übergang zur gemischten Nutzung im Mischgebiet Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Um die Wohnqualität zu steigern und angemessen große Grundstücke zu erzeugen ist die Mindestgröße aller Wohngrundstücke für Einzelhäuser auf 550 m² und für Doppelhaus auf 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. So können im nördlichen WA maximal 3 Grundstücke entstehen. Die privaten Grünflächen können hier eingerechnet werden.

4.54.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Zumeist hält die Baugrenze den Mindestabstand der LBO von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ein.

Zusammen mit der Festsetzung einer Baulinie auf der zur Ahrenloher -Straße ausgerichteten Seite des Baufensters wird erreicht, dass die Bebauung sich an der Straße orientiert und ein rückwärtiger Hofbereich entsteht, in dem Nebenanlagen und Stellplätze untergebracht werden können. Entlang des Walls (MI) sind weitere Gebäude geplant, für die ebenfalls eine Baugrenze parallel zur Ahrenloher Straße festgesetzt werden. Die genaue Nutzung ist für die hintere Mischgebietsbebauung noch nicht definiert.

Die Baugrenzen und Baulinien sind so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Zur Ahrenloher Straße hin wird die Grenze der Bestandsbebauung aufgenommen und ermöglicht aus schallschutztechnischen Gründen keine Erweiterung der Bebauung. Somit bleibt für Neubauten ein Abstand zur Ahrenloher Straße gewahrt.

Im nördlichen (WA) Bereich ist die Baugrenze 1,50 m entfernt von der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Da hier keine Bepflanzung vorgesehen ist und die Grünfläche als Abstand zwischen den Wohngebieten dient wurde die Baugrenze näher herangerückt als im restlichen B-Plangebiet.

Nördlich der Planstraße sowie am östlichen Rand des zentralen Wohngebietes soll die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen ermöglicht werden, so dass die Baugrenzen hier größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

4.64.5 Bauweise

Entsprechend der umliegenden Bebauung werden nördlich der Planstraße ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Südlich der Planstraße ist sowohl im Allgemeinen Wohngebiet auch als im Mischgebiet die offene Bauweise festgesetzt. Somit ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau bzw. Reihenhäusern möglich.

Um die gewerbliche Bebauung im Mischgebiet nicht einzuschränken und ggf. einen Schallschutz zum Hofbereich zu ermöglichen, darf die maximale Gebäudelänge der offenen Bauweise im MI überschritten werden.

4.74.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Dies gilt nicht für Stellplätze und Einfriedungen.

Einfriedungen sind von dieser Vorgabe ausgenommen, da sie meist direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

Die Ratsversammlung der Stadt Tornesch hat in ihrer Sitzung am 10.10.2017 gemäß §4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 8 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Tornescher Stellplatzsatzung) beschlossen. Die Satzung ist im gesamten Baugebiet anzuwenden und kann bei der Stadt Tornesch bzw. auf der Homepage der Stadt eingesehen werden.²

² <http://www.tornesch.de/Rathaus-Politik/Bekanntmachungen/Tornescher-Stellplatzsatzung.php?object=tx,2411.4&ModID=7&FID=2411.5830.1&NavID=2411.124&La=1>

4.84.7 Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit / Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke zum Kummerfelder Weg und zur Ahrenloher Straße sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen sind zum Schutz der Verkehrsteilnehmer Bauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.

Am westlichen Rand des Mischgebietes ist ebenfalls eine Fläche mit eingeschränkter Bebaubarkeit festgesetzt: Aufgrund des 5 m Schutzabstandes bezüglich Pflanzenschutzmittel (siehe Kapitel 5.1 Private Grünflächen) sind hier ausschließlich Stellplätze und Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig. Die Fläche wurde mit "ST+R" zusätzlich gekennzeichnet.

5 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Private Grünflächen

Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, z.B. auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen kann auch Personen betreffen, die an der Ausbringung nicht beteiligt sind, sich aber während einer Pflanzenschutzmittelanwendung in der Nähe der behandelten Fläche aufhalten oder wohnen. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) hat deshalb Mindestabstände benannt, die bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern einzuhalten sind.

Daher ist im B-Plan Nr. 100 an der westlichen Grenze des Plangebietes zur landwirtschaftlichen Fläche gemäß Rücksprache mit ~~der unteren Naturschutzbehörde (UNB) dem gesundheitlichen Umweltschutz des Kreises Pinneberg~~ ein 5 m breiter privater Grünstreifen für den Immissionsschutz und zur Regenrückhaltung festgesetzt, der nicht für Nutzgarten geeignet ist.

Gemäß UNB ist hier auch die Anlage von Stellplätzen erlaubt, was für das Mischgebiet auch berücksichtigt wird (Kapitel 4.7 ~~Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit / Sichtdreiecke~~Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit / Sichtdreiecke). Auch hier sind Nutzgärten unzulässig.

Als Gliederung bzw. Einfassung der Bauflächen werden auf den privaten Grünflächen zudem Hecken und Baumpflanzungen ausgewiesen.

5.2 Anpflanzfestsetzungen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Anpflanzfestsetzungen für Hecken sind als Einfriedung zur freien Landschaft, als Einfassung der Bauflächen und als Begrünung des Straßenraumes landschaftsgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

- Die Lage der Hecken am "Kummerfelder Weg" darf zugunsten des Grabens um max. 3 m abgerückt werden. Die Funktion des Grabens sollte künftig nicht durch das Wurzelwachstum der Hecken oder der Bäume beeinträchtigt werden.
- Zudem darf die Hecke am „Kummerfelder Weg“ zugunsten von max. 3 Zu- bzw. Abfahrten auf einer Breite von jeweils 5 m unterbrochen werden.
- Die Hecke an der "Ahrenloher Straße" darf zugunsten einer Ausfahrt (Rechtsabbieger aus dem Mischgebiet auf die Ahrenloher Straße) um bis zu 6 m unterbrochen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Lage der Ausfahrt nicht in die Wurzelschutzbereiche der an der Ahrenloher Straße befindlichen Eichen geplant wird. Sollt es nicht anders möglich sein, sind die Angaben im *Kapitel 6.1.1 ~~Biotoptypen / Pflanzen: Biotoptypen / Pflanzen~~ - Großbäume* zu berücksichtigen. Die zulässigen Einfahrtbereiche im Mischgebiet sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Heckenhöhe 70 cm nicht überschreiten. (Siehe auch *Kapitel 4.7 ~~Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit / Sichtdreiecke~~Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit / Sichtdreiecke*)

Es können auch andere standortgerechte Pflanzen anstelle der im Teil B - Text genannten Vorschläge gewählt werden.

Aus den gleichen oben genannten Gründen sind in der Planzeichnung entlang des Kummerfelder Weges und zur landwirtschaftliche genutzten Fläche Einzelbäume einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 16 - 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. Von den festgesetzten Standorten darf um bis zu 5 m abgewichen werden.

Auch offene PKW-Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Befahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. Die Baumpflanzungen haben in einem räumlichen Zusammenhang zu den Parkplätzen zu erfolgen.

Stellplatzanlagen, die an die einzupflanzenden Bäume grenzen, können diese Baumpflanzungen gemäß dem zuvor genannten Anteil als Stell- und Parkplatzbegrünung mit anrechnen. Bedeutet: An der Ahrenloher Straße und am Kummerfelder Weg sind bereits Baumpflanzungen hinter der Hecke vorgesehen. Wenn Stellplatzanlagen direkt neben diesen neuen Bäumen platziert werden, kann einer dieser neuen Bäume auf 4 Stellplätze angerechnet werden. Es muss dann kein zusätzlicher Baum für diese 4 angefangenen Stellplätze gepflanzt werden.

5.3 Begrünung von Erdwällen

Zwischen dem zentralen Wohngebiet und dem Mischgebiet wird ein Wall festgesetzt. Dieser wird aus dem Bebauungsplan Nr. 60 aus östlicher Richtung in den Bebauungsplan Nr. 100 weitergeführt. Er soll das Wohngebiet vor der Ahrenloher Straße und ggf. vor den gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet abschirmen.

Zugunsten des Naturhaushaltes ist der Wall flächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (1 St/m²) als Sträucher (2x v.) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

5.4 Begrünung Abfallbehälter

Freistehende Abfallboxen, Abfallsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben. Auch mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zum Naturhaushalt geleistet und das optische Erscheinungsbild des Quartiers aufgewertet.

5.5 Artenschutz

Bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hier: Artenschutz - wird auf das Kapitel 6.1.4 Fauna und Artenschutz - Tiere verwiesen.

6 Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)
 erstellt von Günther und Pollok Landschaftsplanung aus Itzehoe, Stand November 2017)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 umfasst die teilweise bebaute bzw. durch bauliche Anlagen geprägte und im Übrigen als Baumschule genutzten Flächen zwischen den rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung der Straße „Am Moor“, der Straße „Kummerfelder Weg“ mit anschließenden Gewerbe bzw. Wohngebietsflächen, der "Ahrenloher Straße" (L110) sowie landwirtschaftlich durch eine Baumschule genutzten Flächen.

Abbildung 9 - Überblick über das Plangebiet



Abb.: Blick entlang Ahrenloher Straße – rechts das Bestandsgebäude im Plangebiet



Abb.: Blick von der Einmündung „Moorkamp“ nach Südwesten auf die Rückseite der Bestandsbebauung im Plangebiet



Abb.: Blick etwa aus der Mitte des Plangebiets nach Norden über brach liegende Baumschulflächen in Richtung auf die Bestandsbebauungen „Am Moor“



Abb.: Blick vom südwestlichen Rand des Plangebiets nach Nordosten über die Baumschulfläche auf den Nadelbaumstreifen im Plangebiet

Neben der baulichen Bestandssituation innerhalb des Plangebietes wirken ferner von Norden, Osten und Süden vorhandene Bebauungen von außen auf das Plangebiet, so dass die Flächen des Plangeltungsbereichs bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB als Flächen des Innenbereichs bewertet werden.

Dementsprechend ergeben sich aus der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB im Grundsatz keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen für die planungsrechtliche Vorbereitung von

Bebauungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Zudem ist insbesondere zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG oder nach einer sonstigen Verordnung / Satzung geschützte Strukturen / Flächen durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Darüber hinaus sind Aspekte des Ortsbildes bzw. der Durchgrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Planung (⇒ grünordnerische Belange).

6.1 Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

6.1.1 Biotoptypen / Pflanzen:

Im und am Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

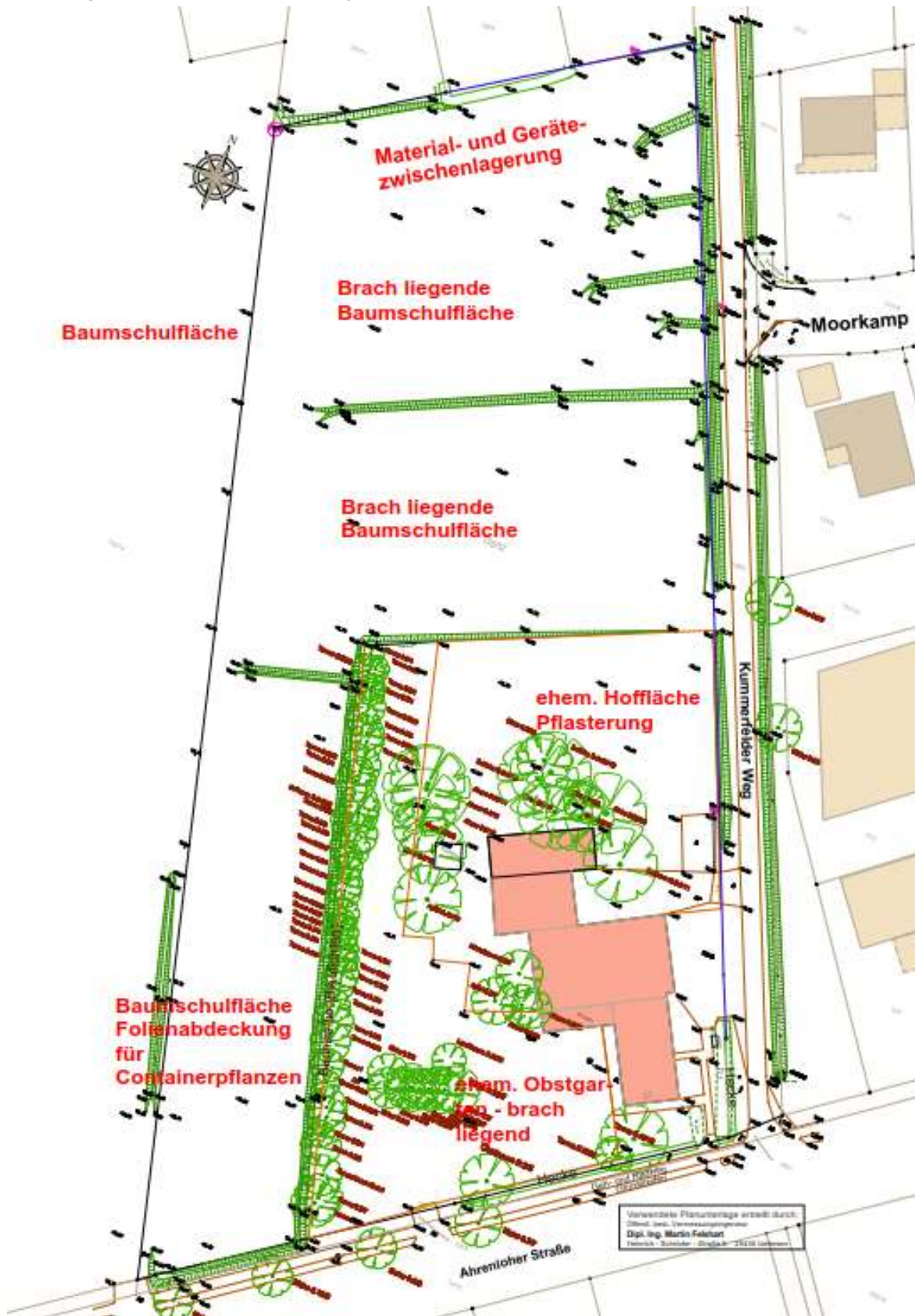
- **Baumschulflächen:**

Der wesentliche Teil des Plangebiets wurde bisher als Baumschulfläche genutzt. Westlich einer Nadelbaumreihe ist nach wie vor eine Teilfläche mit Folie abgedeckt und wird für die Zucht und Pflege von Containerpflanzen genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebiets wurde die Baumschulnutzung aufgegeben, so dass die Teilfläche derzeit brach liegt. Es hat sich eine artenarme Grasflur entwickelt (⇒ Weidelgras, Quecke, Knäulgras, Straußgras etc.), in der mit geringem Anteil auch allgemein verbreitete Kräuter vorkommen (z. B. Löwenzahn, Breitwegerich, Spitzwegerich, Weißklee, Großer Ampfer, Stumpfer Ampfer, ...).

Die Fläche wird entlang dem „Kummerfelder Weg“ durch einen schmalen Graben begrenzt, dem einige kleine Grüppen zulaufen. Weder im Graben noch in den Grüppen hat sich eine Vegetation aus Arten mit Bindung an Feucht- oder Nassstandorte (z. B. Röhrichte) entwickelt.

Am nördlichen Rand entlang der Grundstückseite zu den Bebauungen „Am Moor“ sind geringe Flächenanteile für Zwischenlagerungen von Zaundrähten, Steinen und Geräte genutzt.

Abbildung 10 - Übersichtsplan Biotoptypen / Pflanzen



- **Gartenbereiche mit Hecken, Ziergehölzpflanzungen, Obstbäumen und Rasenflächen:**

Im Bereich der Bestandsbebauungen Ahrenloher Straße Nr. 97 ist die Nutzung und Pflege der früheren Gärten / Außenanlagen weitestgehend aufgegeben worden. Im Bereich der Ahrenloher Straße fasst eine Hainbuchenhecke von ca. 2,5 bis ca. 3 m Höhe das Grundstück ein. Südwestlich des Hauses liegt hinter der Hecke ein kleiner Obstgarten. Die westlichen Bereiche des früheren Gartens liegen brach und werden teils von hoch aufgewachsenem „Rasen“ und teils von einer von Brennesseln beherrschten Krautflur eingenommen. Nördlich des Bestandsgebäudes liegt eine Pflasterfläche mit breiten Fugen (Naturstein, „Katzenköpfe“) und weitere brach liegende Gartenbereiche sind vorhanden.

Die im Bereich vorkommenden Großbäume sind unten gesondert aufgeführt.

- **Großbäume:**

Im Plangeltungsbereich und unmittelbar an dessen Grenzen sind Großbäume gemäß der nachfolgenden Abbildung vermessungstechnisch aufgenommen worden:

Es handelt sich also um

- eine Nadelbaumreihe (Blaufichten) mit Verlauf in Nord-Süd-Richtung, bestehend aus Bäumen mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m, einzelne Laubgehölze sind eingestreut
- eine ca. senkrecht dazu stehende kurze Reihe aus 9 Birken mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,25 m,
- eine parallel zur Nadelbaumreihe stehende kürzere Laubbaumreihe aus 1 Apfel (StØ 0,45 m), 1 Birne (StØ 0,5m) und 4 Ahorne (StØ 0,25 bis 0,4 m),
- eine kleine Baumgruppe von 1 Apfel (StØ 0,3 m), 1 Nadelbaum (StØ 0,3 m) und 2 Ahorn (StØ je 0,25 m) unmittelbar westlich der Bestandsgebäude,
- eine Baumgruppe aus 7 Birken (StØ 0,2 bis 0,35 m) und 2 Ahorn (StØ 0,3m) nördlich der Bestandsgebäude,
- nahe an Ahrenloher Straße 1 Obstbaum (Apfel StØ 0,3 m) und 2 Nadelbäume (StØ 0,25 und 0,45 m)

sowie

- 4 Bäume (Eichen StØ 0,2 bis 0,25 m) im Bereich der Ahrenloher Straße an nordwestlicher Straßenseite; entlang der südöstlichen Straßenseite stehen weitere Bäume.

Großbäume mit prägendem Charakter (Stammdurchmesser > 0,6 m) sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Baumschutzsatzung besteht für Tornesch nicht.

Es ist entsprechend des grundsätzlichen Erfordernisses zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft u. a. städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung, die Großbäume an der Ahrenloher Straße zu erhalten.

Die Erhaltung der straßenbegleitenden Bäume erfolgt durch das Legen der Baugrenzen außerhalb der Kronentraufbereiche zzgl. eines Umkreises von 1,5 m und der Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen; eine Festsetzung der Bäume mittels eines Erhaltungsgebots nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist aufgrund deren Standorte außerhalb des Plangeltungsbereichs nicht möglich. Im Zuge aller Bautätigkeiten und der hiermit in Zusammenhang stehenden Arbeiten im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind folgende Maßgaben einzuhalten:

- Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.
- Der Abbruch von Bestandsgebäuden, die Entfernung und die Neuherstellung befestigter Bodenflächen muss aus der dem Baum abgewandten Richtung erfolgen, um Schäden der Gehölze und Bodenverdichtungen mit der Folge von Wurzelschäden zu vermeiden.
- Zusätzlich sind die gefährdeten Baumstammbereiche mit effektiven Schutzummantelungen (z. B. Dränageröhre mit Bohlen) zu versehen und nicht direkte für die bauliche Anlage beanspruchte Teilflächen sind im Zuge der Baustelleneinrichtung durch einen unverschiebbaren stabilen Bauzaun von Beeinträchtigungen durch Fahrzeugbewegungen, Materiallagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zu schützen.

Eine Kompensationsverpflichtung infolge Baumverluste besteht nicht, da keine ortsbildprägenden Großbäume verloren gehen und da keine Regelung einer Baumschutzsatzung greift.

Davon unabhängig wird empfohlen auch ohne Festsetzung einer Pflanzverpflichtung im Zuge einer nachgeordneten Ausführungsplanung auch Hochstammlaubbäume in die Freianlagen an den neuen Gebäuden zu pflanzen, um insgesamt eine qualitative Aufwertung zu initiieren.

Empfohlen wird die Pflanzungen von Hochstammlaubbäumen in der Baumschulqualität mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, und mind. 3 x verpflanzt. Geeignete Arten sind

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Im Rahmen der Planrealisierung können aufgrund der zu erwartenden Bautätigkeiten und der erforderlichen Arbeitsbereiche die sonstigen Bäume nicht sicher erhalten werden. Sofern im Rahmen der nachgeordneten Ausführungsplanung die Erhaltung eines Großbaums realisierbar wird, sollte/n der/die Baum/Bäume durch Anwendung der o. g. Maßgaben und Regelwerke umgesetzt werden. Die Bäume können so raumwirksam auf die Gestaltung im Bereich der Neubebauungen einwirken.

- **Knick:**

Entlang der östlichen Seite des Kummerfelder Wegs besteht außerhalb des Plangeltungsbereichs ein Knick, dessen recht flacher Wall mit Gehölzen wie Schwarzerle, Esche, Stieleiche, Gemeine Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Weide und Hasel bewachsen ist. Eichen sind als Überhälter vorhanden.

Der Knick gehört gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatschG zu den geschützten Biotopen und wird daher erhalten bzw. ist im nebenstehenden B-Plan 60, 2. Änderung entsprechend festgesetzt. Eine Betroffenheit ist aufgrund der Planung nicht vorgesehen.

6.1.2 Schutzgebiete

Im oder am Plangebiet besteht kein Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, kein FFH-Gebiet und kein EU-Vogelschutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 8 „Moorige Feuchtgebiete“ des Kreises Pinneberg liegt bei Trennung durch bereits bebaute Flächen, eine Straße und landwirtschaftliche Flächen mehr als ca. 300 m nördlich des Plangebiets. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2224-305 „Staatsforst Rantzau östlich Tornesch“ ist in der Luftlinie mindestens 1.500 m östlich entfernt. Es handelt sich dabei um einen alten, geschlossenen Buchen-Eichenwald auf flacher Altmoräne im Naturraum Hamburger Ring am Rande der Bilsbek-Niederung. Die übergreifenden Ziele für das Gebiet sind:

„Erhaltung des alten, großflächigen, unzerschnittenen und typischen Buchen- / Eichen Laubwaldgebietes mit naturnaher Bestands- und Altersstruktur, das kleinflächig auf frischen bis feuchten Standorten in Eichen-Hainbuchen-Bestände übergeht.“

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses innerörtlichen von 3 Seiten von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten infolge der geplanten gemischten und wohnbaulichen Nutzung sind nicht ersichtlich.

6.1.3 Artenschutz - Pflanzen

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen (⇒ Baumschulnutzung) sowie insbesondere aufgrund der baulichen Vorprägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, die gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind oder die in Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt sind. Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

6.1.4 Fauna und Artenschutz - Tiere

Zur Planung wurde auf der bisherigen Nutzung kein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG erstellt. Daher wird das potenzielle Vorkommen folgender streng geschützter Arten im Sinne eines Bestandes in die Planung eingestellt und wird bei der Planumsetzung zu berücksichtigen sein:

- Folgende 5 Fledermausarten nehmen auch Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsränder als Lebensräume an und könnten vorkommen: Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus.

Dabei kommt dem Bereich der Gehölzreihen und –gruppen eine Bedeutung als Nahrungshabitat zu. Für die offenen / gehölzfreien Baumschulflächen ist keine besondere Bedeutung festzustellen – die Bereiche werden voraussichtlich nur gelegentlich überflogen.

Großbäume ab 0,5 m Stammdurchmesser mit einer Eignung als Fledermausquartier kommen nicht vor. Die Laubbäume mit Stammdurchmessern von 0,4 m und mehr weisen keine Kronenstrukturen auf, die als Quartiere nutzbare Höhlen ermöglichen. Im Altgebäude können allerdings Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden. Frostfreie Überwinterungsquartiere sind wiederum nicht anzunehmen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenzieller Fledermaus-Sommerquartiere stellt für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabriss eine Frist zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar die bevorzugte Präferenz dar – innerhalb dieses Zeitraums sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei einer Durchführung der genannten Tätigkeiten außerhalb der voranstehend genannten Frist kann eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, so dass aufgrund der wechselnden Quartiere der Arten möglichst kurzzeitig vor der Bauausführung eine Überprüfung hinsichtlich ggf. Vorkommen der zu schützenden Arten erforderlich wird und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist.

Außenbeleuchtungen sind zum Schutz von Fledermausarten und nachtaktiven Insektenarten insektenfreundlich zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen auszuführen.

- Vogelvorkommen:

In den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) und an Gebäuden werden die nachfolgend aufgelisteten 17 Brutvogelarten als real oder potenziell vorkommend betrachtet:

Ringeltaube, Waldohreule, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Zilpzalp, Blaumeide, Kohlmeise, Elster, Dohle, Rabenkrähe, Feldsperling, Buchfink und Grünling

Als Brutplätze dienen die Bäume und Gebüsche im Plangebiet.

Bei allen Arten handelt es sich um euryöke Arten, die alle ungefährdet und landesweit häufig vorkommend sind. Das offene Baumschulgelände ist unbesiedelt, wird jedoch von einigen Arten als Nahrungshabitat angenommen.

Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind nicht bekannt auch nicht anzunehmen.

Betroffenheiten können auftreten durch Gehölzentnahmen und Gebäudeabbrüche. Um Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist es erforderlich, die Arbeiten zur Beseitigung von Gehölzen und Gebäudeabbrüche entsprechend § 39 (5) BNatSchG nur im Winterhalbjahr, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars vorzunehmen.

- Andere ggf. prüfungsrelevante Arten wurden nicht festgestellt. So wurden keine potentiell bedeutenden Lebensräume für Amphibien, Reptilien, Haselmäuse, Otter oder sonstige streng geschützte Arten wie Juchtenkäfer o. ä. ermittelt und aufgrund der bisher intensiven Flächenbewirtschaftung, der Lage an der Ahrenloher Straße mit hohem Verkehrsaufkommen und der im Nahbereich vorhandenen Bestandsbebauungen ist auch kein Vorkommen solcher artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten.
- Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

Eine Auskunft aus dem Artenkataster des LLUR vom 04.12.2017 beinhaltet für Flächen südöstlich der Ahrenloher Straße Angaben über Grasfrosch- und Wasserfrosch-Vorkommen. Beide Arten sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Andere Tier- oder Pflanzenvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz wurden nicht mitgeteilt.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung wird zusammenfassend festgestellt, dass von den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nur Betroffenheiten von Fledermausarten und euryöken Vogelarten möglich sind. Daher sind zum Schutz von Fledermaus- und Brutvogelvorkommen artgruppenspezifische Einschränkungen der Ausführung von Arbeiten an Gebäuden (Abbrüche) und Gehölzen einzuhalten.

Es ist dann davon auszugehen, dass hier außerhalb der Schonfristen entsprechend der Maßgaben des § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten und der Fledermäuse, bestehen bzw. dass die Arten und deren Lebensstätten nicht erheblich beeinträchtigt sein werden. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzungen davon auszugehen, dass die Vögel- und Fledermausarten während der nächsten Brut- und Aufzuchtzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze und / oder Gebäude in den umliegenden Flächen ausweichen können.

Ansonsten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Hecken und Gebüsche in Zusammenhang mit der Außenanlagengestaltung neu angelegt werden. Es werden so Gehölze entstehen, die von Vögeln als Nistplatz angenommen werden können und ein Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellen.

Im Zuge der Planrealisierung sind dann keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

6.1.5 Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)

Das Plangebiet liegt innerhalb des städtisch geprägten Siedlungsraums von Tornesch und weist dabei einen im Bereich der Bestandsbebauung bzw. dessen zugeordneter Gartenflächen einen vielfältigen Baumbestand auf. Entlang der Ahrenloher Straße kommt der Erhaltung von Bäumen eine hohe Bedeutung zu. Die im Zuge der Planung erforderlichen sowie möglichen Maßnahmen sind die Erstellung des Bebauungsplans eingeflossen und erforderlich Schutzmaßnahmen für die nachgeordnete Planrealisierung sind benannt worden (s. o.).

Westlich des Plangeltungsbereichs wird bis auf weiteres die Baumschulnutzung fortgesetzt. Zur Minimierung der Auswirkungen durch Pflanzenschutzmitteleinsatz, der trotz aller Bemühungen oftmals nicht gänzlich auf die eigentliche Baumschulfläche begrenzt werden kann, wird entlang der westlichen Seite des Plangeltungsbereichs eine 5 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Immissionsschutz“ festgesetzt. In dieser Fläche ist eine Nutzung als Nutzgarten ausgeschlossen. In dieser Fläche ist jedoch z. B. das Herstellen von Stellplätzen zulässig. Die Bepflanzung der Grünfläche, hier insbesondere die festgesetzte Bepflanzung mit einer Hecke soll die Verwirbelung der Pflanzenschutzmittel zum Baugebiet aufhalten. Innerhalb eines mindestens 1,5 m breiten Streifens wird eine dichte 2-reihige Heckenpflanzung unter Verwendung schnittverträglicher Laubgehölzarten empfohlen wie:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Entlang des Kummerfelder Wegs und der Ahrenloher Straße ist eine entsprechende Heckenpflanzung aus gestalterischen Gründen und hier insbesondere zur Durchgrünung der Ortslage herzustellen. Aus den gleichen Gründen sind entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze Einzelbäume einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 16 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen. Geeignete Arten sind

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Die Lage der Hecken am "Kummerfelder Weg" darf zugunsten des Grabens um max. 3 m abgerückt werden.

Die Hecke an der "Ahrenloher Straße" darf zugunsten von notwendigen Zufahrten um bis zu 6 m unterbrochen werden.

Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen die Hecken 70 cm nicht überschreiten.

Zur Trennung des Mischgebiets an der Ahrenloher Straße vom nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet wird ein Lärmschutzwall herzustellen sein, der flächig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen in der Dichte 1 Gehölz je Quadratmeter unter Verwendung von mind. 2 x verpflanzten Sträuchern und Heistern der Größe mit 60 - 100 cm zu bepflanzen ist. Dabei soll zu den Rändern des Lärmschutzwalls ein Pflanzabstand von 1 m eingehalten werden, um den Gehölzen ausreichend Entwicklungsraum zu geben. Artenvorschläge für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls sind:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Filzrose (*Rosa tomentosa*)
- Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Ilex (*Ilex aquifolium*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Das Plangebiet wird somit unter Erhaltung der Bäume an der Ahrenloher Straße, durch die Pflanzung von randlichen Hecken und Bäume sowie durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalls insgesamt so neu gestaltet, dass bei Beachtung einer ausreichenden Entwicklungszeit für die Gehölze keine wesentlichen und das Ortsbild beeinträchtigenden Verluste der innerstädtischen Durchgrünung entstehen.

Im Sinne einer angemessenen Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

7 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet.

7.1 Dächer

Die festgesetzte Mindestdachneigung von 25° darf bei begrünten Dächern unterschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren ein Anreiz geben, auch begrünte Dächer zugunsten des Naturhaushaltes zu errichten. Besonders bei immer mehr versiegelten Flächen im innerstädtischen Bereich, kann somit ein Stück Lebensräume für Tiere geschaffen werden.

Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind auch zulässig bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude (bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudefläche), wie z. B. Wintergärten.

Dachüberstände sind bis zu einem Maß von max. 1,00 m zulässig.

7.2 Außenwände

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

Zudem sind die Außenwände der Hauptgebäude im Erdgeschoss als Sichtmauerwerk oder in Sichtmauerwerksoptik herzustellen.

7.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Siehe Kapitel 4.6 [Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen](#) ~~Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen~~

7.4 Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

8 Immissionsschutz

Überarbeitung zur Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 100 „Südwestlich Kummerfelder Weg“ der Stadt Tornesch; LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Feb. 2018

Untersuchungsgegenstand ist ein durch die Straßen Kummerfelder Weg (Ost), Ahrenloher Straße (L110) (Süd), Thujaweg (West) und südlich der bestehenden Wohnbauflächen „Am Moor“ eingegrenztes Gebiet. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Jahr 2015 durchgeführt, welche aufgrund geänderter Planvorhaben einer Überarbeitung bedarf. Die Geräuschauswirkungen sind anhand der DIN 18005 /1/ sowie in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) /2/ zu beurteilen.

Zusätzlich sind die gewerblich bedingten Immissionen aus den umliegenden bestehenden Gewerbegebieten sowie dem neuentstehenden Wohn- und Gewerbekomplex (Mischgebietsausweisung) an der Ahrenloher Straße 97 zu untersuchen und zu bewerten. Die Beurteilung der schalltechnischen Immissionen auf des Plangebiet durch die umliegenden Gewerbeflächen und dem neuentstehenden Gewerbe- / Wohnkomplex erfolgt nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“ /3/ und den darin genannten Immissionsrichtwerten. Auf die Orientierungswerte der DIN 18005 wird nicht näher eingegangen, da diese mit den Richtwerten der TA Lärm identisch sind. Mögliche bestehende Konflikte sollen dabei aufgezeigt und Ansätze zum Schallschutz als Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt werden.

Die schalltechnischen Berechnungen der Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr sowie durch die berücksichtigten Gewerbeflächen und speziell der Neubau an der Ahrenloher Str. 97 auf das Untersuchungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 100 „Westlich Kummerfelder Weg“ der Stadt Tornesch) ergeben Folgendes:

8.1 Straße

Im Tag- wie im Nachtzeitraum werden in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ eingehalten. Lediglich in den Straßenrandbereichen und hier besonders entlang der Ahrenloher Straße wird der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird nur in der Nacht im Untersuchungsgebiet in Höhe des geplanten Neubaus an der Ahrenloher Straße 97 in einem kleinen Bereich überschritten. In diesem Bereich wird empfohlen keine Wohnbebauung zuzulassen und dies über die Baugrenzenausweisung bauleitplanerisch zu steuern. Zudem wird empfohlen die Schlafräume in einem Abstand von 65 m zur Fahrbahnmittelachse (Orientierungswert der DIN 18005 wird eingehalten) der Ahrenloher Straße dem Lärm abgewandt zu orientieren.

Zur Konfliktvermeidung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Maßnahmen zur Lärminderung zu vollziehen. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der zulässigen Richtwerte der DIN 18005 können durch folgende Maßnahmen vermindert werden, dabei sind diese nach Priorität dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
 1. Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Ahrenloher Straße oder Anpassung des Straßenbelages (lärmarmer Straßenbelag)
3. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01 /9/

Zu 1.

Grundsätzlich besteht für Städte das Gebot der Innenentwicklung, wobei die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst (intensiv) genutzt werden sollten. Bereiche innerhalb des B-Plangebietes mit Lärmkonflikten oberhalb der juristisch anerkannten Gesundheitsgefährdungsschwelle am Tag (2 70 dB(A)) und Nacht (2 60 dB(A)) sind dennoch von Wohnbebauung frei zu halten.

Daher ist das Abstandsgebot aus gutachterlicher Sicht in dem hier vorliegenden Fall lediglich zur Bewältigung der Lärmproblematik im juristisch anerkannten Bereich der Gesundheitsgefährdung durch die zuvor genannte Verschiebung der Baugrenze anzuwenden.

Zu 2.

Aus städtebaulichen Gründen ist der Bau eines geschlossenen Schallschutzbauwerkes in dieser Lage wenig zielführend. Eine Wand kann nur im Bereich des Plangebietes errichtet werden. Diese würde damit sehr kurz ausfallen und die Schalleinträge aus der Straße würden weiterhin deutlich auf das Plangebiet einwirken. Zudem wirkt diese nur in der Höhe eines Erdgeschosses schallmindernd. Einem aktiven Schallschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines Walls werden unter Berücksichtigung der o.g. Gründe nur geringe Realisierungschancen eingeräumt.

Zu 3.

Zunächst ist zu erwähnen, dass der B-Plan 100 die durch die Ahrenloher Straße in Tornesch erzeugte Verkehrslärmproblematik durch in ihm enthaltene Regelungen bewältigen muss. Die Verkehrsfläche der Ahrenloher Straße befindet sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und kann daher im Grunde genommen nicht zur Behebung der Verkehrslärmproblematik herangezogen werden. Dennoch wird die Option an dieser Stelle der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Ein Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h hätte eine Reduzierung der Immissionspegel um 2,5 dB zur Folge. Diese Absenkung würde die Immissionen zwar weiter senken, grundsätzlich sind jedoch vergleichbare Lärminderungsmaßnahmen zu erarbeiten, wie es auch ohne die Absenkung notwendig wäre. Die Grenzwerte der 16. BImSchV oder die Orientierungswerte der DIN 18005 wären weiterhin zum Teil sehr deutlich überschritten. Eine weitere Option wäre das Einbringen eines lärmindernden Fahrbahnbelages. Das Umweltbundesamt nennt hierzu in seinem Abschlussbericht der Studie „Lärmindernde Fahrbahnbeläge“ /111/ bei Geschwindigkeiten von 50 km/h maximale Abschlüsse von bis zu 5 dB, welche mit zunehmendem Alter der Oberfläche abnehmen. Wie auch die zuvor genannte Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h kann diese Maßnahme die Grenzwertüberschreitungen verringern, allerdings unterliegt sie, wie auch die Einführung des Tempolimits 30, der Problematik, dass die Verkehrsfläche an der die Maßnahme durchgeführt werden müsste, nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt. Eine Kombination beider Maßnahmen ist als nicht sinnvoll zu erachten, da lärmindernde Straßenoberflächen ihre Wirkung in der Regel erst ab 40 km/h entfalten können.

Das Einbringen von lärmindernden Fahrbahnoberflächen oder die Temporeduktion sollten im Zuge von künftigen städtebaulichen Maßnahmen auf der Ahrenloher Straße Berücksichtigung finden. Es sei hiermit angemerkt, dass diese Ansätze jedoch nicht als „verbindlich geplant“ eingestellt werden und daher nur bei der Begründung zum Umgang mit den Lärmkonflikten aufgenommen werden.

Zu 4.

Bei Neuplanungen von Baukörpern im straßennahen Überschreitungskorridor könnte mit einer schalloptimierten Planung hinsichtlich ihrer Größe und Stellung im Plangebiet sowie durch eine schalloptimierte Grundrissgestaltung planerisch auf die Überschreitungen reagiert werden. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- bzw. Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren.

Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang, neue Gebäudekörper parallel an der Straßenachse auszurichten, damit mit der Zeit alle Gebäude im Überschreitungskorridor über eine lärmabgewandte Gebäudefassade verfügen. Aus gutachterlicher Sicht stellt diese passive Lärmschutzmaßnahme eine sehr zielführende und zumutbare Maßnahme dar und ist dem Schutzzweck der geplanten Haustypologie angemessen.

8.2 Gewerbe

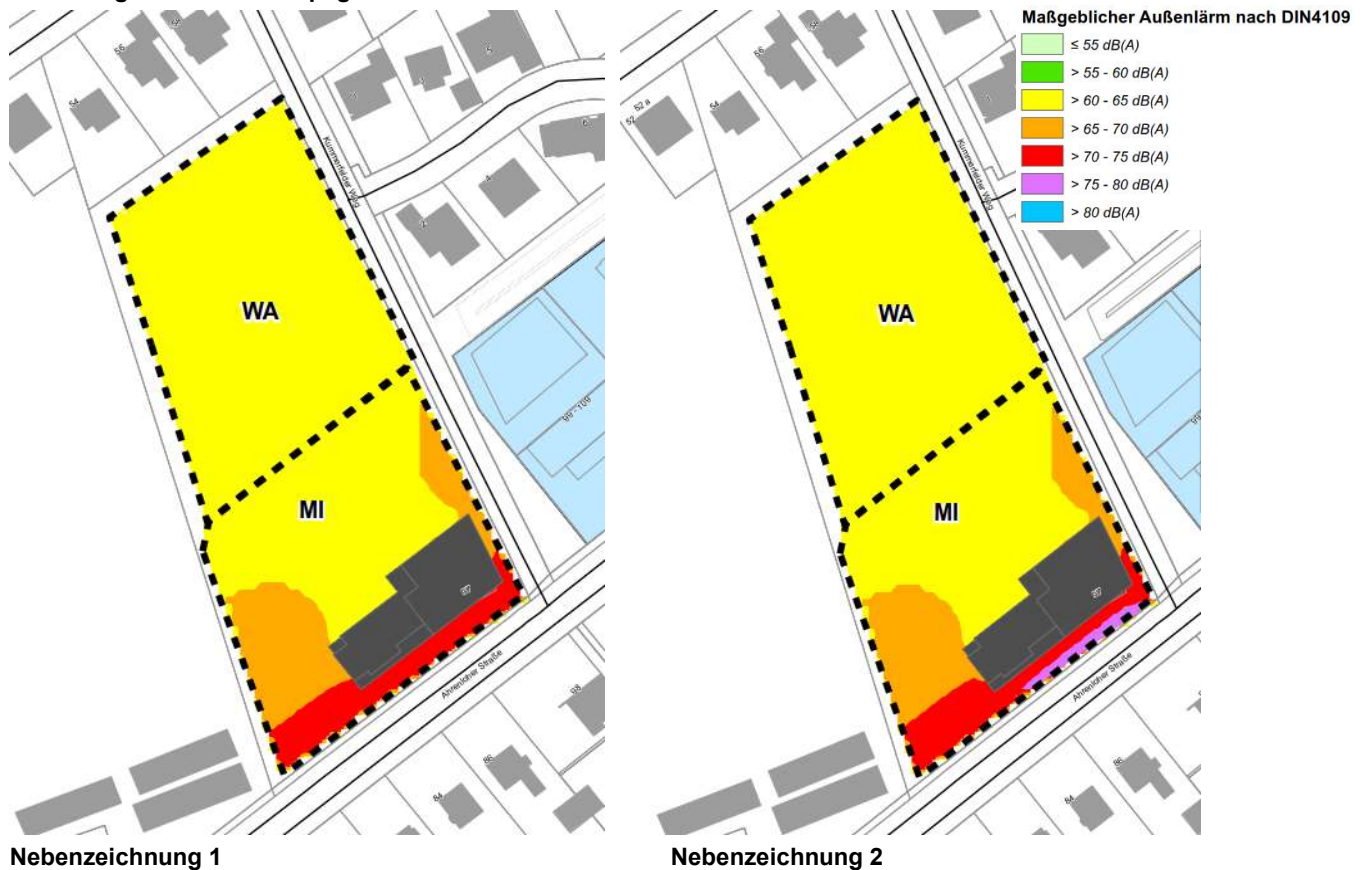
Der Richtwert der TA Lärm /5/ (entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005) wird am Tag (6-22 Uhr) wie auch in der Nacht (22-6 Uhr) auch unter Berücksichtigung der geplanten Fitnesscenter-Nutzung und der zu berücksichtigenden Gebietseinstufung „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Mischgebiet“ eingehalten. Lediglich in einem kleinen Bereich am Kummerfelder Weg wird der nächtliche Richtwert überschritten. Hier sollte auf eine Ausweisung von Wohnbaufläche im Bebauungsplan verzichtet werden.

8.3 Festsetzungen

Aufgrund der vorherigen Argumentation werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (siehe Nachfolgende Abbildungen), festgesetzt.

Abbildung 11 - Außenlärmpegel



- Von der Festsetzungen (I.10.1) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Zudem sind aufgrund der Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 von 50 dB(A) für Mischgebiete und 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen.

Folgende Festsetzung gilt für Verkehrslärm <60 dB(A) nachts bis <49 dB(A) (ca.65 m von der Gradiente der Ahrenloher Straße in das Plangebiet hin.

- Im in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Folgende Festsetzung gilt für < 60 dB(A) tags

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Außenlärmbereich > 60 dB(A) tags sind durch passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmende Bauwerken (z.B. verglaste 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.

9 Verkehrliche Erschließung

Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Westlich Kummerfelder Weg“ in der Stadt Tornesch, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Stand: Feb. 2018

9.1 Innere Erschließung des Mischgebietes

„Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet abgeschätzt und mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz überlagert. Mit den maßgebenden Belastungen in der Spitzenstunde am Nachmittag sind Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.

Es wird vorgeschlagen, das Mischgebiet über eine Einfahrt vom Kummerfelder Weg aus zu erschließen, der als Erschließungsstraße bereits an die Ahrenloher Straße angebunden ist. Baulich Maßnahmen für die Linksabbieger sind nicht erforderlich, da der „Grenzwert“ durch das Verkehrsaufkommen des Mischgebiets nicht überschritten wird. Die Erschließung weiterer Nutzungen über den Kummerfelder Weg ist aktuell nicht vorgesehen. Es wäre jedoch möglich, weitere Nutzungen über den Kummerfelder Weg zu erschließen, wenn für die Linksabbieger ein Aufstellbereich auf der Ahrenloher Straße realisiert wird.

Die Ausfahrt in Richtung Osten erfolgt über den Kummerfelder Weg und den Moorkamp, da eine Ausfahrt vom Kummerfelder Weg auf die Ahrenloher Straße nicht vorgesehen ist. Die zusätzliche Verkehrsbelastung des Moorkamps durch das Verkehrsaufkommen des Wohngebiets und den abfließenden Verkehr des Mischgebietes ist vergleichsweise gering. Für den Verkehr in Richtung Westen ist eine zusätzliche Ausfahrt an der Ahrenloher Straße ausschließlich für die Rechtseinbieger vorgesehen.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebiets unter den genannten Bedingungen vom angrenzenden Straßennetz verträglich aufgenommen werden kann. Ausbaumaßnahmen in der Ahrenloher Straße sind zur Realisierung des Erschließungskonzeptes nicht erforderlich.“

Die möglichen Abfahrtsbereiche vom Mischgebiet in die Ahrenloher Straße sind in der Planzeichnung festgesetzt. Das bedeutet nicht, dass es drei Abfahrten geben soll. Es handelt sich hier um mögliche Varianten zwischen den Bestandsbäumen, die den Erhalt der Bäume zum Ziel haben.

Hinweise

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr äußerte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die folgenden Hinweise:

1. *Alle Veränderungen an der Ahrenloher Straße (L 110) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe, rechtzeitig vorher abzustimmen.*

- Außerdem dürfen dem Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.*
- 2. Für die im Zuge der Ahrenloher Straße (L 110) geplante Zufahrt zum Mischgebiet (MI) ist der Niederlassung Itzehoe ein detaillierter Erschließungsplan zur Prüfung vorzulegen. Die vorgenannte Zufahrt darf nicht für die Gewerbegebiete wie das geplante Fitnessstudio o.ä. genutzt werden. Diese Betriebe sind verkehrlich über die geplante Zufahrt zu den Stellplatzanlagen über den Kummerfelder Weg zu erschließen.*
 - 3. Für den erforderlichen Ausbau des Einmündungsbereiches des Kummerfelder Weges in die Ahrenloher Straße (L 110) ist ein RE-Entwurf aufzustellen und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Für die Prüfung des Straßenbauentwurfes bitte ich einen Zeitraum von mindesten 3 Monaten zu berücksichtigen. Bevor Bauarbeiten an dem Knotenpunkt durchgeführt werden, muss eine Baudurchführungsvereinbarung mit der Niederlassung Itzehoe geschlossen worden sein.*
 - 4. Die aus dem Plangebiet resultierenden Auswirkungen auf den Knotenpunkt Ahrenloher Straße (L 110) / Kummerfelder Weg sind durch eine entsprechende Verkehrstechnische Untersuchung nachzuweisen.*
 - 5. Wegen der Lage des Grundstücks an einer Straßeneinmündung ist zur Schaffung einwandfreier Sichtverhältnisse ein entsprechendes Sichtdreieck auf dem Grundstück dauernd freizuhalten. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat jede Bebauung und Bepflanzung der Sichtdreiecke von über 70 cm Höhe über Fahrhahnoberkante der Straße sowie jede andere Handlung zu unterlassen die die Sicht an der Einmündung des Kummerfelder Weges in die Ahrenloher Straße (L 110) behindert.*
 - 6. Die erforderlichen und vorzusehenden Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst zu errichten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.*
 - 7. Wasser, geklärt oder ungeklärt darf dem Straßengebiet der Ahrenloher Straße (L 110) weder zufließen können noch zugeleitet werden (außer genehmigte Anschlüsse an eine vorhandene Kanalisation). Für die ordnungsgemäße Ableitung des auf dem „Grundstück anfallenden Wassers ist Sorge zu tragen.*
 - 8. Sofern Veränderungen durch Anschlüsse von Entsorgungsleitungen im Bereich der Ahrenloher Straße (L 110) eintreten, bedarf dies der vorherigen Abstimmung mit der Niederlassung Itzehoe. Für die Verlegung bzw. Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen an Leitungen im Straßenkörper der in Rede stehenden Landesstraße bzw. Kreuzungen von Versorgungsleitungen im Zuge dieser Straße sind mit der Niederlassung Itzehoe entsprechende Nutzungs- und Gestattungsverträge rechtzeitig vorher abzuschließen.*
 - 9. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 110 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Landesstraße nicht gefordert werden.*
 - 10. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Ahrenloher Straße (L 110) nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.*
 - 11. Zur Ahrenloher Straße (L 110) wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißen Licht und blendfrei auszuführen.*

9.49.2 Innere Erschließung der Wohngebiete

Die beiden Wohngebiete werden über eine neue Planstraße abgehend vom Kummerfelder Weg erschlossen. Diese wird in der Planzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Hinweis: Unter die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ fällt grundsätzlich die Gesamtheit aller Möglichkeiten für verkehrsberuhigende Maßnahmen. Es handelt sich um keine straßenverkehrsrechtliche Festlegung. Ob eine Straße mit Zeichen 325 StVO beschildert werden darf, kann erst nach tatsächlich fertig gestelltem Ausbau der heutigen "Planstraße" beurteilt werden.

9.59.3 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 350 m östlich des Plangebiets an der Ahrenloher Str. (HVV-Linie 6668 Tornesch-Ellerhoop, Haltestelle „Brookamp“) und bindet das Plangebiet werktäglich stündlich an den Ortskern mit dem Bahnhof an. Das Plangebiet liegt außerhalb des unmittelbaren fußläufigen Einzugsgebietes des Tornescher Bahnhofes (Fußweg ca. 1.2 km). Der Bahnhof Tornesch wird über die im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen Regionalbahnlinien R61 und R71 mit einem dichten Fahrplanaangebot angebunden.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

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

10.2 Versorgung mit Telekommunikation

Telefoneinrichtungen werden voraussichtlich an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

10.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hetlingen angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird je nach Tiefenlage in Freigefälleleitungen bzw. in Druckleitungen mit angeschlossener Pumpstation in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Die Schmutzwasserentsorgung der als WA festgesetzten Bereiche wird über einen unter der Planstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal (Verlängerung der Straßen „Moorkamp“) erfolgen. Der Bereich des MI wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Ahrenloher Str. an die Kanalisation angeschlossen.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers stehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

- a) Ableitung des Regenwassers - wie bisher - über den westlichen Wegeseitengraben des Kummerfelder Weges und im weiteren Verlauf über den Regenwasserkanal der Ahrenloher Str. oder
- b) Ableitung des Regenwasser in den Regenwasserkanal des Moorkamps und im weiteren Verlauf in das Regenrückhaltebecken am Großen Moorweg (B-Plan 65) und den Verbandsgraben Nr. 53a des Wasserverbandes Pinnau – Bilsbek – Gronau.

In beiden Fällen wäre es erforderlich, die Ableitung gedrosselt vorzunehmen, im Fall b) wäre zudem eine Erweiterung des Regenrückhaltebeckens am Großen Moorweg erforderlich.

Das Regenwasser aus den Bauflächen muss in Mulden auf den dafür vorgesehenen privaten Grünflächen bzw. auf der Fläche mit baulichen Einschränkungen am westlichen Plangebietsrand zurückgehalten werden, der Abfluss darf $0,6 \text{ l/(s*ha)}$ nicht überschreiten. Sollten die vorgesehenen Flächen nicht ausreichen, sind Bauflächen für Anlagen der Regenwasserrückhaltung in Anspruch zu nehmen. Zum Zwecke der besseren Versickerung sind Stellplätze und Erschließungsflächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

Der Abfluss darf den Wert des heute vorhandenen Abflusses nicht überschreiten. Dieser ergibt sich aus den 120 m^2 an die Regenwasserkanalisation angeschlossener Gebäudegrundfläche des Wohngebäudes und dem landwirtschaftlichen Abfluss ($0,6 \text{ l/(s*ha)}$) der restlichen Grundstücksfläche (dort bestehende Nebengebäude sind nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen, das Niederschlagswasser wird auf dem Gelände versickert).

Die Bemessung der Regenrückhaltung ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich, da noch nicht feststeht, welche Gebäude mit Gründächern erstellt werden. Durch die Anlage von Gründächern kann das erforderliche Rückhaltevolumen reduziert werden. Die Stadt Tornesch wird zur Klärung der Ableitung des Niederschlagswassers im weiteren Verfahren ein Ingenieurbüro zur Erstellung eines Wasserwirtschaftlichen Konzeptes beauftragen.

10.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, bereit zu stellen. § 16 der UW Müllbeseitigung ist zu beachten. Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

Die zu errichtende Planstraße innerhalb des Plangebietes kann mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden (fehlender Wendemöglichkeit), es ist daher ein Müllsammelplatz (gekennzeichnet in Planzeichnung) am Kummerfelder Weg erforderlich.

11 Boden, Altablagerungen und Altlasten

11.1 Bodenaufbau

In der Bodenkarte Barmstedt von 1990 ist zu erkennen, dass in Geltungsbereich Stauwasserböden (Pseudogley und Gley-Pseudogley) vorherrschen. Das bedeutet, dass in der feuchten Jahreszeit das voraussichtlich Grundwasser nahe unter oder auf der Geländeoberfläche liegt. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Stauwasserböden und mit den derzeitigen Geländehöhen in der feuchten Zeit ggf. stark eingeschränkt.

Auch bei Berücksichtigung der anderen Plangebiete innerhalb des Bodentyps „Hortisol-Pseudogley“ (⇒ Stauwasser in der feuchten Zeit ab Geländeoberfläche anstehend und fehlend während der trockenen Jahreszeit) ist der Aspekt im Rahmen der B-Plan-Entwicklung ebenso wie bei der Planrealisierung zu beachten. Dabei handelt es sich nicht um „echtes Grundwasser“ sondern um Stauwasser.

In Kenntnis der vorhandenen Bebauungen auf Teilflächen des gleichen Bodentyps im unmittelbaren Umfeld (⇒ Bebauungen an der Straße „Moorkamp“) geht die Stadt Tornesch davon aus, dass das periodisch anstehende Stauwasser mit Hilfe eines geeigneten Entwässerungssystems fachgerecht abgeleitet werden kann und so eine Bebaubarkeit der Fläche gegeben sein wird.

11.2 Altlasten/Altablagerungen

Der Stadt Tornesch liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und/ oder Altablagerungen vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid 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).

12 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.

13 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
Bauflächen	1,075
davon: Allgemeines Wohngebiet, Nord	0,149
davon: Allgemeines Wohngebiet, zentral	0,286
davon: Mischgebiet, Süd	0,640
Verkehrsflächen	0,079
Private Grünfläche	0,085
Räumlicher Geltungsbereich	1,239

Stand: 24.01.2018

14 Kosten

Angaben zu den Kosten, die der Stadt aus der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen werden, sind zurzeit noch nicht möglich. Sie geht jedoch davon aus, dass die Planungskosten vom Grundstückseigentümer übernommen werden.

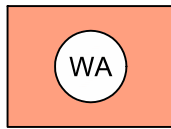
Diese Begründung wurde von der Ratsversammlung der Stadt Tornesch in ihrer Sitzung am
..... gebilligt.

Tornesch, den

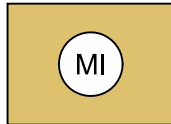
.....
Bürgermeister

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,3
FH 10,0	Firsthöhe in Metern, z. B. 10,0 m
II + St	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II + St = 2 Vollgeschosse zuzüglich einem dritten Vollgeschoss, dass als Staffelgeschoss ausgebaut wird

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise

abw.

abweichende Bauweise



Baugrenze



Baulinie

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



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkplätze



mögliche Einfahrtsbereiche im Mischgebiet
(Nur eine Einfahrt gem. Verkehrsgutachten
zulässig) 144 von 237 der Zusammenstellung

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 100

- südwestlich Kummerfelder Weg -

Zeichenerklärung

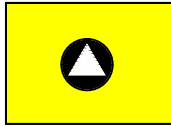
3 Seiten

TOR17004 . gez: An . Stand: 05.03.2018

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

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Abfall

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



Private Grünfläche



Zweckbestimmung Regenrückhaltung



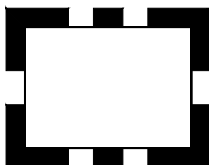
Zweckbestimmung Immissionsschutz

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



Anpflanzfestsetzung für Hecken auf privaten Grünflächen

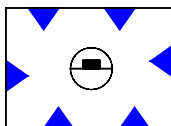
8. Sonstige Planzeichen



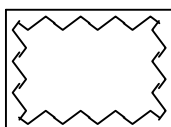
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



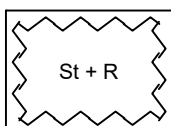
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für einen Wall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, mit baulichen Einschränkungen
hier: Sichtdreiecke - Text I.9.2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, mit baulichen Einschränkungen
hier: nur Stellplätze und Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig - Text I.9.1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 sowie Abs. 6 und 22 BauGB)

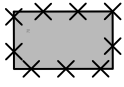
mind. 25°

zulässige Dachneigung mindestens 25 °
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO SH)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Gebäudebestand, künftig fortfallend



Flurstücksgrenze

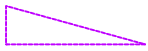
• 85/4

Flurstücksnummer



Eingemessener Baumbestand

Eingemessene Böschung



Sichtdreiecke



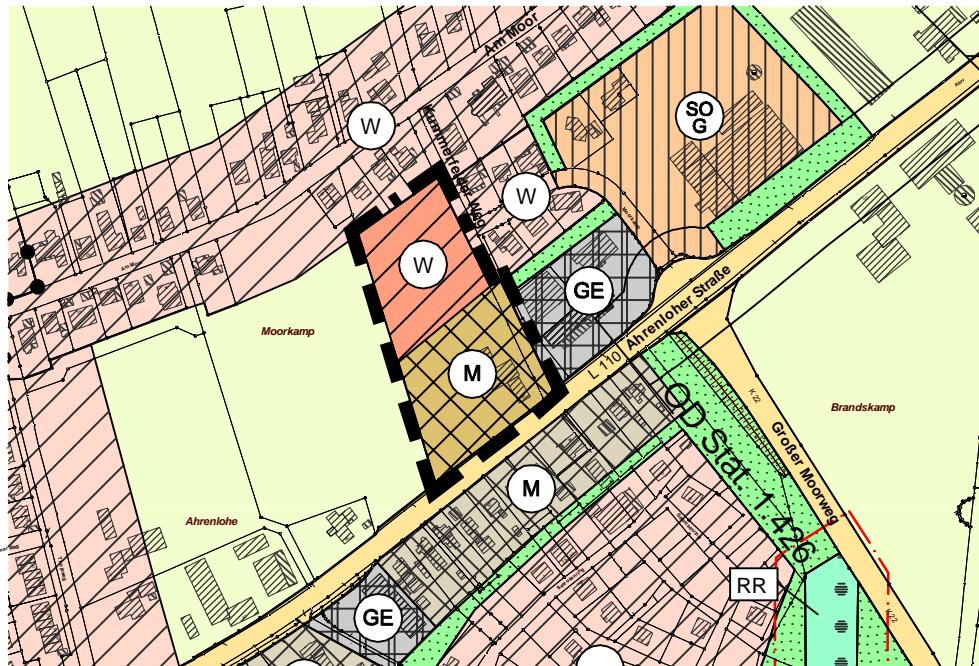
geplante Grundstücksgrenzen

Stadt Tornesch

50. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung

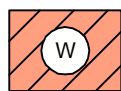
Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Darstellung gemäß § 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)



Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanberichtigung

Stadt Tornesch
50. Änderung (Berichtigung)
des Flächennutzungsplanes
- östlich Kummerfelder Weg -

Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:5000

TOR17004 . gez: An . Stand: 03.01.2018

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72



Stadt Tornesch. Bebauungsplan Nr. 100 „westlich Kummerfelder Weg“ Beteiligung gem. § 4 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB

A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte: (gelb

Beteiligter

1. Gemeinde Heidgraben über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 10.04.2018
2. Gemeinde Moorrege über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 10.04.2018
3. Gemeinde Appen über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 10.04.2018
4. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 05.04.2018
5. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 05.04.2018
6. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 21.03.2018
7. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 19.03.2018
8. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 21.03.2018
9. azv Südholstein, Schreiben vom 22.03.2018
10. Dataport, Digitalfunkauskunft, Hamburg, Schreiben vom 13.03.2018
11. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 15.03.2018

2. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 15.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehme wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen in dieser Angelegenheit auf unser Schreiben vom 10.01.2018, in dem wir schon ausführlich Stellung genommen haben. Des Weiteren haben wir gegen die Planung keine Bedenken.</p> <p><i>Schreiben vom 10.01.2018</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Zu der o.g. Planung nehme wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</i></p> <p><i>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 Ausbaurentscheidung 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.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abgewogen. Die Abwägung wird weiterhin beibehalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

2. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 15.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><i>Im Falle eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,</i> • <i>dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</i> • <i>dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,</i> • <i>dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</i> • <i>dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck</i></p>	<p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</i></p>

3. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 28.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Das Gewässer kann hydraulisch nicht mehr Wasser aufnehmen. Es muss ein neues Konzept erstellt werden.	Parallel zur weiteren Bebauungsplanung und Ausbauplanung wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Diese wird mit dem Wasserverband abgestimmt. Die Äußerung wird auf der Ebene der Ausbauplanung berücksichtigt.

4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 05.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Unsere Stellungnahme vom 05.01.2018 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Stadt Tornesch übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abgewogen. Die Abwägung wird weiterhin beibehalten.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 05.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><i>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</i></p>	

5. BUND Schleswig-Holstein, Schreiben vom 12.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>6.1. Bestand, Bewertung ...Prüfung artenschutzrechtlicher Belange Es wird allgemein davon geschrieben, dass einige Bäume erhalten werden können. Es sollte genauer definiert welche Bäume es sind. Konkrete Aussagen führen zu konkreten Erhaltungsmaßnahmen, sind sie nur vage benannt fühlt sich niemand zuständig und sind sie erst einmal gefällt, ist es leider zu spät.</p>	<p>Im Plangebiet selbst sind keine Großbäume mit prägendem Charakter (Stammdurchmesser > 0,6 m) vorhanden. Es ist jedoch entsprechend des grundsätzlichen Erfordernisses zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft u. a. städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung, die Großbäume an der Ahrenloher Straße (außerhalb des Plangebietes) zu erhalten. Die Wurzelschutzbereiche werden hier im Plangeltungsbereich geschützt. Zusätzlich gilt die Festsetzung, dass die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen ist. Die Stadt Tornesch hält diese Aussagen für ausreichend. Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</p>

6. HWK Lübeck, Schreiben vom 11.04.2018

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>

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Schreiben vom 12.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Ich habe folgende Anregungen und Bedenken: - Möglicherweise muss das Regelverfahren i.S.v. § 9 BauGB zur Anwendung kommen.</p>	<p>Die überplante Fläche befindet sich angrenzend an die Ortslage. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung sowie gewerblichen und gemischt genutzter Bebauung umgeben. Das Plangebiet war im südlichen Teil bereits bebaut.</p> <p>Es handelt sich um eine Nachverdichtung/Nachnutzung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB aufgestellt, so dass der Maßgabe „Vorrang der Innenentwicklung“ entsprochen wird.</p> <p>Die Zulässigkeitsvoraussetzungen und Vorschriften für ein Verfahren nach § 13 a BauGB werden ebenfalls eingehalten.</p> <p>Die Äußerung wird nicht geteilt.</p>

8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Bodenschutzbehörde: In den Unterlagen der Stadt Tornesch sind Pläne für den B-Plan 100 „Westlich Kummerfelder Weg“ und der 50. Änderung des F-Planes angeführt. Die Pläne durchlaufen den Verfahrensstand TöB 4-2. Der B-Plan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ausgewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.</p>

8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Seit dem Scoping sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderung, Altlablagerungen und/oder Altstandorte bekannt geworden.</p> <p>Für den B-Plan 100 besteht daher keine Notwendigkeit, Untersuchungen nach bodenschutzrechtlichen Kriterien in Hinblick auf eine Gefahrerforschung durchzuführen.</p> <p>Der Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde auf die im Plangeltungsbereich vorkommenden Stauwasserböden wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zur Frage, ob die beabsichtigte „Versickerung“ insbesondere in der niederschlagsreichen Zeit möglich ist, wurde nicht durch fachlich fundierte Untersuchungen beantwortet. Eine auf Sachverhaltsermittlung begründete Abwägung ist für den Belang der „Versickerungsfähigkeit“ (Erschließung?) nicht möglich.</p> <p>Zur Frage, welche Auswirkungen sich aus den vorhandenen Böden, die nicht für eine unmittelbare Bebauung geeignet sind ergeben, sind auch keine fachlichen Informationen in die Begründung eingeflossen.</p> <p>Daher erhalte ich meine Stellungnahme, die ich bereits zum Scoping abgegeben habe, aufrecht:</p> <p>Zur Herstellung einer ausreichenden baulichen Eignung werden erhebliche Aufwendungen in Form von Bodenab- und -aufträgen für die Erschließung erforderlich werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fragestellung wird bei der Aufstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Bisher sind in der Begründung keine Informationen für diese notwendigen Aufwendungen enthalten. Diese Aufwendungen haben aber Auswirkungen auf das Klima (Transport) und andere Umweltgüter (z.B. Sandverbrauch, Niederschlagswasserentsorgung). Durch die Stadt sind für die Begründung Informationen zusammenzustellen, die eine Abwägung in Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz und die „ökologischen Fußabdrücke“ (Auswirkungen auf Klima und andere natürliche Lebensgrundlagen), die mit der Verwirklichung des B-Planes voraussichtlich entstehen, ermöglichen.</p> <p>Mit der Ermittlung eines „ökologischen Fußabdruck“ können auf der Ebene des F-Planes verschiedene Flächenvarianten verglichen werden.</p> <p>Für den Umgang mit dem „Mutterboden“ empfehle ich der Stadt Tornesch ein Bodenmanagement zu planen, so dass schon zur Ausschreibung der Erschließung die notwendigen Informationen bereitstehen und eine Wiederverwertung von Mutterboden erfolgen kann.</p> <p>Auf der Internetseite des Kreises Pinneberg finden Sie dazu weitere Hintergrundinformationen, die im Zusammenhang mit dem Bodenmanagement zu beachten sind.</p> <p>http://kreis-pinneberg/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf</p> <p>„Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“</p> <p>Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121/ 4502 2286</p>	<p>Aufwendungen zum Boden- und Sandtransport oder Auswirkungen auf das Klima können im Zuge der Erstellung eines so genannten „Angebots-B-Plans“ aufgrund fehlender Ausführungsdaten nicht bilanziert werden. Insgesamt werden die Aussagen bezüglich des „ökologischen Fußabdrucks“ von Seiten der Stadt Tornesch zur Kenntnis genommen und es wird auf § 13a BauGB verwiesen, durch den klargestellt wird, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. 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.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst, was durch die 50. Änderung (<u>Berichtigung</u>) geschieht. Da im Zuge der 50. Änderung (<u>Berichtigung</u>) eine entsprechend § 13 a BauGB zulässige Bebauung planungsrechtlich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollzogen (<u>berichtigt</u>) wird, ist ein Vergleich verschiedener Flächenvarianten auf der Ebene des F-Planes nicht erforderlich.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt bemüht sich die sinnvolle Wiederverwertung von Mutterböden frühzeitig abzuklären. Landwirtschaftliche Flächen sind im F-Plan bereits ausreichend verzeichnet. Ob diese Flächen jedoch für eine Wiederverwertung von Mutterböden geeignet sind bzw. diese Wiederverwendung für die einzelnen Flächen sinnvoll ist, kann und wird die Stadt außerhalb der Bauleitplanung klären. Dies wird jedoch spätestens im Rahmen der Ausbauplanung sein. Ein Teil des Aushubs kann ggf. für den neu zu errichtenden Wall genutzt werden.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</p>

8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Wasserbehörde/ Oberflächenwasser:</p> <p>Die Absicht, das anfallende Niederschlagswasser in örtlichen Mulden zurückzuhalten, wird begrüßt. Gleiches gilt für den geplanten wasserdurchlässige Aufbau der Erschließungsflächen und den Bau von Gründächern.</p> <p>Dennoch wird für die weiteren Planungen darauf hingewiesen, dass das Verbandsgewässer 53a bereits hydraulisch stark ausgelastet ist. Zusätzliche hydraulische Belastungen dieses Gewässer, gerade auch bei Regenereignisse, die das fünfjährige Regenereignis überschreiten, sind zu vermeiden.</p> <p><u>Stellungnahme zur F-Planberichtigung</u></p> <p>Es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 unter Beachtung der DWA-A 1 18 für ein mindestens 30-jährliches Regenereignis im F-Plan-Änderungsgebiet zu führen.</p> <p>Ferner ist nachzuweisen, dass die Vorflutgräben einschließlich des Verbandsgrabens 53a das Niederschlagswasser schadlos abführen können. Hierbei ist nicht nur der Nachweis nach dem Merkblatt M2 des LANU vom 19.07.2002 für den Einleitbereich zu führen, sondern auch im weiteren Verlauf des Gewässers darzulegen, dass der Schutz gegen Überflutung nach DIN EN 752:2017-07 sichergestellt ist.</p> <p>Ansprechpartner ist Herr Neugebauer, Tel-Nr. 04121 4502-2301.</p> <p>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Gem. Begründung des B-Plans wird das Niederschlagswasser über Mulden mit Rückhaltung abgeleitet. Sollte dennoch die Versickerung als Niederschlagswasserentsorgung angedacht werden, muss deren Machbarkeit im Vorwege mittels der notwendigen Erkundungen geprüft und nachgewiesen werden.</p> <p>Der F-Planberichtigung wird zugestimmt.</p> <p>Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283</p>	<p>Für das Plangebiet wird ein wasserwirtschaftlichen Konzept erstellt, die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde werden beachtet. Das Konzept wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</p> <p>Für das Plangebiet wird ein wasserwirtschaftlichen Konzept erstellt, die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde werden beachtet. Das Konzept wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</p>

8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zum gewählten Planverfahren gebe ich folgendes zu Bedenken:</p> <p>Das von der Gemeinde gewählte Verfahren der B-Planaufstellung nach § 13 a BauGB kann hier keine Anwendung finden, da es sich entgegen der Annahme der Stadt nicht um einen planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des BauGB § 34 handelt. Der B-Plan dient weder der Nachverdichtung noch der Nachnutzung, sondern nimmt eine baulich noch nicht genutzte Fläche in Anspruch.</p> <p>Durch den B-Plan werden erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung/Nachnutzung und somit der Innenentwicklung. Die überplante Fläche befindet sich angrenzend an die Ortslage. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung sowie gewerblichen und gemischt genutzter Bebauung umgeben.</p> <p>Das Plangebiet war im südlichen Teil bereits bebaut. Somit geht die Stadt davon aus, dass es sich auch um eine Nachverdichtung/Nachnutzung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient, handelt.</p> <p>Die Zulässigkeitsvoraussetzungen und Vorschriften für ein Verfahren nach § 13 a BauGB werden ebenfalls eingehalten.</p> <p>Die Äußerung wird nicht geteilt.</p> <p>Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.</p> <p>Die Äußerung wird nicht geteilt.</p>

8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Die Anlage von Stellplätzen im Bereich der ohnehin sehr kleinflächigen privaten Grünflächen, wird entgegen der Aussage in der Begründung nicht von der UNB zugestimmt. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>Ich weise darüber hinaus auf folgendes hin: Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen sollte bei den Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass fensterlose Außenwände ab einer Länge von 5 m zu begrünen sind. Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267</p>	<p>Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Stellplätze vorgesehen, sie werden von jeder Bebauung freigehalten.</p> <p>Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und einem kleinen Teil des anschließenden Mischgebietes ist an der westlichen Grenze des Plangebietes zur landwirtschaftlichen Fläche hin ein 5 m breiter privater Grünstreifen für den Immissionsschutz (zum Schutz vor Pestiziden aus der angrenzenden Baumschule) und zur Regenrückhaltung festgesetzt, der nicht für Nutzgärten geeignet ist. Dies erfolgte gemäß Rücksprache mit dem gesundheitlichen Umweltschutz und nicht wie in der Begründung geschrieben der Unteren Naturschutzbehörde. Die Begründung wird redaktionell angepasst.</p> <p>Für das südlich angrenzende Mischgebiet ist hier eine Fläche mit eingeschränkter Bebaubarkeit festgesetzt. Hier kann gemäß der Aussagen des Gesundheitlichen Umweltschutzes auch die Anlage von Stellplätzen erlaubt werden, was auch berücksichtigt wird. Auch auf dieser Fläche sind Nutzgärten unzulässig.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt hält die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung inklusive der festgesetzten Dachbegrünung für ausreichend.</p> <p>Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</p>

8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Gesundheitlicher Umweltschutz: In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan 100 Nummer I.10 werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Lärmkontor GmbH v. 16.02.2018 Kapitel 7 werden Festsetzungsvorschläge für die Außenbereiche getroffen, die nicht in der textlichen Festsetzung aufgenommen wurden. Ich schlage daher vor, dass dies unter Nummer I.10.5 wie folgt ergänzt wird: Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Außenlärmbereich > 60 dB(A) tags sind durch passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmende Bauwerken (z.B. verglaste 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. <u>Zur F-Planberichtigung</u> Keine Anmerkungen Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 0412145022294</p>	<p>Das Schallgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Unterlagen zum Bebauungsplan werden gemäß der Stellungnahme reaktionell ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

9. LBV Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Auf Wunsch der Stadt Tornesch (Herr Tams) fand am 17.04.2018 ein Abstimmungsgespräch bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes in meinen Räumen statt. Hierbei wurde von Herrn Tams das Erschließungskonzept vorgestellt und die Verkehrstechnische Untersuchung zur Prüfung überreicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. LBV Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Da das Ergebnis der Besprechung mit der VTU in die Stellungnahme der NL Itzehoe mit einfließen soll, konnte der von Ihnen vorgegebene Termin nicht eingehalten werden. Meine Stellungnahme erfolgt nunmehr bis Ende der 17. Woche.</p> <p>Bis dahin dürfen Sie nicht davon ausgehen, dass die Straßenbauverwaltung dem Bauleitplan nicht widersprochen hat oder dass der Bauleitplan unter Mitwirkung der Von mir vertretenen Träger der Straßenbaulast zustande gekommen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<p>Zur DIN 4109:</p> <p>In den Festsetzungen zum Schallschutz hatte das LLUR in der frühzeitigen Beteiligung auf die derzeit in Schleswig-Holstein bauaufsichtlich eingeführte und daher bindende DIN 4109:1989-11 verwiesen.</p> <p>Der Sachverständige bezieht sich in seinen Ausführungen auf die DIN 4109 vom Januar 2018.</p> <p>Da die neue DIN 4109 bislang noch nicht bauaufsichtlich eingeführt ist, entfaltet sie noch keine öffentlich-rechtlichen Auswirkungen. Erst mit ihrer Einführung ist die neue DIN 4109 aus öffentlich-rechtlicher Sicht bindend. Bereits der 2016 erschienene Weißdruck wurde in Schleswig-Holstein bauaufsichtlich nicht eingeführt. Ob sich ggf. noch Änderungen ergeben, zumal mit der Neufassung der DIN 4109 der über § 43 Abs. 1 Satz BImSchG abgeschaffte Schienenbonus nun wieder eingeführt worden ist und somit dem Vorgehen der Verkehrslärmschutzverordnung — 16. BImSchV — widerspricht, bleibt abzuwarten.</p> <p>Das LLUR kann daher nicht empfehlen nach einem bauaufsichtlich nicht eingeführten Entwurf vorzugehen. Daher wurde bereits im § 4 Abs. 1 Beteiligungsverfahren eine entsprechende Festsetzung vorgeschlagen:</p> <p><i>Grundlage für die nachzuweisenden Schalldämmmaße ist die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.</i></p>	<p><i>Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschluss als Tischvorlage nachgereicht.</i></p>

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Es wird daher vorgeschlagen den Schallschutz nach der zurzeit veröffentlichten DIN 4109 aus dem Jahr 1989 zu definieren. Da die DIN zwar bauaufsichtlich eingeführt wurde, aber nach Kenntnis des LLUR nicht frei zugänglich ist, wäre ein Exemplar bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme vorzuhalten, ein entsprechender Hinweis ist in den B-Plan aufzunehmen.

Da sich die Bestimmung des Lärmpegelbereiches und damit die erforderliche Fassadendämmung mit einer Einführung der DIN noch ändern kann, die Tag- und Nachtbeurteilungspegel an den Fassaden aber bereits berechnet wurden, wird vorgeschlagen, die Bestimmung des Schalldämmwertes auf das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern und die diesbezügliche Vorgehensweise im B-Plan zu beschreiben (analog geht man bei der DIN 45691 zur Überprüfung der Emissionskontingente vor).

Anstatt der maßgeblichen Außenlärmpegel wird der Beurteilungspegel tags und nachts in der Planzeichnung dargestellt. In der DIN ist beschrieben, wie aus dem Beurteilungspegel der maßgebliche Außenlärmpegel bestimmt wird.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschluss als Tischvorlage nachgereicht.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Eine entsprechende Festsetzung für die textlichen Festsetzungen könnte lauten:

Zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens für Neu-, Um- und Ausbauten der jeweils erforderliche Schalldämmwert $R'_{W_{ges}}$ gemäß der DIN 4109 entsprechend den nachfolgenden Abbildungen zu ermitteln und im Zuge der Bauvorlagenerstellung festzulegen und nachzuweisen.

Die heranzuziehende DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Mit diesen Angaben wäre es dem Planer möglich, die Schalldämmung $R_{W_{ges}}$ seiner Fassade aus den Abbildungen zu bestimmen und die Stadt Tornesch bleibt gegenüber sich ggf. abzeichnender Änderungen in der DIN 4109 flexibel, ohne den B-Plan anpassen zu müssen.

Die Unterscheidung nach einer überwiegenden Nutzung zur Tag- und Nachtzeit eines Raumes bindet im Übrigen den Eigentümer aufgrund dann unterschiedlicher Fassadengestaltungen dauerhaft an sein einmal entschiedenes Raumkonzept; eine Umnutzung z.B. von einem Büro- zu einem Schlafraum würde dann erhöhte Anforderungen an die Fassade stellen, die schalltechnische Verträglichkeit müsste erneut nachgewiesen werden.

In der Festsetzung I.10.1 wurden bei der Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel zu errichtende Gebäude berücksichtigt. Da unklar ist, ob diese Planung bereits so verfestigt ist, diese bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen („vorläufiges Baukonzept“), wird vorgeschlagen die Festsetzungen nur auf eine Freifläche zu beziehen und darzustellen. Eine von dieser Vorgabe abweichende Möglichkeit ergibt sich aus der Festsetzung I.10.2.

Festsetzungen I.10.3 und I.10.4 widersprechen sich. 10.3 fordert eine generelle mechanische fensterabhängige Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern im gesamten Planbereich 10.4 sieht diese nur für die nicht lärmabgewandten Fassaden vor. Der Satz in 10.4 „Können nicht alle Schlafräume...“ ist zu streichen. Der folgende Satz „Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen...“ ist in die Festsetzung 10.3 aufzunehmen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschluss als Tischvorlage nachgereicht.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Zur Berücksichtigung der Vorbelastung und der Größe des Gewerbegebietes:
Zur Beurteilung der Verträglichkeit mit dem angrenzenden Gewerbegebiet wurden vom Sachverständigen deren Emissionen aus den seinerzeit festgesetzten Emissionskontingenten berücksichtigt. Hier sind 57 dB(A)/m² zur Tagzeit und 47 dB(A)/m² zur Nachtzeit in die Berechnung eingeflossen. Da sich das Planvorhaben innerhalb des seinerzeit festgelegten Richtungssektors zur Berücksichtigung von Zusatzkontingenten von + 3 dB(A) zur Tagzeit + 6 dB(A) zur Nachtzeit befindet, sind diese bei der Berechnung zu berücksichtigen. Im Ergebnis nehmen die ermittelten Beurteilungspegel um 3 bzw. 6 dB(A) zu. Dieses ist für das geplante WA- und Mischgebiet zur Tagzeit unkritisch, nachts ergeben sich jedoch Überschreitungen. Hier bedarf es einer Überarbeitung und Beurteilung auf die geplanten Baugrenzen.

Weiterhin wurde die Größe der „abstrahlenden Fläche“ nicht richtig berücksichtigt. Der Sachverständige hat sich an dem Änderungsbereich der 2. Änderung zum B-Plan 60 orientiert. Maßgeblich sind jedoch die Grundstücksflächen, somit auch die Grünflächen, wie sie seinerzeit bei der Erstellung der Schallgutachten zum B-Plan 60 berücksichtigt wurden (siehe Auszug damaliges Gutachten), eine Verkleinerung der Flächen greift in den Bestandsschutz der Plannachbarn ein. Somit ist die nicht berücksichtigte weiße Dreiecksfläche (Anlage 3a/b im Gutachten) bei der Neuberechnung einfließen zu lassen.

Wie bereits in der ersten Beteiligung mitgeteilt hatte das LLUR auf hier vorliegende Gutachten nach TA Lärm zum Waschstraßenbetrieb im angrenzenden Gewerbegebiet hingewiesen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschluss als Tischvorlage nachgereicht.



Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschuss als Tischvorlage nachgereicht.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Diese wurden im Rahmen einer Prognose und später aufgrund von Nachbarschaftsbeschwerden messtechnisch überprüft. Eine bauplanungsrechtliche Prüfung der Emissionskontingente hat nach Kenntnis des LLUR bei der Zulassung des Vorhabens nicht stattgefunden. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung im jetzt geplanten Mischgebiet ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) ermittelt wurde. Diese decken sich nicht mit den jetzt vom Sachverständigen auf Grundlage der Emissionskontingente ermittelten. Eine Minderung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erfolgen, da der Mischgebietswert eingehalten wird und der Betrieb über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt. Insofern sind nach Auffassung des LLUR diese tatsächlichen Pegel maßgeblich, der Sachverständige müsste daher diese Erkenntnisse bei der Fortschreibung seines Gutachtens berücksichtigen.

Die Gutachten können im Rahmen des Informationszugangsgesetzes beim LLUR angefordert werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschluss als Tischvorlage nachgereicht.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**Zur Verträglichkeit des geplanten Fitnessstudios mit der geplanten Wohnbebauung:

In dem schalltechnischen Gutachten soll die Verträglichkeit eines im Plangebiet vorgesehenen Fitnessstudios nachgewiesen werden. Bei den Schallquellen wurden die Parkplatzgeräusche und die Lüftungsanlage auf dem Dach betrachtet. Der eigentliche Betrieb mit der Durchführung von Kursen wurde nicht betrachtet. Gerade diese führen nach der Erfahrung des LLUR zu zum Teil berechtigten Nachbarschaftsbeschwerden, wenn aufgrund der regelmäßig mit Musik durchgeführten Sport- und Fitnesskurse; insbesondere neue Fitnessarten, wie z.B. ZUMBA mit entsprechender Lautstärke sowie Bässen und akustisch verstärkten Ansagen durchgeführt werden. Will man zu diesem frühen Zeitpunkt eine Betrachtung durchführen, so bedarf es dezidierter Angaben zu entsprechenden Kursen mit anzusetzenden Innenschallpegeln, der Möglichkeit des Öffnens von Fenstern, der Lage der Räume und Gestaltung der Fassaden, sowie der Schalldämmung der oberhalb des Fitnessstudios vorgesehenen Wohnungen. Die Beurteilung wäre nicht auf der TA Lärm sondern nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung — 18. BImSchV durchzuführen.

Fitnessstudios sind in einem Mischgebiet grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig. Eine schalltechnische Begutachtung ist nach Auffassung des LLUR erst dann sinnvoll, sofern die Planung hinreichend konkret ist. Die vorliegenden Angaben reichen dafür nicht aus.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschluss als Tischvorlage nachgereicht.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**Zum Ausschluss von Außenwohnbereichen im Plangebiet:

Der Sachverständige hat sich in seinem Gutachten mit der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen auseinandergesetzt, im Ergebnis sind Außenwohnbereiche mit einem Mittelungspegel > 60 dB(A) nur mit festverglasten Vorbauten zulässig. Ein entsprechend textlicher Festsetzungsvorschlag wurde formuliert.

Diesbezüglich wird festgestellt, dass die Übernahme in die textlichen Festsetzungen nicht vorgenommen wurde, diese wäre zu ergänzen. Zur Verdeutlichung für die Zulassungsbehörde und den Antragsteller ist die entsprechende 60 dB(A)-Isophone in die Planzeichnung aufzunehmen.

Die vom Sachverständigen vorgeschlagene *Formulierung* „*Weist eine Wohnung ...einen abgewandten Außenwohnbereich auf, dann müssen der Straße zugewandten Außenwohnbereiche nicht vor Lärm geschützt werden.*“ kann rechtlich nicht nachvollzogen werden.

Dem Schutzbedürfnis der Außenwohnbereiche wird regelmäßig durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Immissionsort mit Bezug auf das Wohngebäude Rechnung getragen (vgl. BayVGH, U.v. 28.4.2017 — 9 N 14.404 —juris Rn. 91). Eine „Ausweichmöglichkeit“, wie der Sachverständige sie vorsieht, ist mit Verweis auf die TA Lärm nicht zulässig. Es können nur dort Außenwohnbereiche zugelassen werden, an denen der zulässige Immissionspegel eingehalten wird. Wird somit ein Wert von 60 dB(A) überschritten, so sind diese auszuschließen oder mit verglasten Vorbauten zu versehen, unabhängig davon ob die Wohnung mehrere Terrassen oder Balkone beinhaltet. Auch in der TA Lärm ist es nicht zulässig Überschreitungen vor einem Fenster zuzulassen, wenn die Möglichkeit der Lüftung über eine abgewandte Fassade möglich ist. Im Ergebnis können diese Immissionsorte nur durch festverglaste Fassaden ausgeschlossen werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Festsetzung und die Planzeichnung werden redaktionell angepasst.

Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschluss als Tischvorlage nachgereicht.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Zur Abwägung der Zulassung von Nutzungen im Bereich oberhalb der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung:

Nicht nachvollziehbar sind für das LLUR die Erwägungspunkte der Stadt Tornesch eine Wohnbebauung zuzulassen, die sich im Bereich der Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärmimmissionen befindet, zumal es sich um eine Planung auf der grünen Wiese befindet, da die Hofstelle abgerissen wird und so die Möglichkeit besteht, den Konflikt städtebaulich zu lösen.

Die 16. BImSchV gilt unmittelbar nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen (5 1 Abs. 1 der 16. BImSchV). Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf deshalb in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden; eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Je weiter die in der 16. BImSchV festgelegten Werte überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern oder auf eine nach den örtlichen Gegebenheiten erträgliches Maß zu senken (vgl. BVenNG, B.v. 13.12.2007 — 4 BN 41.07 — juris Rn. 7)

Aus diesem Grunde könnte eine Lösung darin bestehen die Parkplätze an die Straße zu verlegen und das Gebäude (die Baugrenze) Richtung Norden mit einem größeren Abstand zur Straße zu verschieben, so dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) dort eingehalten werden.

Die Zulassung von Werten eines Gewerbegebietes für eine Wohnbebauung wird als nicht sachgerecht erachtet.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschluss als Tischvorlage nachgereicht.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Es ist nicht erkennbar, dass die Stadt Tornesch diesen durch die Planung entstehen den Verkehrslärmkonflikt durch Ausschöpfung aller baulichen und technischen Maßnahmen soweit wie möglich vermindert hat. Dieses auch unter dem Hintergrund, dass zum einen im angrenzenden B-Plan 60 betriebsgebundene Wohnstätten in einem Abstand von 30 m (in der Planzeichnung sind es 20 m)— gemessen vom Fahrbahnrand — ausgeschlossen wurden, zum anderen die gegenüberliegende Wohnbebauung über die gleichen Abstände zum Fahrbahnrand verfügt. Dieses könnte für weitere Bebauungen südlich der Ahrenloher Straße eine Vorbildwirkung entfalten.

Zusammengefasst bestehen derzeit aufgrund der noch unvollständigen Ermittlung der Schallimmissionen sowie der nicht sachgerechten alle städtebaulichen Gründe berücksichtigenden Abwägung zur Überschreitung der in den genannten Normen Orientierungswerte erhebliche Bedenken.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Dieser Teil der Abwägung wird bis zum Bauschuss als Tischvorlage nachgereicht.

C. Von der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben

1. Frau [REDACTED] Tornesch, Stellungnahme (zu Protokoll gegeben) vom 19.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Frau [REDACTED] regt an, den im B-Plan 31 festgesetzten Grünstreifen von 10 m Breite auch im B-Plan 100 festzusetzen. Zumindest soll zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 8 m eingehalten werden.</p> <p>Weiterhin regt Frau [REDACTED] an, im B-Plan keine Pultdächer und an der nördlichen Plangebietsgrenze keine eingerückten Dächer (Staffelgeschosse) zuzulassen und zusätzlich zur Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse eine max. zulässige Traufhöhe von 5 m festzusetzen. Frau [REDACTED] weist darauf hin, dass ihre Nachbarn an der Straße „Am Moor“ ihr Haus schon vor dem B-Plan 31 dort hatten und nicht die Möglichkeit hatten, so hoch wie im B-Plan 31 festgesetzt, zu bauen.“</p>	<p>Der Immissionsschutzstreifen wurde im B-Plan 31 zum Schutz der Wohnbebauung vor den ggf. auszubringenden Pflanzenschutzmitteln auf der landwirtschaftlichen Fläche südlich der Bestandsbebauung festgesetzt. Da in diesem Bereich nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist die Anlage eines Immissionsschutzstreifens nicht mehr erforderlich ist. Als Abstand zur Bestandsbebauung wurde jedoch ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hiervon ist die Baugrenze um 1,5 m abgerückt, so dass eine Bebauung mit Wohngebäuden erst ab 6,50 m von der nachbarschaftlichen (nördlichen) Grundstücksgrenze möglich ist. Die Stadt Tornesch sieht diesen Abstand als ausreichend groß an.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es können II-geschossige Gebäude mit einer maximalen Frsthöhe von 10 m errichtet werden. Die zulässige Frsthöhe ist damit sogar geringer als im B-Plan 31. Zusätzlich wird als gestalterische Festsetzungen eine Mindest-Dachneigung von 25 Grad vorgesehen.</p> <p>Die Stadt Tornesch möchte den Bauherren einen gewissen gestalterischen Spielraum ermöglichen und keine zusätzlichen Festsetzungen aufnehmen.</p> <p>Die Auswahl der Festsetzungen in einem B-Plan verpflichtet nicht dazu, alle angrenzenden B-Pläne ebenfalls so zu gestalten.</p> <p>Die Stadt sieht den B-Plan 100 vielmehr als Übergang zur aufgelockerten Bebauung „Am Moor“. Während an der Ahrenloher Straße großflächige gemischte (auch gewerbliche) Bebauung verwirklicht werden soll, soll der Übergang als verdichteter Wohnungsbau im zentralen Bereich bis hin zur aufgelockerten Wohnbebauung an der Straße „Am Moor“ erfolgen. Die Festsetzungen werden daher beibehalten.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt.</p>

2. Herr [REDACTED].Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Einwände und Lösungsvorschläge, um die Besitzer der Grundstücke [REDACTED] vor Wertverlusten durch den neuen B-Plan 100 und F-Plan 50 zu schützen.</p> <p>Situation:</p> <p>Wir hatten in 2015 das Objekt [REDACTED] gekauft. Zu dieser Zeit befanden sich Immobilienpreise auf einem außergewöhnlich hohen Stand. Unsere Kaufmotivationen waren die ruhige, ländlich geprägte Ortsrandlage mit unverbautem Ausblick auf das Baumschulgelände von Südost bis Südwest.</p> <p>Es galt der B-Plan 31 vom 18.04.2000 – dieser B-Plan wurde erst 14 Jahre nach Bau unseres Hauses in Kraft gesetzt. Nach dem Kauf entkernten wir das Haus und investierten im erheblichen finanziellen Umfang in die Modernisierung. Alle Arbeiten wurden von regionalen Handwerksbetrieben ausgeführt. In 2017 begann die Straßenrenovierung „Am Moor“ der Stadt Tornesch mit einem angekündigten Ende in 2017. Dieser Termin wurde um weitere sechs Monate auf Mitte 2018 verschoben. Diese Bauarbeiten verursachen Lärm, starken Schmutz und eine starke Einschränkung der Nutzbarkeit unseres Grundstücks. Aufgrund der laufenden Bauarbeiten ist unser geplanter Verkauf unserer Immobilie nicht oder nur mit erheblichen Verlusten möglich. Weiterhin belastet uns die Stadt Tornesch mit dem 1,5-fachen Kosten für den Straßenausbau im Vergleich zu den gegenüberliegenden Anliegern nördlich der Straße Am Moor.</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Straße „Am Moor“ liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100. Der Straßenausbau, die Terminalschiene und die Kosten des Straßenausbaus sind nicht Sache des B-Plans 100.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht abwägungsrelevant.</p>

2. Herr [REDACTED].Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Risiko der Wertminderung</p> <p>Wir sehen aufgrund des B-Plans 100 und der Änderung des F-Plans 50 ein erhebliches Risiko der Wertminderung für die Objekte Am Moor 54 / 56 / 58, da wesentliche wertbestimmende</p> <p>Eigenschaften verschlechtert werden:</p> <p>a) Durch Änderung des F-Plans 50 wird der unverbaubare Ausblick nach Süden nun durch ein Wohngebiet blockiert. Der Ausblick auf unverbaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen ist nicht durch Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.</p>	<p>Dem Aspekt einer Grundstückswertminderung kommt gemäß der Rechtsprechung nicht grundlegend die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu. Für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung nicht grundsätzlich nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen. Solche (unzumutbaren) Auswirkungen sind durch die geplante Wohnbebauung nicht gegeben; vorübergehende Beeinträchtigungen z. B. durch den Baustellenverkehr spielen insoweit keine Rolle.</p> <p>Der Kauf eines Grundstücks an einer unbebauten Fläche sichert nicht den freien Ausblick für alle Zeiten. Eine Stadt entwickelt sich, so dass auch eine bisher unbebaute Fläche städtebaulich entwickelt werden kann.</p> <p>Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Es ist ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es u.a. darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Der Entwicklung der innerstädtischen Bereiche ist daher Vorrang zugeben vor der Entwicklung im Außenbereich.</p> <p>Beim B-Plan 100 handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich. Der B-Plan 100 entspricht somit den Zielen der Städtebaupolitik des Bundes.</p>

2. Herr [REDACTED] Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
------------------------------	--------------------

b) Die Grundstücke im nördlichen (WA) Bereich des B-Plan 100 werden mit geringeren Einschränkungen beaufschlagt als die Grundstücke Am Moor 54-58. Eine Gegenüberstellung zeigt deutlich die Unterschiede:

Merkmal	B-Plan 31	B-Plan 100
GRZ	0,25	0,3
Mindestgrundstücksgröße	600qm	550qm (350qm DHH)
Vollgeschosse	./.	2
Traufhöhe	4,5m	./.
Firshöhe	11m	10m
Baugrenze	3m zur Plangrenze	1,5m
Minstdachneigung	25°	25°
Immissionsschutz (südl. Am Moor)	10m	5m

c) Die GRZ ist im B-Plan 100 höher als im B-Plan 31. Die mögliche Bebauung kann mit höherer Dichte erfolgen und den zuvor unverbaubaren Ausblick stärker einschränken, als dieses im B-Plan 31 möglich ist.

d) Es sollen sogar zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Eine Traufhöhe wurde nicht festgelegt. Damit werden der Ausblick und eine Reduzierung des Lichteintritts der Anlieger Am Moor 54-58 durch quaderförmige Bauten (bei dichtere Bebauung) zusätzlich eingeschränkt.

Die Auswahl der Festsetzungen in einem B-Plan verpflichtet nicht dazu, alle angrenzenden B-Pläne ebenfalls so zu gestalten.

Die Stadt sieht den B-Plan 100 vielmehr als Übergang zur aufgelockerten Bebauung „Am Moor“. Während an der Ahrenloher Straße großflächige gemischte (auch gewerbliche) Bebauung verwirklicht werden soll, soll der Übergang als verdichteter Wohnungsbau im zentralen Bereich bis hin zur aufgelockerten Wohnbebauung an der Straße „Am Moor“ erfolgen. Die Festsetzungen werden daher beibehalten.

Es wird auf die Abwägung zu den Punkten a) und b) verwiesen.

Die höhere GRZ entspricht auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und wird an dieser Stelle von der Stadt Tornesch befürwortet.

Es können II-geschossige Gebäude mit einer maximalen Firshöhe von 10 m errichtet werden. Die zulässige Firshöhe ist damit sogar geringer als im B-Plan 31. Zusätzlich wird als gestalterische Festsetzungen eine Minstdachneigung von 25 Grad vorgesehen, so dass keine quaderförmigen Bauten entstehen können.

Weiterhin wird auf die Abwägung zu den Punkten a) und b) verwiesen.

2. Herr [REDACTED].Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018

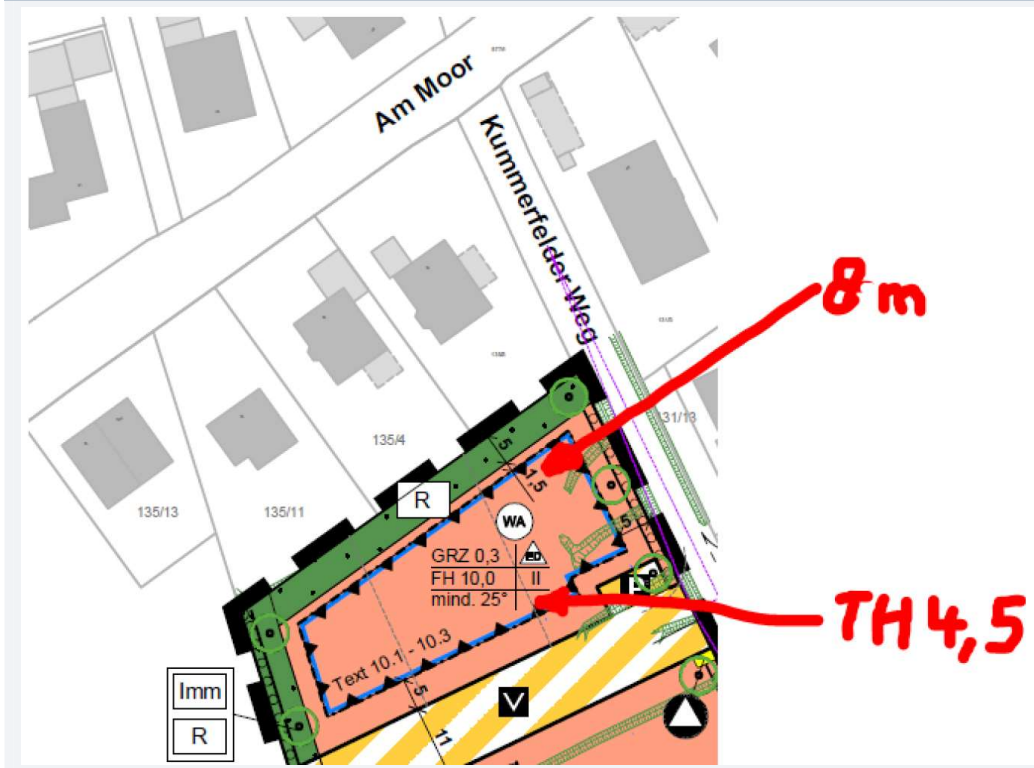
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>e) Die Baugrenzen des nördlichen (WA) Bereichs wurden ggü. dem B-Plan 31 nach Norden verschoben, wobei der ehemalige Immissionsstreifen zusätzlich von 10 m (B-Plan 31) auf 5 m (B-Plan 100) reduziert wurde. Die mögliche Bebauung im B-Plan 100 kann sehr viel dichter an die nördliche Grenze des B-Plan 100 erfolgen als umgekehrt im Plan 31 nach Süden möglich ist. Diese mögliche, nahe Bebauung stellt eine Reduzierung des vormals unverbaubaren Ausblicks der Grundstücke Am Moor 54-58 dar. Zusätzlich erfolgt ein reduzierter Lichteintritt (Abschattung) ein. Dieses führt zwangsläufig zu einer Wertminderung der Grundstücke Am Moor 54-58.</p> <p>a) Weiterhin können im B-Plan 100 „An- und Vorbauten dürfen die Baugrenze von max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.“ Es besteht ein zusätzliches Risiko, dass Teile der Baukörper im B-Plan 100 über die Baugrenzen hinweg noch dichter an die Grundstücke Am Moor 54-58 errichtet werden.</p>	<p>Der Immissionsschutzstreifen wurde im B-Plan 31 zum Schutz der Wohnbebauung vor den ggf. auszubringenden Pflanzenschutzmitteln auf der landwirtschaftlichen Fläche südlich der Bestandsbebauung festgesetzt. Da in diesem Bereich nun ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist die Anlage eines Immissionsschutzstreifens nicht mehr erforderlich. Als Abstand zur Bestandsbebauung wurde jedoch ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier von ist die Baugrenze um 1,5 m abgerückt, so dass eine Bebauung mit Wohngebäuden erst ab 6,50 m von der nachbarschaftlichen (nördlichen) Grundstücksgrenze möglich ist. Die Stadt Tornesch sieht diesen Abstand, der mehr als das Doppelte des nach § 6 LBO erforderlichen Abstandsfläche beträgt, als ausreichend groß an. Weiterhin wird auf die Abwägung zu den Punkten Risiko der Wertminderung, a) und b) verwiesen.</p> <p>Dies ist eine Ausnahme, die in vielen B-Plänen der Stadt Tornesch gewährt wird, damit die Bauherren z.B. bei Balkonen oder Terrassen flexibel auf die Baugrenze reagieren können. Durch die 5 m breite private Grünfläche, die nicht hochbaulich entwickelt werden darf, ist ein ausreichend großer Abstand zu den Nachbargrundstücken gewährleistet.</p> <p>Die hier vertretene Auffassung, Bebauungsplan Nr. 100 führe zu Wertverlusten bzw. zu einer existenziellen negativen Beeinflussung der Wohn- und Lebensqualität wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p>
<p>Konflikt:</p> <p>Der Eigentümer des neuen Gebiets mit dem B-Plan 100 kann nicht erwarten, dass vorsätzlich Wertminderungen der Grundstücke Am Moor 54-58 ohne Ausgleich zugunsten seiner eigenen Gewinnsteigerung durch die Stadt Tornesch genehmigt wird.</p> <p>Lösung:</p> <p>Zur Reduzierung des Risikos der Wertminderung der Grundstücke Am Moor 54-58 sollten folgende Änderungen in den B-Plan 100 aufgenommen werden:</p>	<p>Die Stadt Tornesch setzt, wie oben beschrieben, die Städtebaupolitik des Bundes um. Auch das Thema Wertminderung wurde bereits behandelt. Es wird somit auf die vorangegangenen Abwägungen verwiesen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p> <p>Wie bereits beschrieben, wird die hier vertretene Auffassung, Bebauungsplan Nr. 100 führe zu Wertverlusten bzw. zu einer existenziellen negativen Beeinflussung der Wohn- und Lebensqualität nicht geteilt.</p>

2. Herr [REDACTED].Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>1) Die Baugrenzen des nördlichen (WA) Bereichs B-Plan 100 sollten in einem Abstand von mindestens 13 m der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Am Moor 54-58 festgelegt werden. Das entspricht der Breite des Immissionsstreifens des B-Plan 31 von 10 m zzgl. eines Abstands von 3 m zur Plangrenze.</p> <p>Damit ist wenigstens eine Gleichbehandlung der beiden B-Plan Gebiete im Grenzbereich gewährleistet.</p>	<p>Es wird auf die Abwägungen zu den Punkten a) und b) verwiesen. Die Stadt sieht den Abstand der Baugrenze als ausreichend groß an.</p> <p>Den Äußerungen wird nicht gefolgt.</p>
<p>2) Die Überschreitung der Baugrenzen im nördlichen (WA) Bereich im Bereich zur B-Plan 31 Grenze ist nicht möglich.</p>	
<p>3) Weitere Baukörper wie Garagen, Carports usw. im nördlichen (WA) Bereich im Bereich zur südlichen B-Plan 31 Grenze sind nur innerhalb der Baugrenzen möglich.</p>	<p>Gemäß § 23 BauNVO können Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Stadt sieht bis auf den Schutz der Verkehrsteilnehmer durch die Freihaltung der Verkehrsfläche (3 m Abstand zu den Verkehrsflächen) keinen Grund für eine Einschränkung dieser Zulässigkeit, besonders da die Grundstücke „Am Moor“ eine 5 m breite private Grünfläche trennt, die nicht bebaut werden darf.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt.</p>
<p>4) Im nördlichen (WA) Bereich des B-Plan 100 gilt eine Traufhöhe von 4,5 m</p>	<p>Es wird auf die Abwägungen zu den Punkten b) und d) verwiesen. Die Festsetzung ist als Übergang von gewerblicher Bebauung an der Ahrenloher, über dichtere bis aufgelockerte Wohnbebauung „Am Moor“ mit Absicht so gewählt.</p> <p>Wie bereits beschrieben, ist die Firsthöhe sogar niedriger als im B-Plan 31 und es wurde eine Dachneigung von 25° festgesetzt, so dass auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet wurde.</p> <p>Der Äußerung wird nicht gefolgt.</p>

2. Herr [REDACTED] Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
------------------------------	--------------------



Aufgestellt: 19.04.2018

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



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



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:

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

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.
	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:						

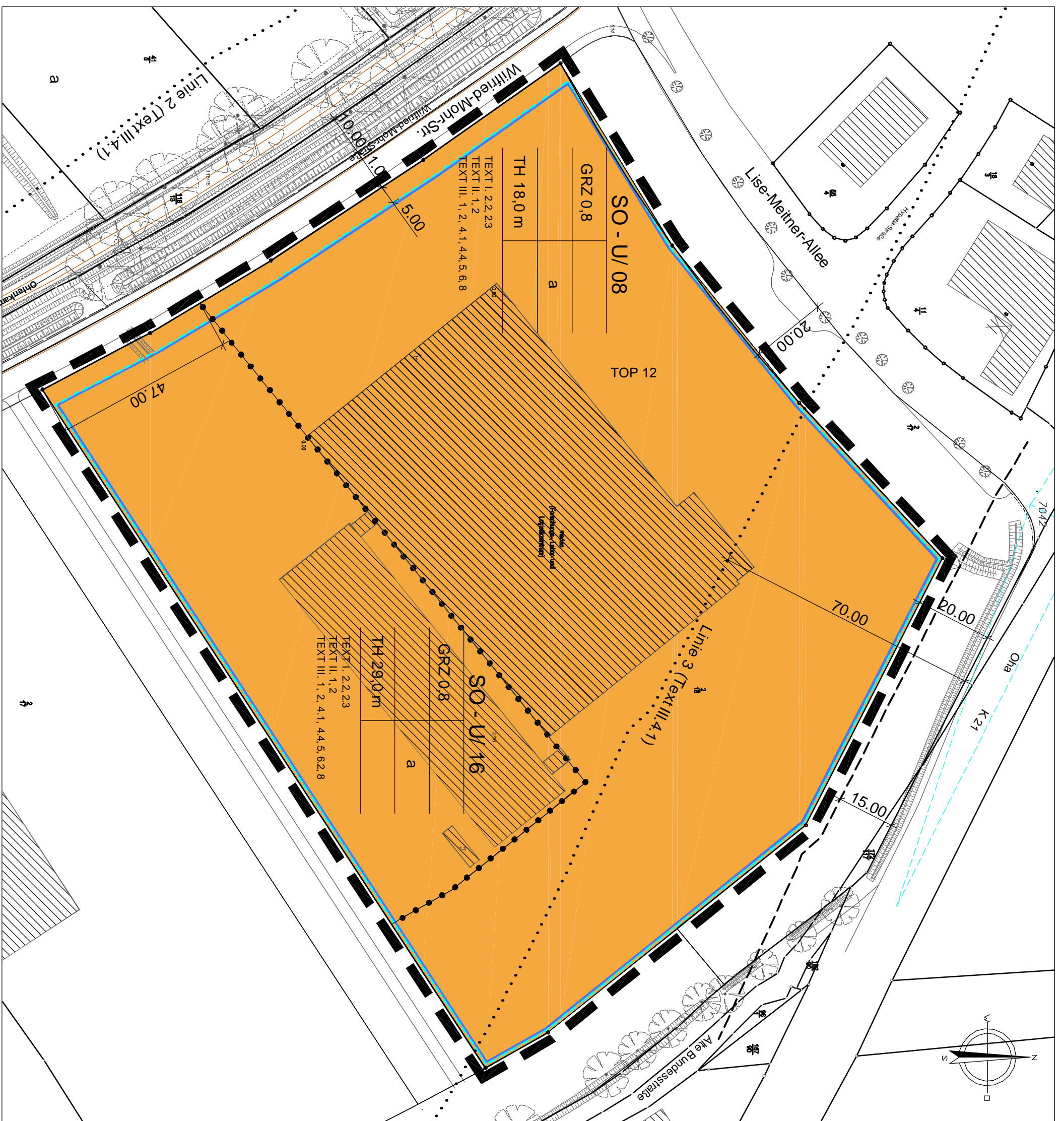
Beschluss(empfehlung)

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)

-  Baugrenze
- a Abweichende Bauweise (Text III.5)

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
-  Sichtflecte

II. Darstellungen ohne Normcharakter

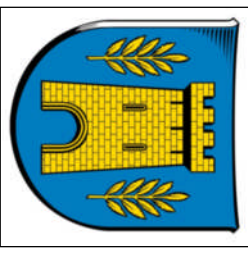
-  Gebäude, vorhanden
-  Flurstücksgrenze, vorhanden
-  Flurstücksnummer
-  Baum, vorhanden
-  Graben, vorhanden

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

-  Anbauverbotsszone, 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.

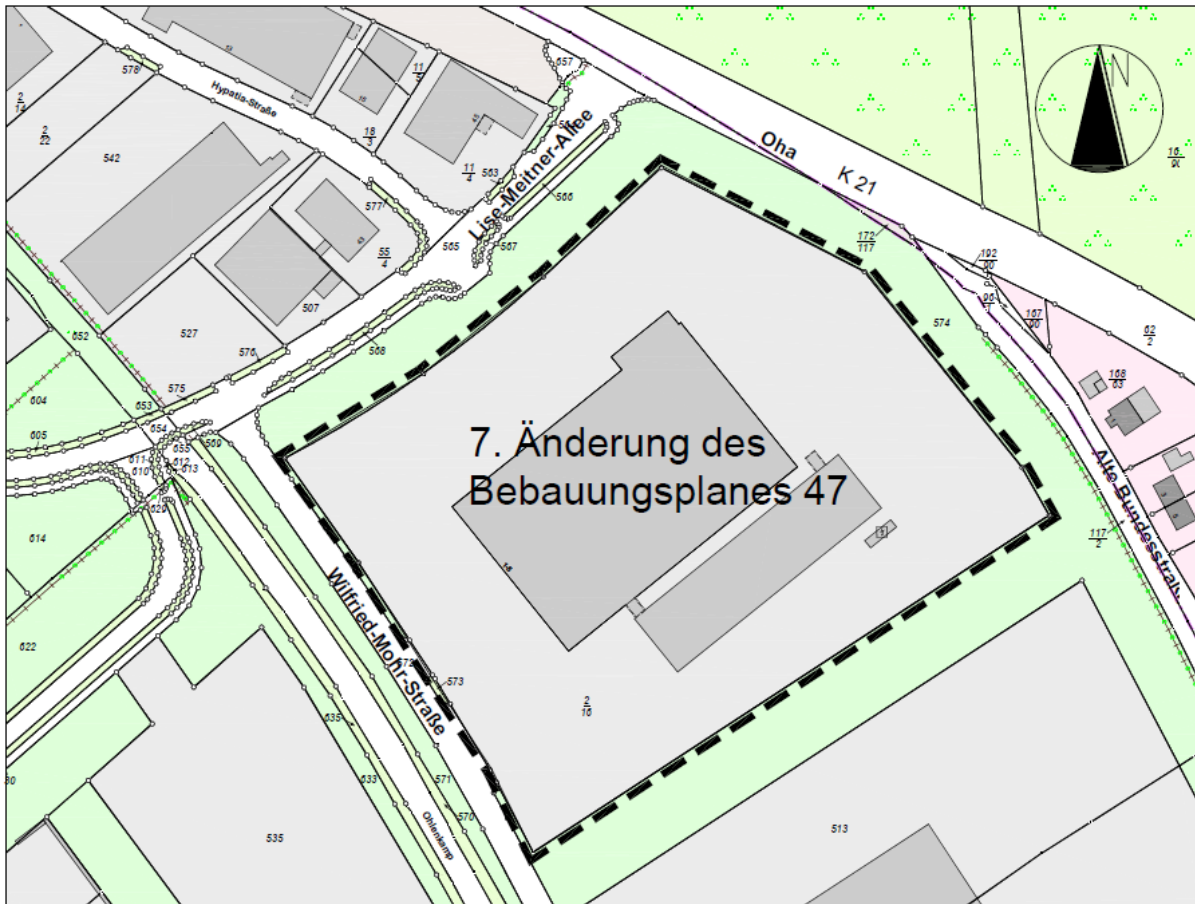
IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

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 „Businesspark Tornesch“

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,

Stadt Tornesch - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

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)

Stadt Tornesch - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

- 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 Elmhorn 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-

Stadt Tornesch - 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

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 "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"

Der maximal zulässige Flächenschalleistungspegel für die Sondergebiete "Umwelttechnik 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
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 22.01.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	

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.

4. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 22.01.2018

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Untere Wasserbehörde:

Untere Wasserbehörde/Oberflächengewässer:

Die 7. Änderung des B-Plans 47 der Stadt Tornesch kann plangemäß verwirklicht werden.

Ansprechpartner ist Herr Neugebauer, Tel-Nr. 04121 4502-2301.

Untere Wasserbehörde – Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser - Grundwasser:

Keine Anmerkungen

Ansprechpartner:

Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283

Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anmerkungen

Auskunft erteilt: H. Petersen Tel: 04121 4502 2269

Gesundheitlicher Umweltschutz:

In den textlichen Festsetzungen werden zum Thema Immissionsschutz einige Anforderungen an den Lärmschutz dargestellt.

Zu 4.1 a und b sowie 4.2 und 4.3 ist keine Erläuterung beigefügt, was hier geregelt werden sollte. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass dies für den Änderungsbereich nicht zutrifft. Aus meiner Sicht sollte dies in der Begründung erläutert werden.

Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 0412145022294

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
Der Hinweis wird 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 STELLUNGSNAHMEN 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

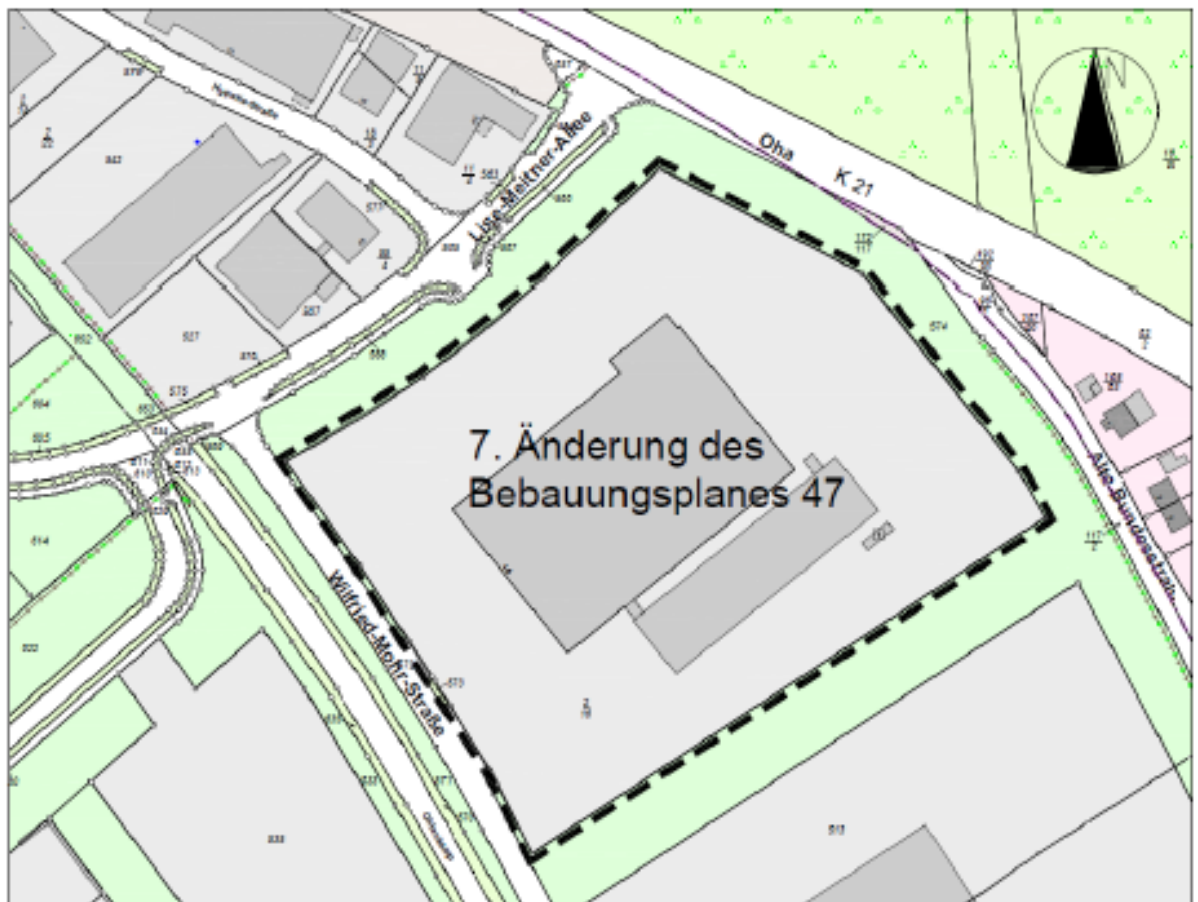
UMWELTBERICHT

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 PLANUNGALTERNATIVEN 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 bleibe, 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

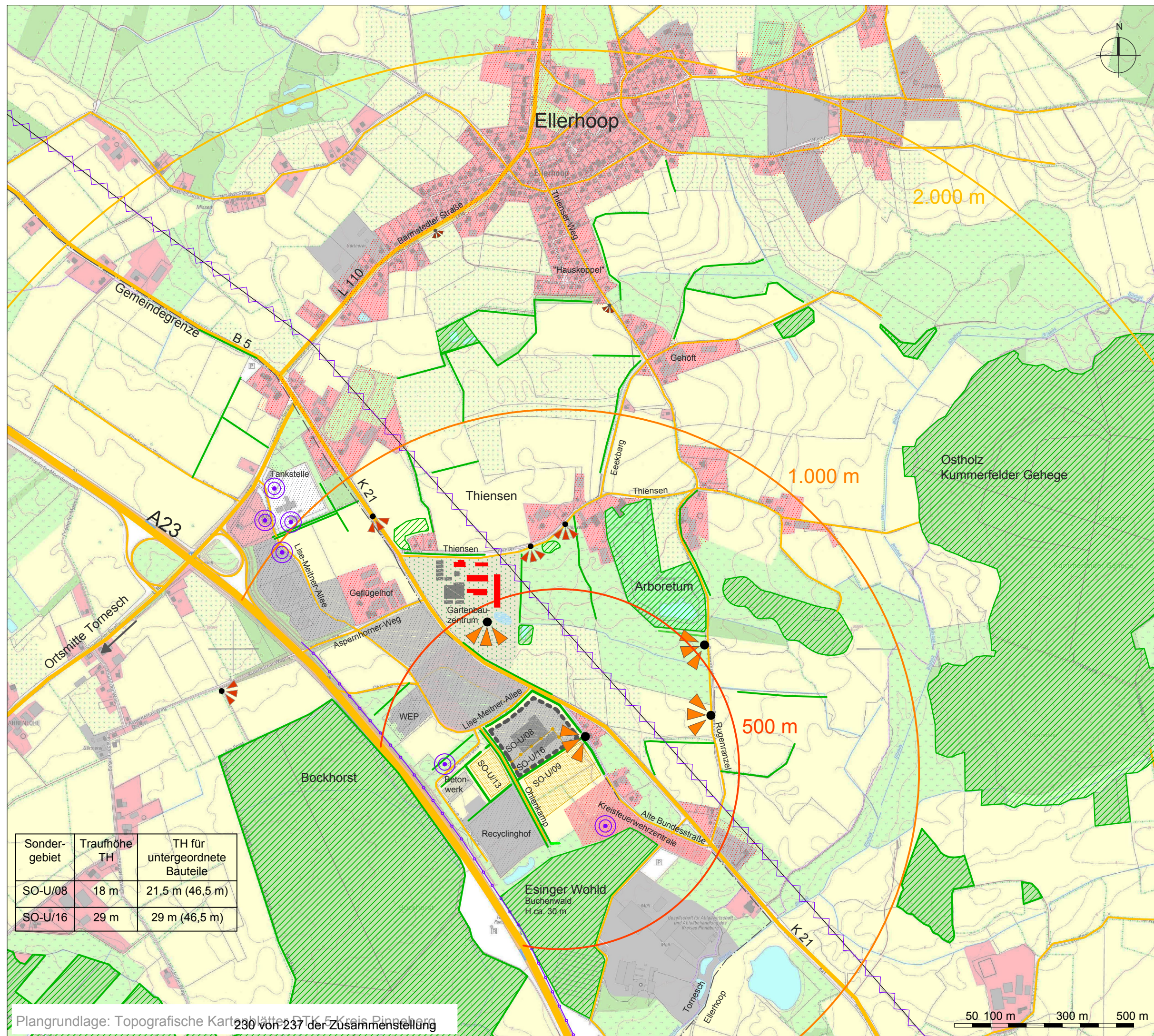
Als Kompensationsmaßnahmen sollen Gehölzpflanzungen zur Abschirmung des Gebietes im näheren Umkreis (ca. 500 bis 600 m) angelegt werden. Es wird angeregt, diese Pflanzungen nordöstlich der K 21 auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Ellerhoop zu realisieren.

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

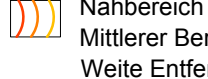
Übersichtsplan Landschaftsbild

Maßstab 1 : 10.000




SICHTBARKEITEN DES BAUGEBIETES
 Blickpunkte







Nahbereich bis 500 m
 Mittlerer Bereich bis 1.000 m
 Weite Entfernung bis 2.000 m

PLANUNG


 Geltungsberich der 7. B-Plan -Änderung


 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung


TH Traufhöhe (TH Lagergebäude)
 GRZ Grundflächenzahl


 SO Umwelttechnik und Sonderbetriebe


RAUMKANTEN, flächenhaft

 Waldflächen


 Siedlung


 Gewerbefläche

 Ackerfläche


 Ackerfläche / Baumschulquartier


RAUMKANTEN, linear


 Redder / Knicks

 Lärmschutzwall- und Wand

Vorhandene Landschaftsbildstörungen

 Hochspannungsleitung

 Lärmschutzwall- und Wand

 Werbeflyon / Funkmast

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

BAUHERR
 Bau- und Planungsamt
 Wittstocker Str.7
 25436 Tornesch

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-larchitekt.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)



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/070
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.04.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
52. FNP-Änderung "Erweiterung Businesspark (Oha II)"		
Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Am 17.07.17 fasste der Bau- und Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für die 49. Änderung des Flächennutzungsplans "Erweiterung Businesspark Tornesch" (Vorlage - VO/17/144). Änderungen des Flächennutzungsplanes müssen vom Land Schleswig-Holstein genehmigt werden, dabei wird geprüft, ob die Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist; die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan verankert. Nach geltendem Regionalplan wäre eine Ausweitung von gewerblichen Bauflächen im beabsichtigten Umfang nicht zulässig, nach der laufenden Änderung des Regionalplans jedoch sehr wohl. Allerdings ist noch nicht absehbar, wann der neue Regionalplan durch das Land fertiggestellt werden wird – hier können noch 3-5 Jahre vergehen. Um kurzfristiger eine Genehmigung der FNP-Änderung durch das Land zu erlangen, kann im Rahmen eines sog. „Zielabweichungsverfahrens“ die Genehmigung für eine Flächennutzungsplanänderung erlangt werden. Dieses ist in Rücksprache mit der Landesplanung (Innenministerium SH) möglich, wenn die Stadt nachweisen kann, dass eine Gewerbeflächenausweisung zur Deckung des lokalen Gewerbeflächenbedarfes erforderlich ist und dieser Bedarf in Form von Interessenbekundungen lokaler Unternehmen konkret quantifizierbar ist.

Die Abfrage des Bedarfes Tornescher Unternehmen wurde durch die Stadt vorgenommen, ein Netto-Flächenbedarf von ca. 15 ha konnte damit nachgewiesen werden.

Aus diesem Grunde soll mit der 52. FNP-Änderung ein erster Abschnitt der Erweiterung des Businessparks vorgenommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24 ha – darin enthalten sind auch die Flächen für die notwendige Erschließung sowie für die Regenrückhaltung. Der entsprechende B-Plan 105 wird im Parallelverfahren aufgestellt (s. Vorlage VO/).

Die Größe des Plangebiets der FNP-Änderung (> 5 ha) erfordert weiterhin gleichlautende Beschlussfassungen der Gemeinden und Städte des gemeinsamen Flächennutzungsplans (Uetersen, Heidrageben, Moorrege).

Das Plangebiet der 49. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von 57,2 ha – der Beschluss soll

aufrecht erhalten bleiben und nach das Verfahren parallel weitergeführt werden.

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: 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

<u>Produkt/e:</u>						
<u>Erträge/Aufwendungen</u>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:		5000				
<u>Saldo (E-A)</u>		5000				
davon noch zu veranschlagen:		0				
<u>Investition/Investitionsförderung</u>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<u>Saldo (E-A)</u>						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
<u>Saldo (E-A)</u>						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
<u>Folgeinsparungen/-kosten</u>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
<small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>						

* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge						
* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 52. Änderung aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nordöstlich der Autobahn A 23 in einer Tiefe von ca. 170 m bis ca. 370 m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 700 m, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich. Die Änderung sieht folgende Planung vor: "Gewerbliche Baufläche" und "Grünflächen" statt "Fläche für die Landwirtschaft".
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Geltungsbereich



Bundesstraße 5 (K21)

**Geltungsbereich
des B-Plans 105 /
der 52.FNP-Änderung**

239.195,9 m²

A 23

Ellerhooper Weg

Ahrenloher Str. (L 7110)

Lise-Meitner-Allee



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/071
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.04.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 105 "Erweiterung Businesspark (Oha II)"		
Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufstellung des B-Plans 105 erfolgt im Parallelverfahren zur 52.FNP-Änderung (siehe VO/18/070).

Ein städtebaulicher Entwurf für die Erschließung und die Lage der Gewerbegrundstücke und der Bereiche für die Regenrückhaltung kann erst ausgearbeitet werden, wenn der Flächenbedarf der Firmen weiter konkretisiert wird und neben den nun vorliegenden Flächengrößen auch der benötigte Zuschnitt der jeweiligen Gewerbeflächen vorliegt.

Folgende Entwurfskriterien liegen einem künftigen städtebaulichen Konzept zu Grunde:

- Nachfrageorientierter Gewerbeflächenzuschnitt
- Erschließung vom Knoten Ahrenloher Str. (L110)/Lise-Meitner-Allee (Lichtsignalanlage oder Kreisverkehr) und Berücksichtigung der Option einer Durchbindung der Erschließungsstraße bis zur Bundesstr. 5 (K21) (Führung der Buslinie)
- Nach Möglichkeit weitgehender Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (Baumbestand, Knicks, Redder)
- Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung durch Grabensystem
- Flächen für ein weiteres „Ohr“ der Autobahnauffahrt (Auffahrt in Richtung Heide, Abfahrt aus Richtung Hamburg) werden nicht freigehalten, sondern für eine gewerbliche Entwicklung mit genutzt.

Der Planentwurf wird entsprechend weiterentwickelt und in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörde gegeben.

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:

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

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*:		5000				
Saldo (E-A)		5000				
davon noch zu veranschlagen:		0				
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:						
Folgeeinsparungen/-kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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:						

Beschluss(empfehlung)

1. Für das Gebiet nordöstlich der Autobahn A 23 in einer Tiefe von ca. 170 m bis ca. 370 m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 700 m, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, wird der Bebauungsplan Nr. 105 „Erweiterung Businesspark (Oha II)“ der Stadt Tornesch aufgestellt. Planungsziele sind das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen.
2. Der Vorentwurf der Planung (hier: Entwurfskriterien) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich (siehe VO/18/070)