



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/067-1
	Status:	öffentlich
	Datum:	17.05.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 100 "südwestlich Kummerfelder Weg"		
Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
30.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	
05.06.2018	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.05.18 noch keinen Beschluss zu diesem Punkt gefasst, weil noch Unsicherheiten bezüglich bestimmter Abwägungsempfehlungen bestanden.

Konkret ging es im Wesentlichen um folgende Punkte:

- Stellungnahme des Kreises Pinneberg (Abteilungen Untere Naturschutzbehörde und Bauaufsicht) zur Wahl der Verfahrensart (B-Plan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB); hier liegt zwischenzeitlich eine Bestätigung des Innenministeriums und des Kreises Pinneberg vor, dass das Verfahren so durchgeführt werden darf.
- Stellungnahme des LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume) zur schalltechnischen Untersuchung; hier hat das erstellende Fachplanungsbüro (Lärmkontor) Abwägungsvorschläge erstellt, die der Abwägungstabelle zu entnehmen sind.
- Stellungnahme des LBV (Landesbetrieb Straßen und Verkehr) zur Anbindung lag noch nicht vor; die Stellungnahme liegt nun vor, dem Erschließungskonzept wurde zugestimmt.

Die aktualisierten Unterlagen sind dieser Vorlage beigelegt.

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:						
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 15.05.18 geprüft. Die Zusammenstellung vom 15.05.18 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 Tiefe von 165 m, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

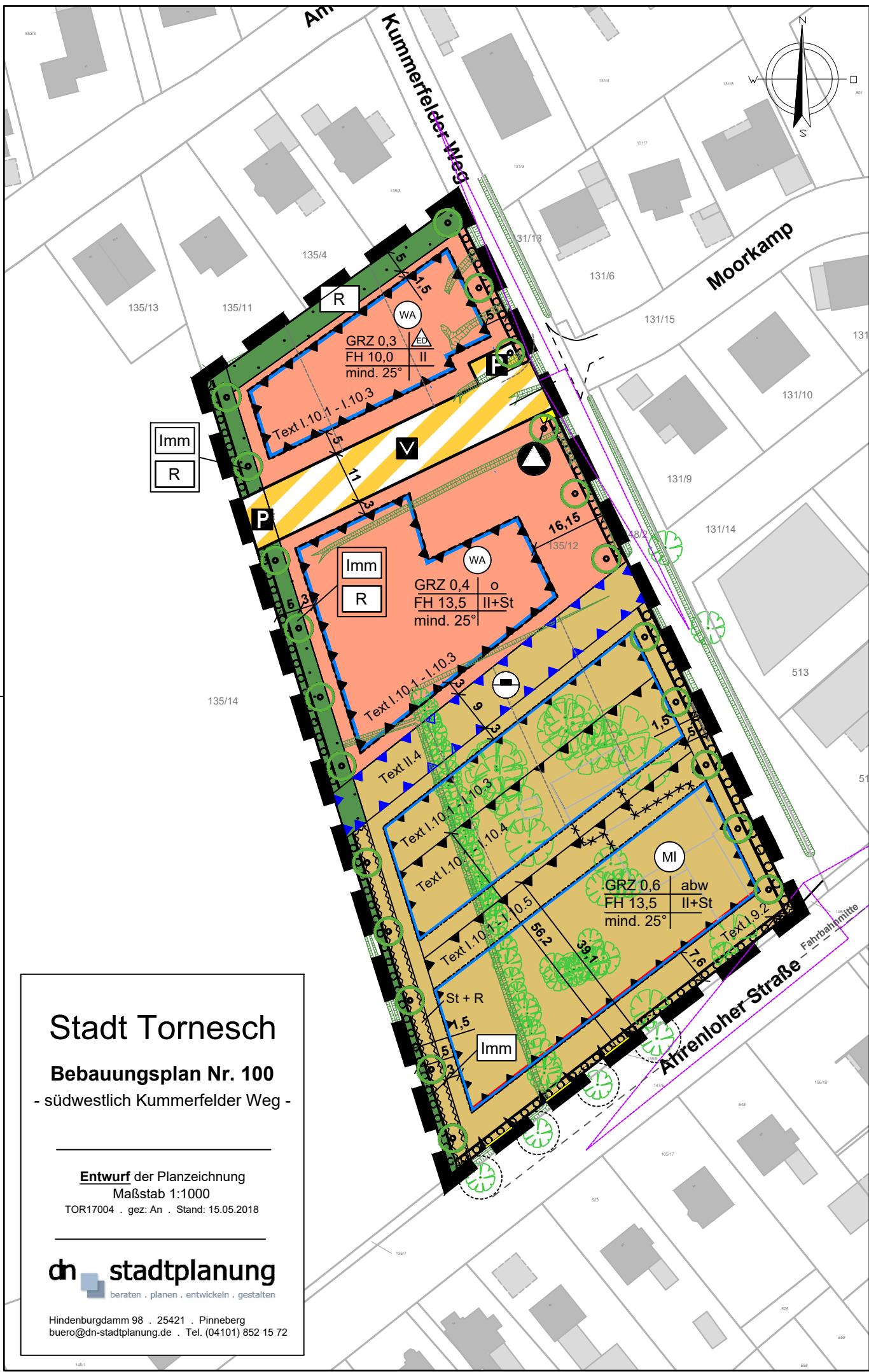
3. Die Begründung wird gebilligt.

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 15.05.18



Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 100
 - südwestlich Kummerfelder Weg -

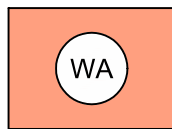
Entwurf der Planzeichnung
 Maßstab 1:1000
 TOR17004 . gez. An . Stand: 15.05.2018

dn stadtplanung
 beraten . planen . entwickeln . gestalten

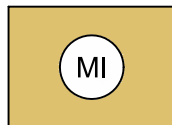
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
 buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

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 (römische Ziffer) 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 - Text I.6



Baugrenze



Baulinie

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



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkplätze



mögliche Einfahrtsbereiche im Mischgebiet
(Nur eine Ausfahrt gem. Verkehrsgutachten
zulässig)

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 100

- südwestlich Kummerfelder Weg -

Zeichenerklärung

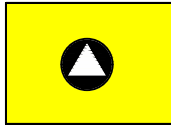
3 Seiten

TOR17004 . gez: An . Stand: 15.05.2018

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
Hier: Stellplätze für Abfallbehälter

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



Private Grünfläche



Zweckbestimmung Regenrückhaltung



Zweckbestimmung Immissionsschutz - Text I.11

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)

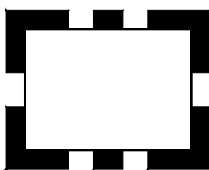


Anpflanzfestsetzung für Hecken - Text II.1



Bäume neu anpflanzen - Text II.2

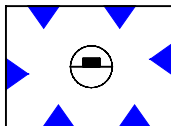
8. Sonstige Planzeichen



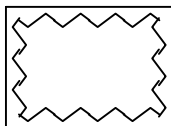
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



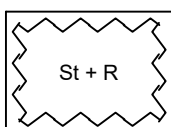
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Text I.10 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für einen Erdwall - Text II.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, mit baulichen Einschränkungen hier: Sichtdreiecke - Text I.9.2 (Einmündung Kummerfeld/Ahrenloher Straße) (§ 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 & I.11 (südwestliche Mischgebietsgrenze) (§ 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

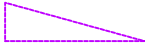
Flurstücksnummer



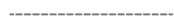
Eingemessener Baumbestand



Eingemessene Böschung



Sichtdreiecke



geplante Grundstücksgrenzen

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.

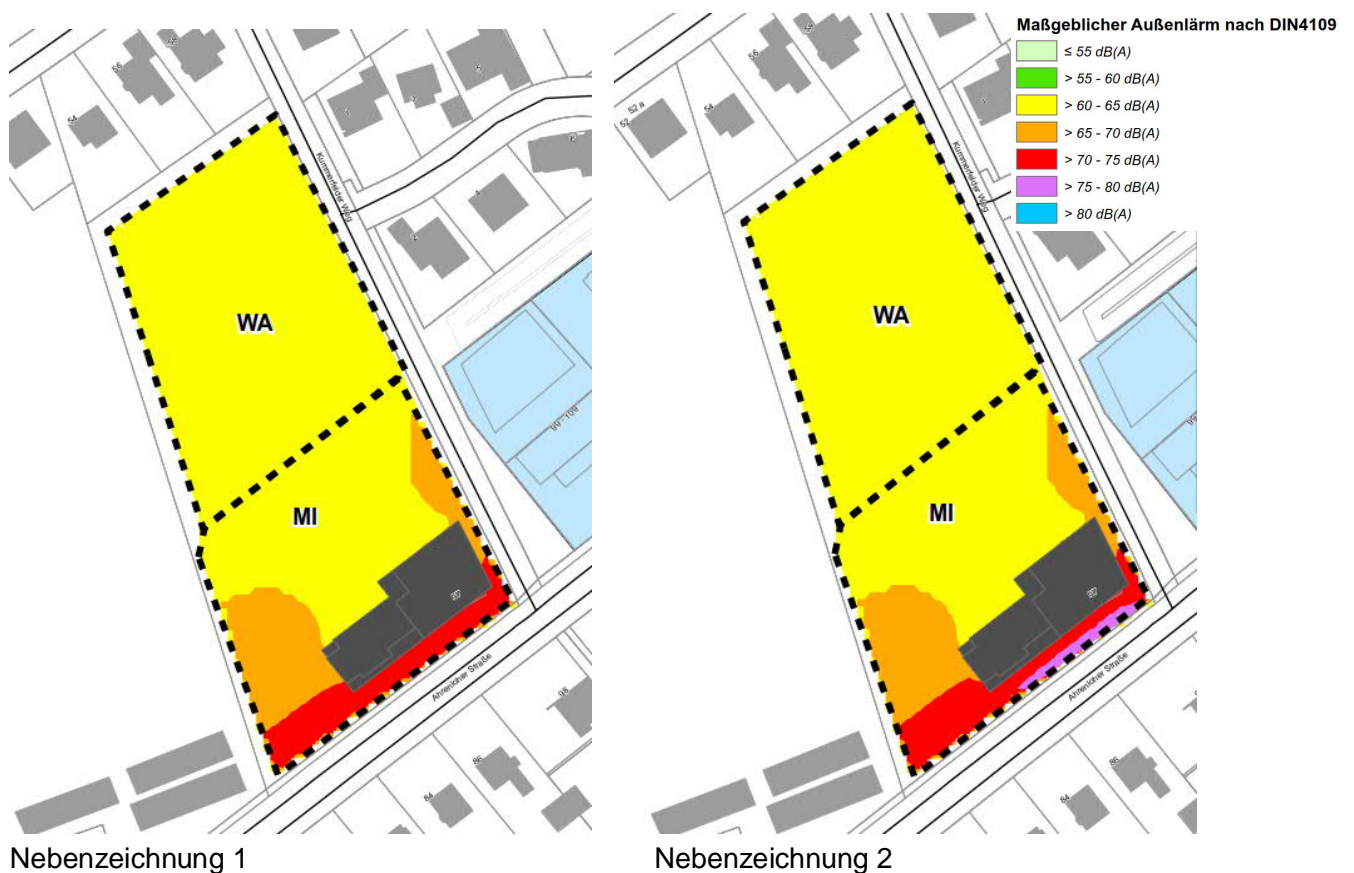
I.9.2

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 Außenlämppegel 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.



Neue Zeichnungen !

I.10.2

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

I.10.3

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. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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.

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)

Erdwälle 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*)
Fildrose (*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. -teilabbrisse 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 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 Schutzzumantelungen (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, 15.05.2018

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



B-PLAN 100

"südwestlich Kummerfelder Weg"



BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss | 23.0416.05.2018

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	1212
3.1	Regionalplan	1212
3.2	Flächennutzungsplan	1313
3.3	Bebauungsplan	1414
3.4	Beschleunigtes Verfahren	1515
3.5	Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	1616
3.6	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	1616
3.7	50. Änderung/ Berichtigung des Flächennutzungsplanes	1717
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	1818
4.1	Art der baulichen Nutzung	1818
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	1818
4.1.2	Mischgebiet.....	1818
4.2	Maß der baulichen Nutzung	1919
4.2.1	Grundflächenzahl.....	1919
4.2.2	Vollgeschosse.....	1919
4.2.3	Gebäudehöhe	2020
4.3	Zahl von Wohnungen und Mindestgrundstücksgröße.....	2020
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	2020
4.5	Bauweise	2121
4.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	2121
4.7	Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit / Sichtdreiecke	2222
5	Grünordnerische Festsetzungen.....	2323
5.1	Private Grünflächen.....	2323
5.2	Anpflanzfestsetzungen	2323
5.3	Begrünung von Erdwällen	2424
5.4	Begrünung Abfallbehälter	2424
5.5	Artenschutz	2424
6	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	2525
6.1	Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	2626
6.1.1	Biotoptypen / Pflanzen:	2626
6.1.2	Schutzgebiete	3030
6.1.3	Artenschutz - Pflanzen	3030
6.1.4	Fauna und Artenschutz - Tiere	3030
6.1.5	Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)	3232
7	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)	3434

7.1	Dächer	<u>3434</u>
7.2	Außenwände	<u>3434</u>
7.3	Garagen, Carports und Stellplätze	<u>3434</u>
7.4	Werbeanlagen.....	<u>3434</u>
8	Immissionsschutz	<u>3535</u>
8.1	Straße	<u>3535</u>
8.2	Gewerbe	<u>3737</u>
8.3	Festsetzungen.....	<u>3737</u>
9	Verkehrliche Erschließung	<u>3939</u>
9.1	Innere Erschließung des Mischgebietes	<u>3939</u>
9.2	Innere Erschließung der Wohngebiete	<u>4141</u>
9.3	ÖPNV.....	<u>4141</u>
10	Ver- und Entsorgung	<u>4141</u>
10.1	Strom-, Gas-, Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	<u>4141</u>
10.2	Versorgung mit Telekommunikation	<u>4141</u>
10.3	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	<u>4141</u>
10.4	Abfallentsorgung	<u>4242</u>
11	Boden, Altablagerungen und Altlasten	<u>4343</u>
11.1	Bodenaufbau.....	<u>4343</u>
11.2	Altlasten/Altablagerungen.....	<u>4343</u>
12	Denkmalschutz	<u>4343</u>
13	Flächenbilanz.....	<u>4444</u>
14	Kosten	<u>4444</u>

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)



Abbildung 2 – vorläufiges Bebauungskonzept (ohne Maßstab)
(erstellt von der Stadt Tornesch, Stand August 2017)

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. Mischgebiet und Wohngebiet werden durch einen Erdwall (Sicht- und ggf. Lärmschutz) getrennt. Die Bebauung soll im Norden in überwiegend aufgelockerter Bauweise und im Süden in verdichteter Bauweise realisiert werden (Siehe Abbildung 4). So sind im nördlichen Wohngebiet derzeit Einfamilien- und Doppelhäuser angedacht und im zentralen Wohngebiet Geschosswohnungsbau (Siehe Abbildung 2).

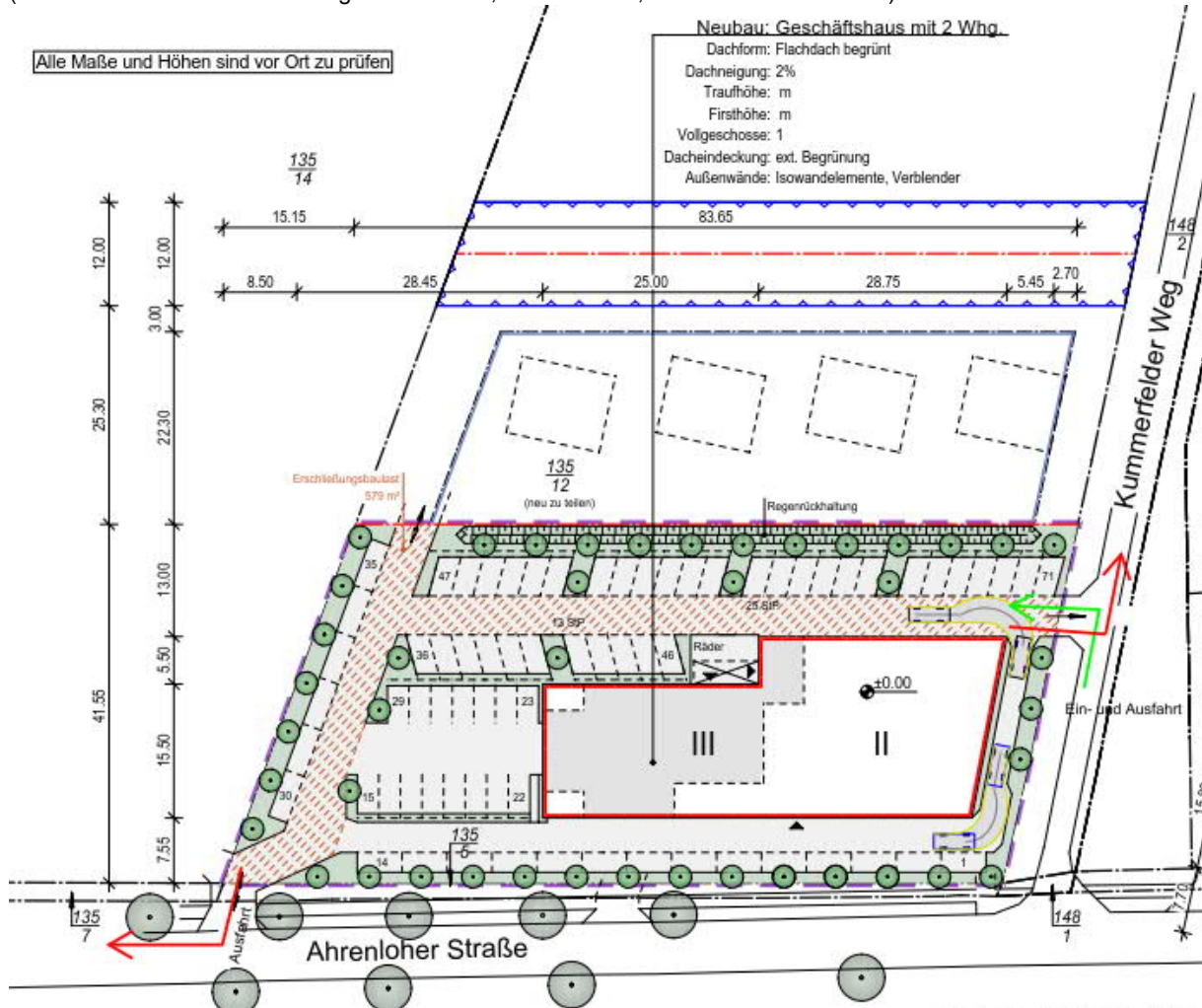
Abbildung 3-2 - vorläufige Planungsvariante für das zentrale Wohngebiet (ohne Maßstab)
(erstellt von Frau Angelika Heitmann - Architektin, Groß Nordende, Stand Dezember 2017)



Im Mischgebiet beabsichtigt der Vorhabenträger derzeit, in einem Teilbereich ein Fitnessstudio, eine Steuerberatungs- und Anwaltskanzlei sowie Wohnungen zu errichten ([Abbildungen 3, 5](#)); ein weiterer, etwas kleinerer Teilbereich ([nördlicher Bereich im Mischgebiet](#)) soll später bebaut werden.

Abbildung 3 - vorläufige Planungsvariante für das Mischgebiet (ohne Maßstab)

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



In diesem nördlichen Bereich des Mischgebietes sind 2 Baukörper mit 2 Stellplatzanlagen angedacht (Abbildung 4). Vorgesehen ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und Wohnungen im 1. OG und Staffelgeschoss. Südlich des geplanten Erdwalls werden die Stellplatzanlagen mit einer Fahrwegverbindung verknüpft. Dies wird erforderlich, um die Ausfahrt in Richtung Kreisel via Kummerfeder Weg und Moorkamp zu gewährleisten. Südlich der Wohnhäuser wird eine Mulde für Regenrückhaltung erforderlich werden, ggfls. ist diese dann zwischen die Gebäude zu erweitern.

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 - vorläufiges Bebauungskonzept - Überschneidung (ohne Maßstab)

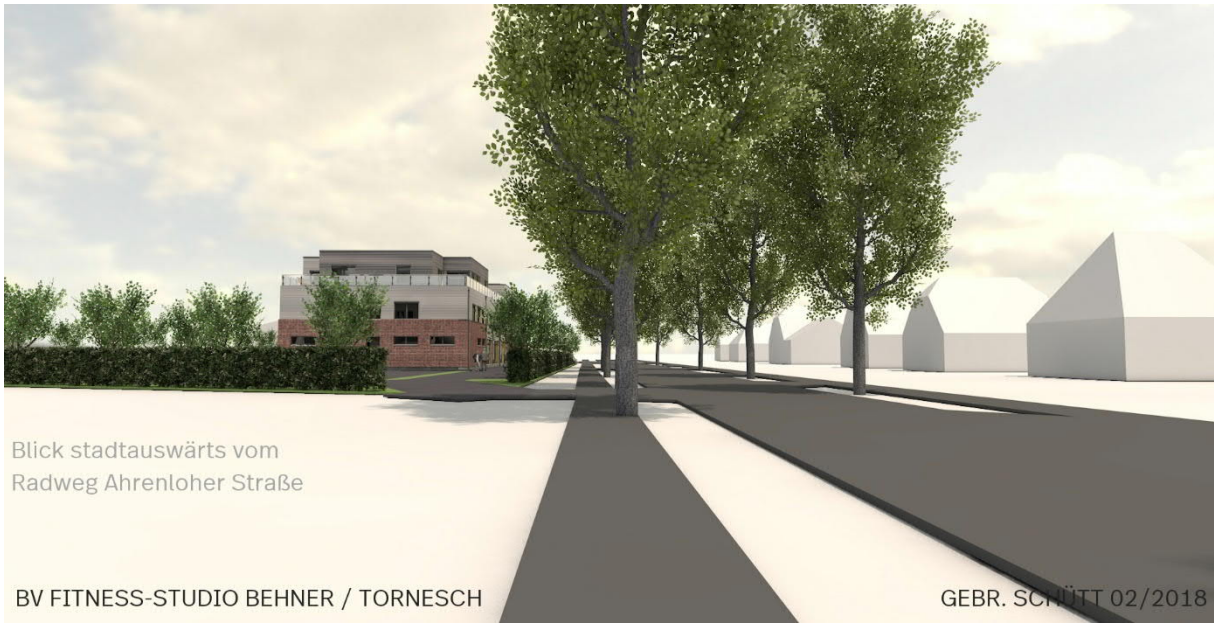
(Überschneidung aus Zeichnungen von der Stadt Tornesch, Frau Angelika Heitmann - Architektin, Groß Nordende und dem Gebr. Schütt Ing.-Büro GmbH, Landscheide; Stand Dez. 2017 - Mai 2018)



Abbildung 5 - Visualisierung des geplanten Fitnessstudios (ohne Maßstab)

(erstellt von Gebr. Schütt Ing.-Büro GmbH, Landscheide; Stand Feb. 2018)





Blick stadtauswärts vom
Radweg Ahrenloher Straße

BV FITNESS-STUDIO BEHNER / TORNESCH

GEBR. SCHÜTT 02/2018

3 Rechtlicher Planungsrahmen

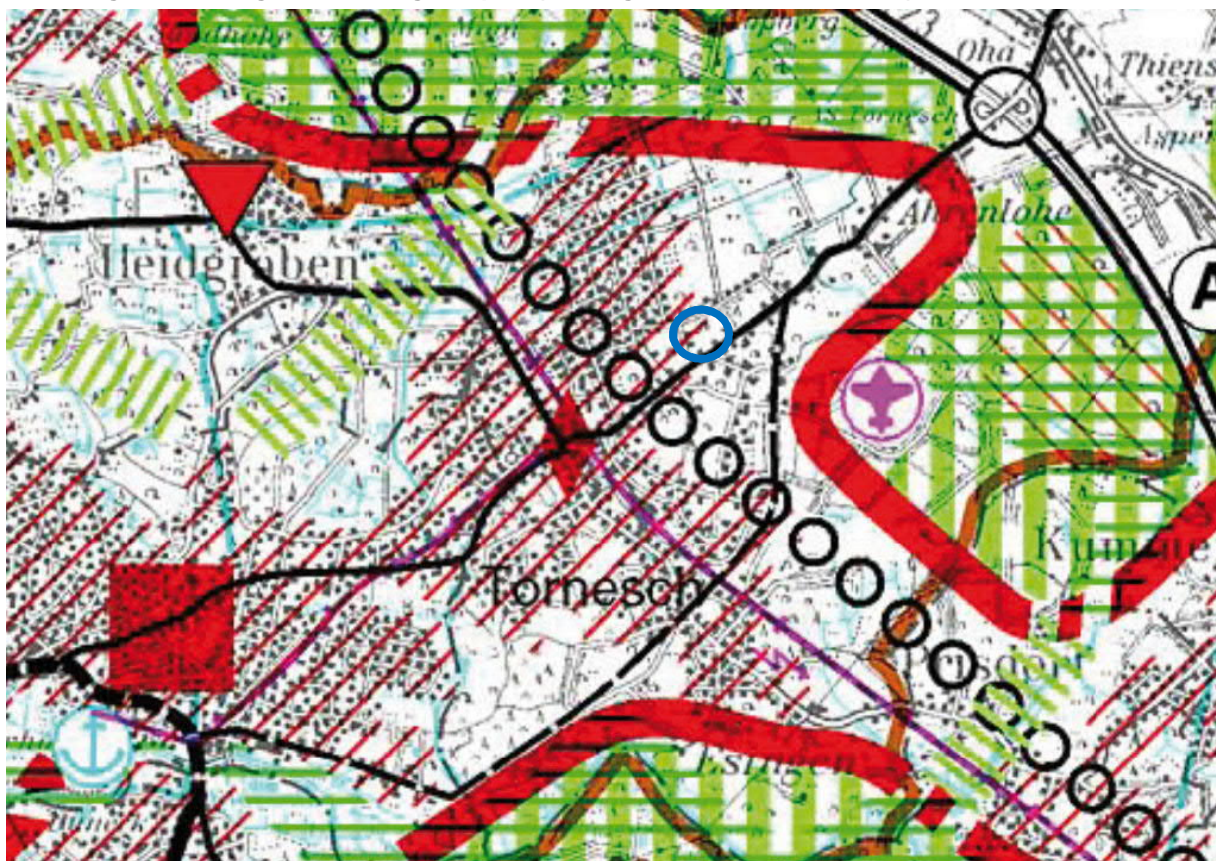
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

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 5-6 - 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 76 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

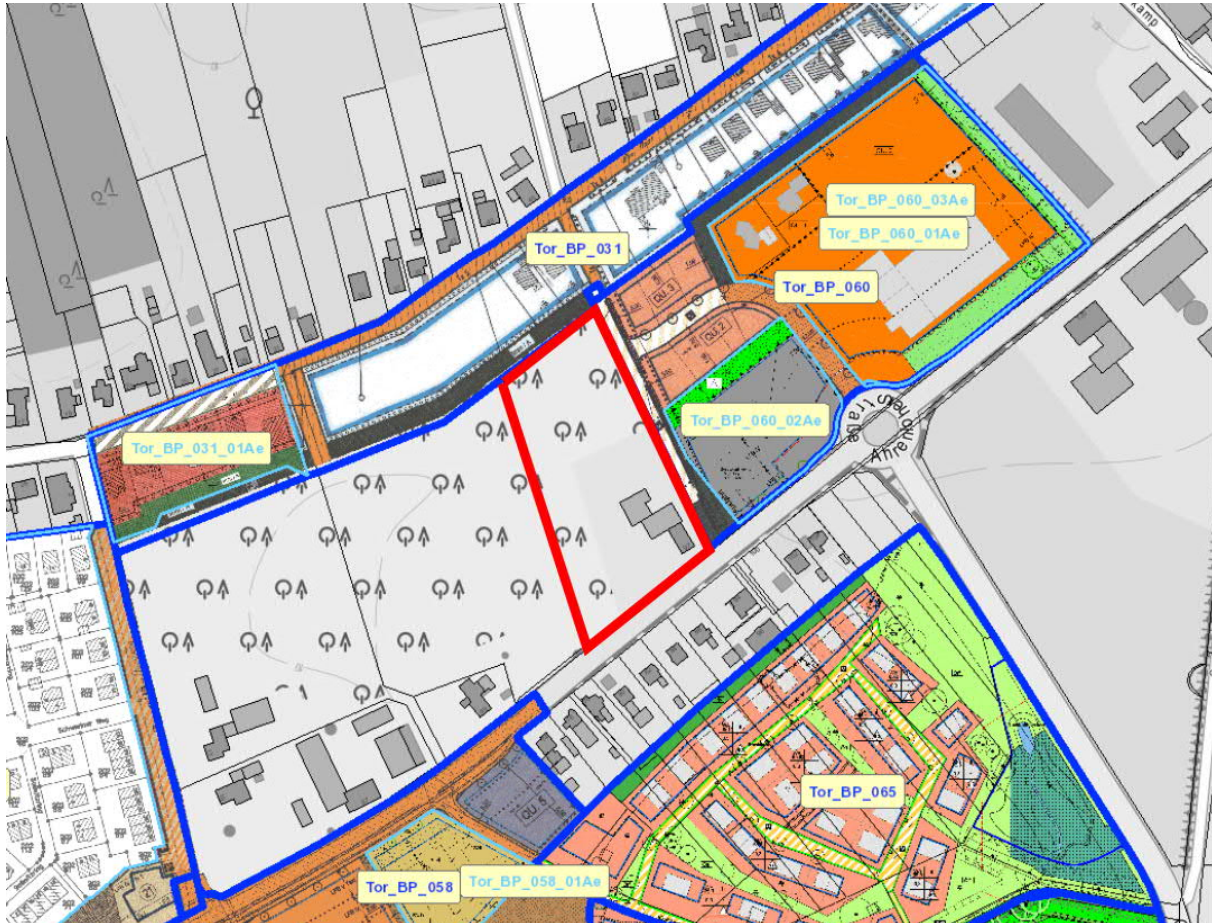


Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 100 ist eine Änderung/Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Planungsziel ist die Darstellung einer gemischten Baufläche im Süden und von Wohnbauflächen im Norden.

3.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Abbildung 87 - 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~~ ~~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

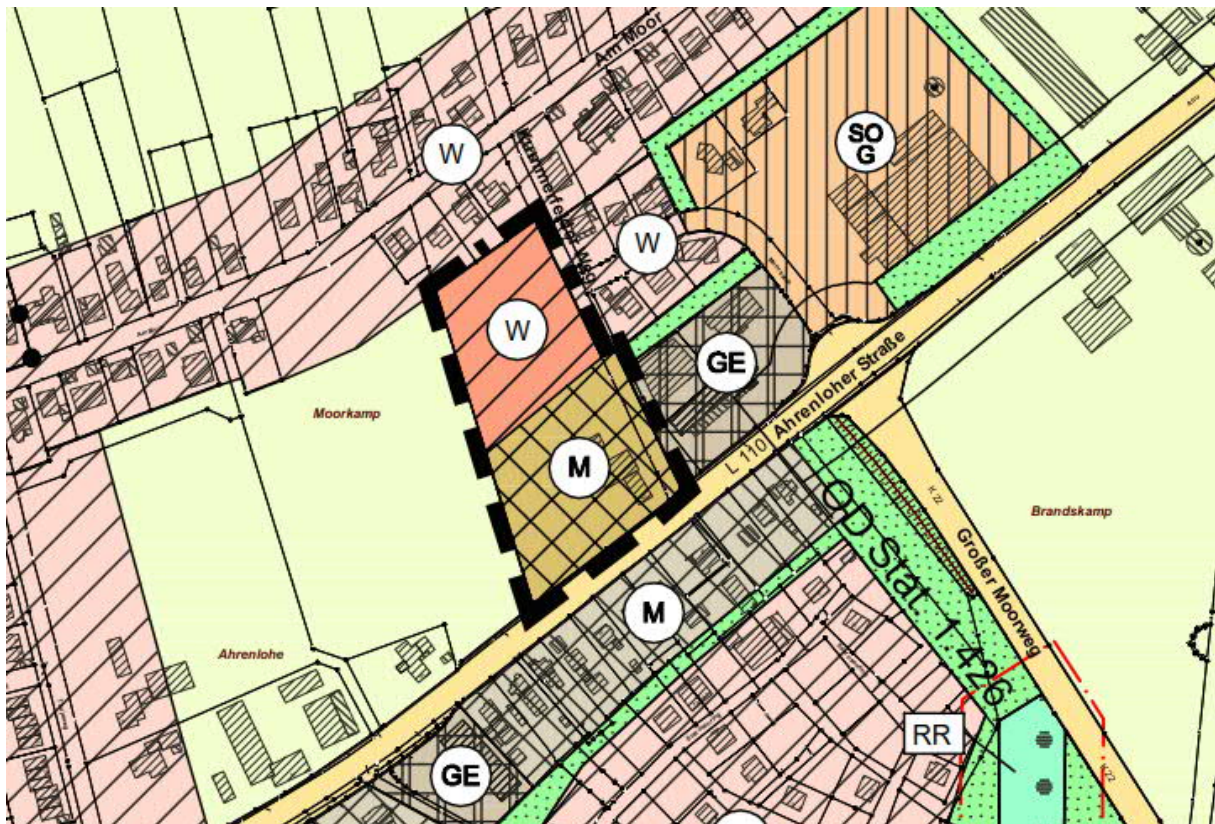
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 100 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 89 - 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 Lärmbelästigungen - 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](#) ~~Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.~~ genannten Planungsziel.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 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 zonierten 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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>

4.7 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 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 dem Fachdienst gesundheitlicher Umweltschutz 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 109 - 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 101 - 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 Hochstammlaubebäume in die Freianlagen an den neuen Gebäuden zu pflanzen, um insgesamt eine qualitative Aufwertung zu initiieren.

Empfohlen wird die Pflanzungen von Hochstammlaubebäumen 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, Rauhauffledermaus.

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 dem 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“ /11/ 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

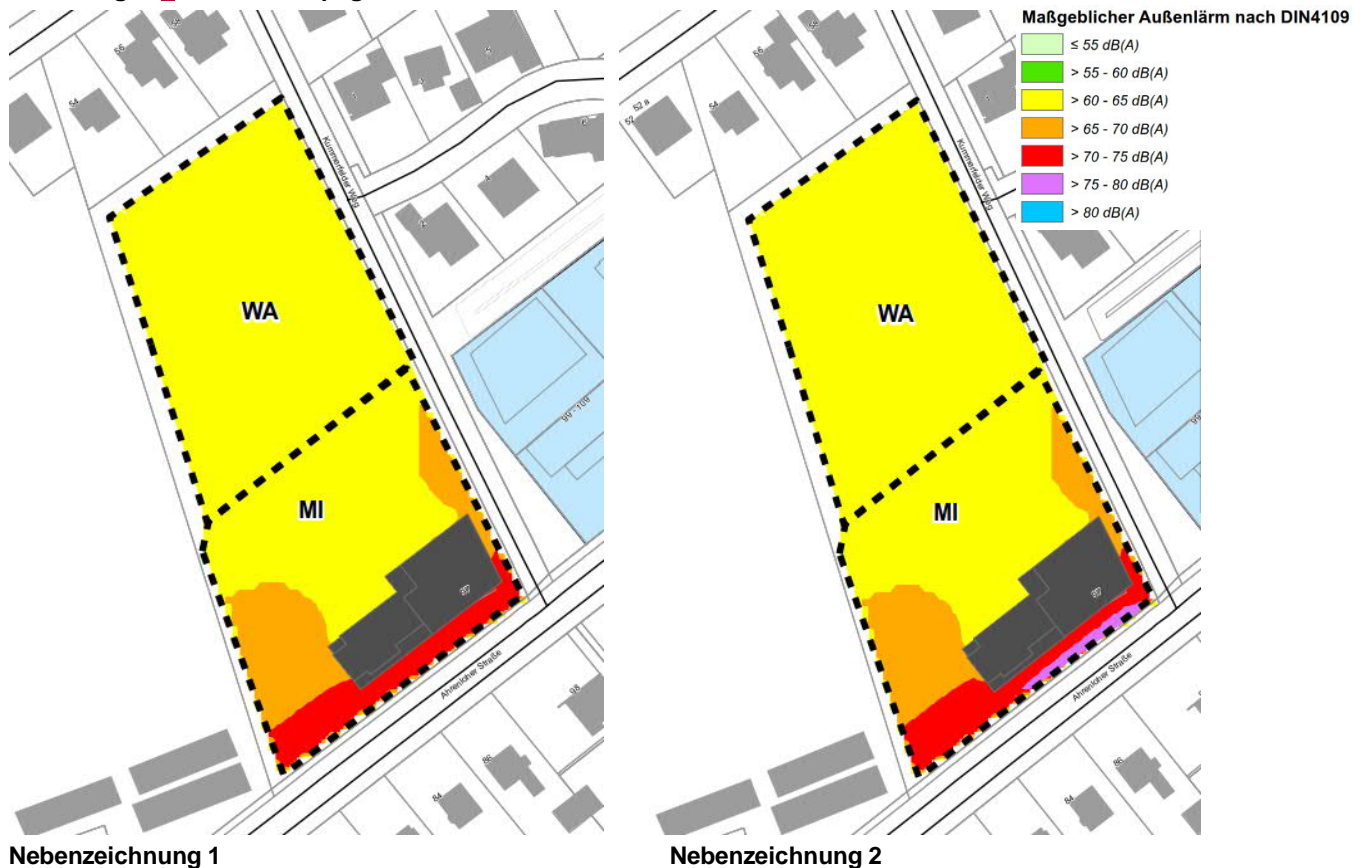
Der Richtwert der TA Lärm /5/ (entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005) wird am Tag (6-22 Uhr) wie auch in der Nacht (22-6 Uhr) auch unter Berücksichtigung der geplanten Fitnesscenter-Nutzung und der zu berücksichtigenden Gebietseinstufung „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Mischgebiet“ eingehalten. 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 142 - 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. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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 Spitzens- stunde 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 Fahrbahnoberkante 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.*

9.2 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.

9.3 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



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

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 Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 05.04.2018
4. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 05.04.2018
5. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 21.03.2018
6. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 19.03.2018
7. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 21.03.2018
8. azv Südholstein, Schreiben vom 22.03.2018
9. Dataport, Digitalfunkauskunft, Hamburg, Schreiben vom 13.03.2018
10. 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

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:

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.

Schreiben vom 10.01.2018

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:

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

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

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt abgewogen. Die Abwägung wird weiterhin beibehalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 15.03.2018

Zusammenfassung der Äußerung

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

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

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

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Das Gewässer kann hydraulisch nicht mehr Wasser aufnehmen. Es muss ein neues Konzept erstellt werden.</p>	<p>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.</p>

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-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (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 Plangelungsbereich 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 (Berichtigung) eine entsprechend § 13 a BauGB zulässige Bebauung planungsrechtlich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachvollzogen (berichtigt) 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 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>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>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> <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>

8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<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>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>Die Stadt hält die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung inklusive der festgesetzten Dachbegrünung für ausreichend. Der Empfehlung wird nicht gefolgt.</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 04.05.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus erfolgt nicht.

Stellungnahme vom 05.02.2018

Das ausgewiesene Plangebiet liegt nördlich der Ahrenloher Straße (L 110) im Abschnitt 010, ca. Station 1,280 bis ca. Station 1,370 innerhalb einer nach § 4 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Der nördliche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Bereich des ausgewiesenen Plangebietes soll über eine neu herzustellende Erschließungsstraße über den Kummerfelder Weg, welcher im weiteren Verlauf im Abschnitt 010 bei ca. Station 1,371 in die Ahrenloher Straße (L 110) einmündet, erschlossen werden. Der südliche als Mischgebiet (MI) festgesetzte Bereich soll über eine direkte Zufahrt (siehe Punkt 9 der Begründung zum B-Plan 100 - Seite 30) zur Ahrenloher Straße (L 110) erschlossen werden, wobei die HAUPTerschließung des Mischgebietes zu den Stellplatzanlagen über den Kummerfelder Weg erfolgen soll.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahme vom 05.02.2018

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

9. LBV Schleswig Holstein, Schreiben vom 04.05.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

Aus der vorgelegten Planzeichnung A ist ersichtlich, dass im Gegensatz zur Begründung drei Zufahrten zur Ahrenloher Straße (L 110) vorgesehen sind. Auf Grund dieser widersprüchlichen Aussage ist mir zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine aussagekräftige Beurteilung zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Mischgebietes zur L 110 nicht möglich.

Die in der Begründung angesprochen eine Zufahrt bitte ich kurzfristig zu konkretisieren und mir zur Bewertung vorzulegen.

Abwägungsvorschlag

Die drei in der Planzeichnung markierten Bereiche stellen lediglich Varianten dar. An den markierten Bereich kann ein Ausfahren erfolgen ohne die Bestandsbäume zu gefährden. Erstellt werden soll jedoch nur eine Ausfahrt. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Zudem wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt.

Es wird vorgeschlagen, das Mischgebiet über eine Einfahrt vom Kummerfelder Weg aus zu erschließen, der als Erschließungsstraße bereits an die Ahrenloher Straße angebunden ist. Bauliche 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.

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 Äußerung wird berücksichtigt.

9. LBV Schleswig Holstein, Schreiben vom 04.05.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><i>Gegen den Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Tornesch habe ich in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht nur „dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Alle Veränderungen an der Ahrenloher Straße (L 110) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe, rechtzeitig vorher abzustimmen.</i> <p><i>Außerdem dürfen dem Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>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.</i> <p><i>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.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>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.</i> <i>4. Die aus dem Plangebiet resultierenden Auswirkungen auf den Knotenpunkt Ahrenloher Straße (L 110) / Kummerfelder Weg sind durch eine entsprechende Verkehrstechnische Untersuchung nachzuweisen.</i> 	<p><i>Die nachfolgenden Hinweise 1-9 werden in die Begründung aufgenommen und im Rahmen der Ausbauplanung weitergehend geprüft bzw. ggf. berücksichtigt.</i></p> <p><i>Laut Gutachten ist eine Ausfahrt vom Mischgebiet auf die Ahrenloher Straße in Richtung Osten möglich. Die Stadt Tornesch möchte diese Möglichkeit weiter verfolgen.</i></p> <p><i>Die Aussage wird berücksichtigt.</i></p>

9. LBV Schleswig Holstein, Schreiben vom 04.05.2018

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>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 Fahrbahnoberkante der Straße sowie jede andere Handlung zu unterlassen die die Sicht an der Einmündung des Kummerfelder Weges in die Ahrenloher Straße (L 110) behindert.</p> <p>6. Die erforderlichen und vorzusehenden Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst zu errichten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde für den Bebauungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen.</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>Tatsächlich ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ noch nicht bauaufsichtlich eingeführt, jedoch bildet sie den aktuellen Stand der Technik ab und wird nach Aufnahme in die Landesbauordnung aus öffentlich-rechtlicher Sicht bindend werden.</p> <p>Derzeit muss die neue DIN 4109:2018-01 lediglich in die Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (IVIVV TB) aufgenommen werden um bauaufsichtlich abgesegnet zu werden. Im Anschluss folgt die Aufnahme in die Liste der technischen Bestimmungen. Um eine Prognosesicherheit für den baulichen Schallschutz zu erlangen der auch in vielen Jahren noch einen möglichst technisch korrekten Stand hat, ist nach gutachterlicher Auffassung die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aus dem Jahr 2018 zu verwenden. Diese ist eine eingeführte Norm die nicht nur im „Entwurfsstadium“ vorliegt sondern in Form eines sogenannten Weißdrucks. Ein Weißdruck einer Norm ist die verbindliche und endgültige Fassung einer DIN-Norm. Die DIN 4109 aus dem Jahr 1989 stellt schon heute nicht mehr den Stand der Technik dar, besonders wenn hohe Lärmbelastungen im Nachtzeitraum vorliegen. Zudem ist Sie mit der Angabe von Lärmpegelbereichen relativ ungenau was die Anforderungen an den baulichen Schallschutz angeht. Unsere Diskussionen der letzten Monate über die rechtlichen Bedingungen bei der Anwendung der DIN 4109 haben ergeben, dass anzunehmen ist, dass zivilrechtlich der neueste Stand der DIN 4109 bei der Ermittlung des notwendigen baulichen Schallschutzes eingefordert werden kann, auch wenn die DIN 42109: 2018-01 noch nicht bauaufsichtlich eingeführt ist.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</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.

Abwägungsvorschlag

Die Normen der DIN sind in jedem Fall kostenpflichtig und nie frei zugänglich erhältlich. Dies gilt damit für die DIN 4109 aus dem Jahr 1989 wie auch für die DIN 4109 aus dem Jahr 2018. Die Normen sind vom Planaufsteller aber bestellbar und können somit jederzeit zur Verfügung stehen. Sollte die Stadtverwaltung nicht über die aktuelle DIN 4109:2018-01 verfügen, ist z.B. der Schallimmissionsgutachter nicht zur Weitergabe der Norm befugt und jede Stadtverwaltung hat dafür Sorge zu tragen, dass jedes Dokument auf welches sich das Gutachten bezieht, einsehbar ist.

Die DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, über das Internet zu beziehen.

Es wird eine DIN 4109-1:2018-01 sowie DIN 4109-2:2018-01 zur Verfügung stehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

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.

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.

Abwägungsvorschlag

Auf die Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wurde weiter oben bereits eingegangen. Die Festsetzungen werden beibehalten.

Die Auffassung wird nicht geteilt.

10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Schreiben vom 19.04.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

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 fensterunabhängige 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

Dem Vorschlag wird entsprochen.

Die genannten Festsetzungen sollten sich vielmehr ergänzen und mit Sicherheit für die entsprechenden Räume eine aktive Belüftung sichern. Die DIN 4109 erlaubt dem Planer an lärmabgewandten Fassadenseiten geschlossener Gebäudestrukturen pauschal eine Minderung von 10 dB vorzunehmen. Wenn er das am straßennahen Gebäude tut, dann könnte er unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 kommen und damit keinen Handlungsbedarf auf Schallschutz mehr sehen.

Der Satz „Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.“ wird gestrichen.

Der folgende Satz „Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen...“ wird in die Festsetzung 10.3 aufgenommen.

Den Vorschlägen wird gefolgt.

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

Es ist richtig, dass die Annahme der Größe der abstrahlenden Flächenschallquelle auf dem uns vorliegenden Bebauungsplan 60 (2. Änderung) „Ahrenloher Straße -Moorkamp“ fußt. Diese Grenze wurde nach entsprechendem Geltungsbereich des Bebauungsplans 60 (Q9 Abs. 7 BauGB) modelliert.

Eine Änderung hinsichtlich der Ausweitung dieses Geltungsbereiches entsprechend der annehmbaren Grundstücksfläche wäre formal inkorrekt. Der Geltungsbereich der gewerblich emittierenden Fläche ist wie im B-Plan festgesetzt übernommen. Die Kontingente beziehen sich zwar auf eine größere Fläche, durch die Verkleinerung der Fläche entstehen nur abnehmende Schallimmissionen in der Nachbarschaft. Durch die Anpassung kommt es also nicht zu erhöhten Betroffenheiten.

Die Zusatzkontingente sind festgelegt und nicht berücksichtigt. Dies ist damals unter der Annahme einer später nicht mehr eintretenden Nutzung getan worden. Die Festsetzung mit den Zusatzkontingenten ist aber so verblieben, auch wenn dadurch faktisch ein Wohnen im Gewerbe im Geltungsbereich des Bebauungsplans 60 zukünftig auszuschließen ist. Damals war das so gewollt, wurde aber im B-Plan nicht explizit ausgeschlossen. Hier gibt es unserer Auffassung nach im B-Plan einen Widerspruch, der nur durch die Vernachlässigung der Zusatzkontingente in der Nacht nicht auftritt. Heute stellt sich die Situation anders dar. Hier sollte in Anbetracht einer Änderung der umliegenden Nutzungen (jetzt ist WA-Ausweisung im Westen geplant) der entsprechende Teil im B-Plan Nr. 60 noch einmal überarbeitet werden und der Richtungssektor angepasst werden. Dazu werden mit der Stadt Tornesch Gespräche geführt. Eine WA-Ausweisung wie geplant wäre sonst nicht mit dem Zusatzkontingent in der Nacht vereinbar. Bei einer eventuellen Anpassung des Gutachtens wird der Gutachter wegen der bestehenden Schallpegelmessungen der Waschanlage noch einmal auf das LLUR zugehen und entsprechende Informationen erfragen.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

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

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



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

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Zur Verträglichkeit des geplanten Fitnessstudios mit der geplanten Wohnbebauung:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung flossen alle Angaben bezüglich der geplanten Nutzung des Fitnessstudios mit in die Berechnung ein, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch den Betreiber gemacht werden konnten. Dementsprechend konnten keine dezidierten Angaben über eine etwaige Nutzung der Räume insbesondere möglicher Sportangebote, welche Emissionen mit einer Ton- und/ oder Informationshaltigkeit auslösen ausgemacht werden.</p> <p>Hierzu empfiehlt sich hinsichtlich der aktuellen Planlage mögliche Kursräume (z.B. ZUMBA) zur lärmgewandten Seite, genauer gesagt zur Ahrenloher Straße/ Kummerfelder Weg, Richtung Südost auszurichten, um so möglichen Konflikten direkt aus dem Weg zu gehen. Alternativ ist der bauliche Schallschutz so auszuführen, dass es nicht zu Lärmkonflikten kommt. Offene Fenster entsprechen dabei nicht dem Stand der Technik was die Sicherung einer ausreichenden Belüftung angeht und können untersagt werden.</p> <p>Dementsprechend gibt es hier, nach derzeitigem Stand keine potenziellen konfliktauslösenden Flächen. Einer späteren Umnutzung der Räume steht nichts im Wege, da diese zu beantragen ist und im Antragsverfahren die Einhaltung der Forderungen im B-Plan nachzuweisen ist. Nach gutachterlicher Einschätzung ist das Fitnessstudio nicht entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung -18. BImSchV zu beurteilen, da hier der Fokus des Betreibers auf einem erwerbswirtschaftlichen Konzept aufbaut, welches ohne eine feste Regelmäßigkeit der Nutzenden wahrgenommen werden kann. Für das Gutachterbüro stellt das Fitnessstudio eine genehmigungsbedürftige Anlage dar. Auf eine möglicherweise unzutreffende Heranziehung der TA Lärm anstatt der 18. BImSchV kann nur berufen werden, wenn die Heranziehung der TA Lärm zu einem günstigeren Ergebnis führt, welches im vorliegenden Fall nicht gegeben ist, da der Gutachter hier zusätzlich eine gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p>

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Zum Ausschluss von Außenwohnbereichen im Plangebiet:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die vom Sachverständigen vorgeschlagene <i>Formulierung</i> „<i>Weist eine Wohnung ...einen abgewandten Außenwohnbereich auf, dann müssen der Straße zugewandten Außenwohnbereiche nicht vor Lärm geschützt werden.</i>“ kann rechtlich nicht nachvollzogen werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird redaktionell ergänzt. Die 60 dB(A)-Isophone wird in die Planzeichnung zur Verdeutlichung ergänzt.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Eine Korrektur der vorgeschlagenen Festsetzung ist nicht erforderlich. Die TA Lärm kennt das Thema „Außenwohnbereiche“ nicht. Wichtig ist, dass es einen Außenwohnbereich gibt der entsprechend einen im Sinne der Anforderungen der DIN 18005 (Richtwerte) ruhigen Bereich darstellt. Hat eine Wohnung mehr als einen Außenwohnbereich besteht also immer die Möglichkeit den „leisen“ Bereich aufzusuchen. Dies muss von einem Bewohner aber nicht getan werden, wenn er sich auch auf einem lauterem Außenwohnbereich wohl fühlt. Nach gutachterlicher Auffassung ist es also ausreichend wenn auf einem Außenwohnbereich der Orientierungswert der DIN 18005 der entsprechenden Nutzungskategorie eingehalten wird.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p>

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

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Zur Abwägung der Zulassung von Nutzungen im Bereich oberhalb der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung:</u></p> <p>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.</p> <p>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. BVerfGE, B.v. 13.12.2007 — 4 BN 41.07 — juris Rn. 7)</p> <p>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.</p> <p>Die Zulassung von Werten eines Gewerbegebietes für eine Wohnbebauung wird als nicht sachgerecht erachtet.</p>	<p>Wohnungen mit Ausrichtungen Richtung Ahrenloher Straße innerhalb des geplanten Gebäudes sind in jedem Fall zu schützen. Entscheidend ist, ob die geplanten aktiven und passiven Festsetzungen zum Lärmschutz den erkannten Nutzungskonflikt lösen. Dies ist hier der Fall. Die Nutzung ist nicht in den juristisch anerkannten Bereich der Gesundheitsgefährdung hineingeplant. Im Raster ist der violette Bereich nur aufgrund der Schallreflexion am Haus an der Gebäudefassade anliegend. Die Reflexion wird allerdings bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Aus Schallschutzfachlicher Sicht ist das nachvollziehbar und sinnvoll. Oberstes Gebot bei der Planung hatte die Ausweisung von Wohnnutzung außerhalb der Schwellen der Gesundheitsgefährdung. Dies setzt die Planung um.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p>

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 entstehenden 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

Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung eines aktuellen Wissensstandes unter Berücksichtigung aktueller Genehmigungssituationen und vorhandener Planungen angefertigt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

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 Firsthöhe von 10 m errichtet werden. Die zulässige Firsthöhe 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], [REDACTED] Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Einwände und Lösungsvorschläge, um die Besitzer der Grundstücke Am Moor 54, 56 und 58 vor Wertverlusten durch den neuen B-Plan 100 und F-Plan 50 zu schützen.

Situation:

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.

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.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

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.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht abwägungsrelevant.

2. Herr [REDACTED], [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], [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	./.
Firsthöhe	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 Firsthöhe von 10 m errichtet werden. Die zulässige Firsthöhe 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], [REDACTED] Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018**Zusammenfassung der Äußerung**

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-Plans 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.

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.

Konflikt:

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.

Lösung:

Zur Reduzierung des Risikos der Wertminderung der Grundstücke Am Moor 54-58 sollten folgende Änderungen in den B-Plan 100 aufgenommen werden:

Abwägungsvorschlag

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.

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.

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.

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.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

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.

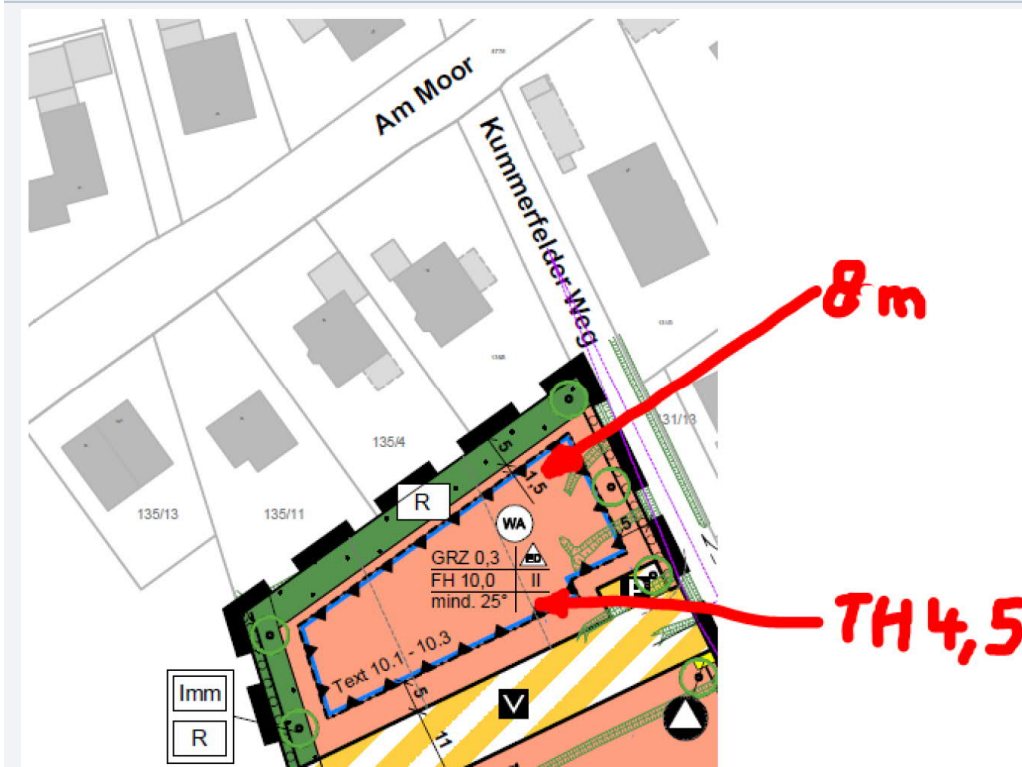
2. Herr [REDACTED], [REDACTED] Tornesch, Schreiben vom 27.03.2018

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. 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. 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. Der Äußerung wird nicht gefolgt.</p>

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

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



Aufgestellt: 15.05.2018

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