



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/19/003</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	04.01.2019
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Oliver Kath
<b>8. Änderung des B-Planes 47 "Businesspark Tornesch" - Abwägung zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfsberatung, Auslegungsbeschluss -</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
21.01.2019	Bau- und Planungsausschuss	

### Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Über die 8.Änderung des B-Planes 47 „Businesspark Tornesch“ wurde zuletzt am 05.03.2018 im Bau- und Planungsausschuss beraten und die Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zwischenzeit statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle vom 19.12.2018 zusammengefasst.

Die Verfahrensunterlagen wurden weiter bearbeitet, inhaltlich wurden keine grundlegenden Änderungen am Planentwurf vorgenommen.

### Prüfungen:

**1. Umweltverträglichkeit**  
entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**  
entfällt

### Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:  ja  nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:  vollständig eigenfinanziert  
 teilweise gegenfinanziert

vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Stellenmehrbedarf  
 höhere Dotierung  
 Keine Auswirkungen

Stellenminderbedarf  
 Niedrigere Dotierung

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt:

ja  nein

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

ja  nein

<b>Produkt/e:</b>						
<b>Erträge/Aufwendungen</b>	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*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
<b>Investition/Investitionsförderung</b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
<b>Folgeinsparungen/-kosten</b>	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						

### **Beschluss(empfehlung)**

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 19.12.2018 geprüft. Die Zusammenstellung vom 19.12.2018 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf und die Begründung der 8.Änderung des B-Planes 47 „Businesspark Tornesch“ für das Gebiet zwischen der Lise-Meitner-Allee, dem Ohlenkamp und BAB

23 in einer Tiefe von ca. 165 m südwestlich der Lise-Meitner-Allee, werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.  
Sabine Kählert  
Bürgermeisterin

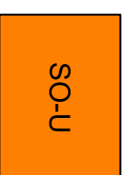
**Anlage/n:**

Planzeichnung + Legende  
Teil B – Textliche Festsetzungen  
Begründung  
Umweltbericht und Landschaftsbild  
Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung

# Zeichenerklärung

## I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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



Sonstige Sondergebiete Umweltechnik

SO-U/1 - 15 Nummerierung der Teilflächen

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

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

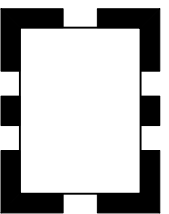
TH 15,0 m Traufhöhe, z. B. 15 m (§ 16 BauNVO)

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen



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

..... Lärmschutzlinie 1 - 3 zu Text III. 4.1

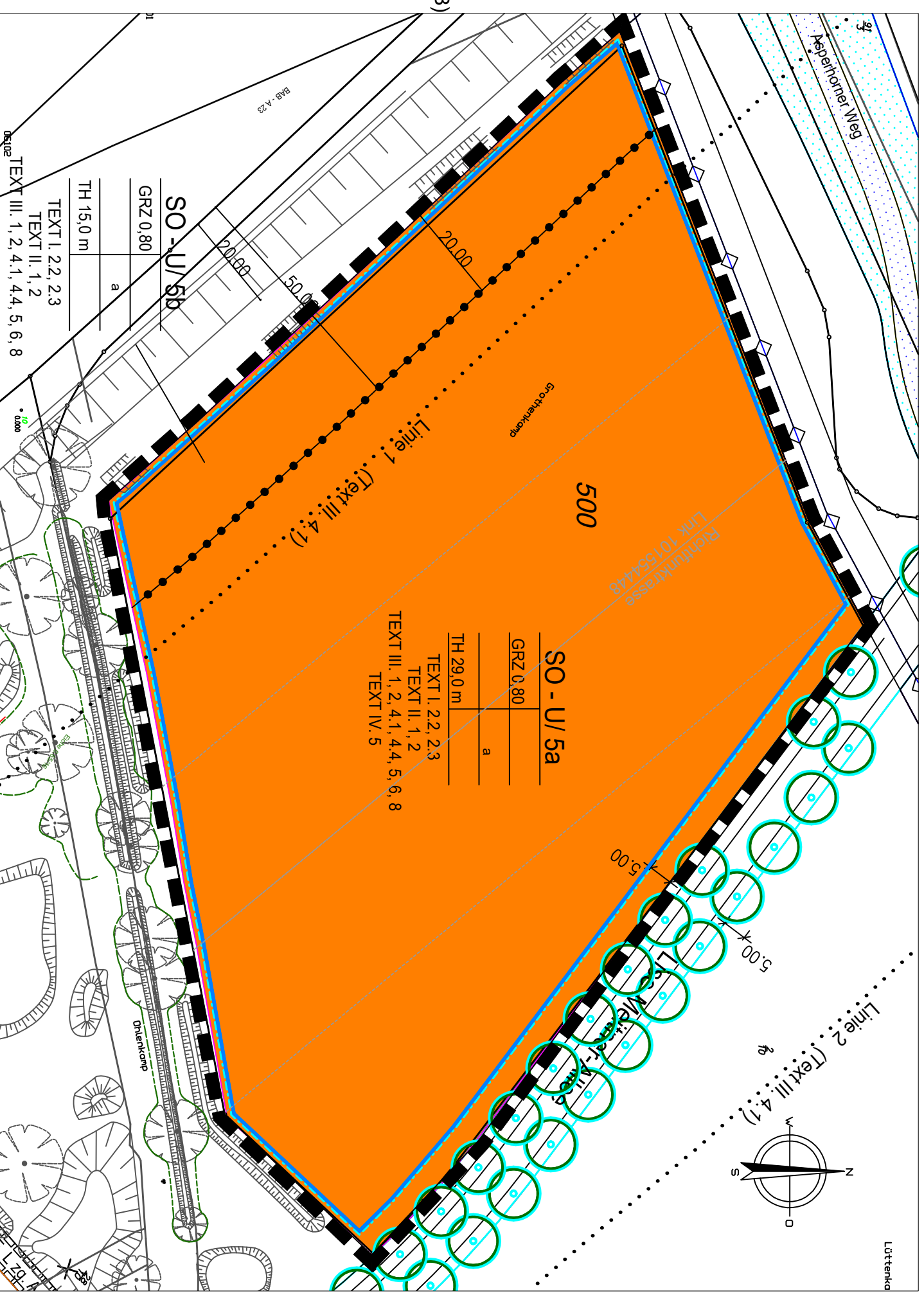
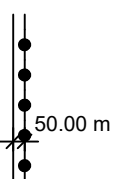
II. Darstellungen ohne Normcharakter

500 Flurstücksnummern

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

— Richtfunktrasse

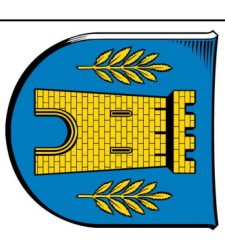
— Anbauverbotzone, Bundesautobahn  
(§ 9 B Fern Str G)



**Stadt Tornesch**  
Bebauungsplan  
Nr.47, 8. Änderung

- Vorentwurf -

Planzeichnung  
Maßstab 1: 1000



**STADT  
TORNESCH**

Bau- und Planungsent  
FD Bauverwaltung und Stadtplanung

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

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

### 1. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärmem oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 23b BauGB)

#### 1.1 Nutzung solarer Energien

Im Songerbiet Umwelttechnik müssen bei der Errichtung der Gebäude auf mind. 50 % der Dachfläche und 25 % der Fassadenfläche Anlagen für die Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) errichtet werden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn eine extensive Dachbegrünung umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

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

#### 2.1 Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

#### 2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

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

Artenvorschläge:

Großkronige Bäume:

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

Kleinkronige Bäume:

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

#### 2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

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

Artenvorschläge:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

*2.4 Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

3.1 Dachbegrünung:

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind die Dächer neuer Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm straken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (auch Photovoltaik und Solarthermie). Diese sind auf höchstens 50 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Von einer Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn eine die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

3.2 Fassadenbegrünung

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind Fassadenteile mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche zu begrünen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist eine Pflanze mit je mind. 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu setzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist.

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

*Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)**

### **1. Einfriedungen**

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

### **2. Werbeanlagen**

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

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

## **III. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

#### **4.1 Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":**

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

Maßgeblich ist

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

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

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

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

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

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

4.2 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4.3 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4.4 Flächenschalleleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe":



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

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

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

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

## **6. Abweichende Traufhöhen**

6.1 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

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

Ausgenommen von dieser Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist der Schutzkorridor der kreuzenden Richtfunkverbindung. Entsprechend der Planzeichnung und dem folgenden Abschnitt IV (Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen) sind in diesem Korridor untergeordnete Anlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 31 m zulässig.

7. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

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

(2) Zulässig sind

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

(b) Speditions- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen,

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

(d) Stellplätze und Garagen.

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

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

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

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

1. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

3. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

##### **5. Richtfunktrassen**

Für die das Plangebiet kreuzende Richtfunkverbindung gelten folgende horizontal und vertikal verlaufenden Schutzbereiche:

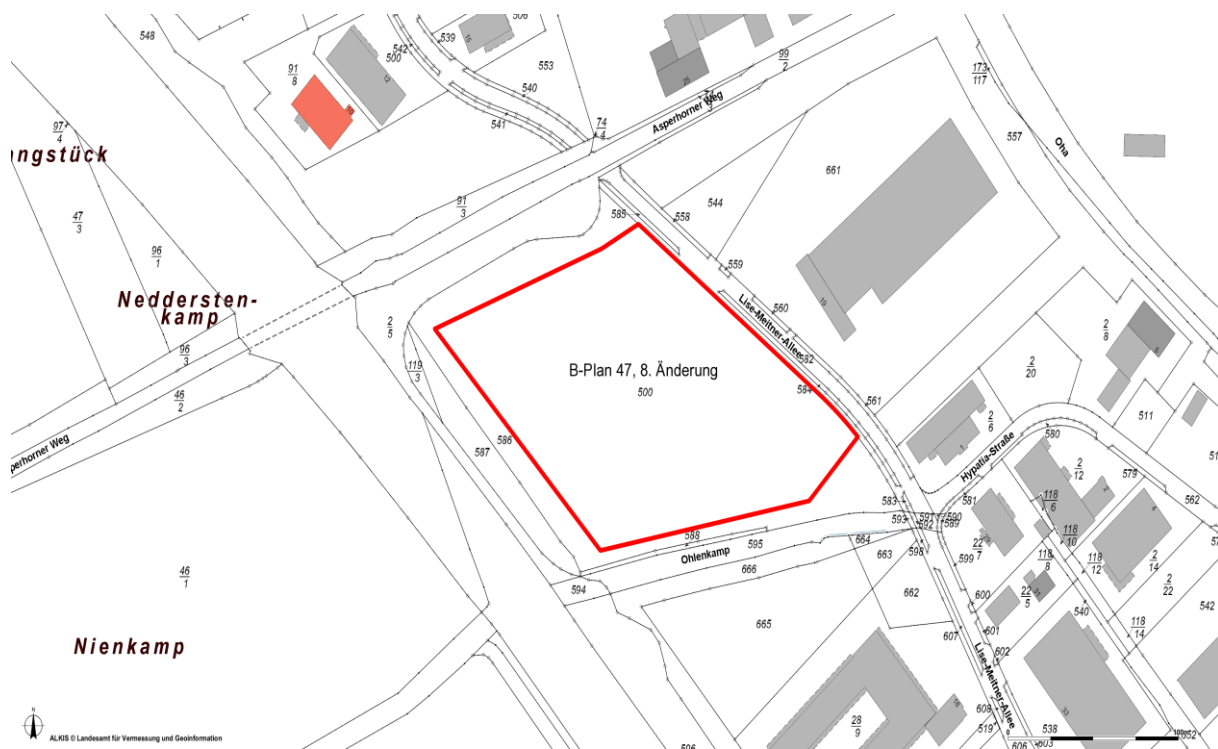
Link 101554448 (Telefónica)

- max. Bauhöhe 31 m
- Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 30 m (Trassenbreite)

Sämtliche geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

# Stadt Tornesch

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



## Begründung – Entwurf

Stand: 04.01.2019

Stadt Tornesch - 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Businesspark Tornesch“

**Stadt Tornesch - 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47**

für das Gebiet zwischen der Lise-Meitner-Allee, dem Ohlenkamp und BAB 23 in einer Tiefe von ca. 165 m südwestlich der Lise-Meitner-Allee.

Stadt Tornesch  
- Die Bürgermeisterin -  
Wittstocker Straße 7  
25436 Tornesch

Bearbeiter:

M.Sc. Oliver Kath (Stadt Tornesch, Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung)

Verfahrensstand: **Auslegungsbeschluss**

## Inhalt

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

## 1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,28 ha große Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im bestehenden Businesspark Tornesch-Oha.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird im Nordosten von der Lise-Meitner-Allee, im Süden durch den Ohlenkamp, im Südwesten von der BAB 23 und im Nordwesten durch den Asperhorner Weg begrenzt.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik“ ausgewiesen. Die ausgewiesene Baufläche ist zurzeit noch unbebaut.

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

Die gewerblichen Flächen des Businesspark Tornesch sind nahezu erschöpft. Noch vorhandene unbebaute Flächen wurden größtenteils bereits an Unternehmen mit dem Zweck der Bebauung veräußert. Gleichzeitig ändert sich der Charakter des Gebiets: die ursprünglich angenommene Dominanz von Betrieben der Recyclingwirtschaft tritt mehr und mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T. hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe mit Büroflächenbedarf zurück. Um eine flächensparende Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen, sollen mit der 8. Änderung des Bebauungsplans 47 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen günstigeren Zuschnitt der gewerblich genutzten Grundstücke geschaffen werden.

Das Grundstück wurde von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, beabsichtigt ist u.a. die Errichtung von Lagergebäuden. Von Seiten des Unternehmens besteht der Wunsch, ein Gebäude zu errichten, das einige Meter oberhalb der derzeit festgesetzten maximalen Gebäudehöhe liegt.

Planungsziel ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau höherer Gebäude. Die Änderung besteht in der Anhebung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m. Flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Silos bis zu einem Anteil von 10% an der Gebäudegrundfläche) sind bereits heute bis zu einer Höhe von 46,50 m zulässig. In einem Ab-

stand von bis zu 50 m entlang der Autobahn A 23 ist keine Anhebung der Traufhöhe vorgesehen, um eine Abstufung zur offenen Landschaft hin zu erreichen.

### 3 Rechtlicher Planungsrahmen

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ dargestellt.

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

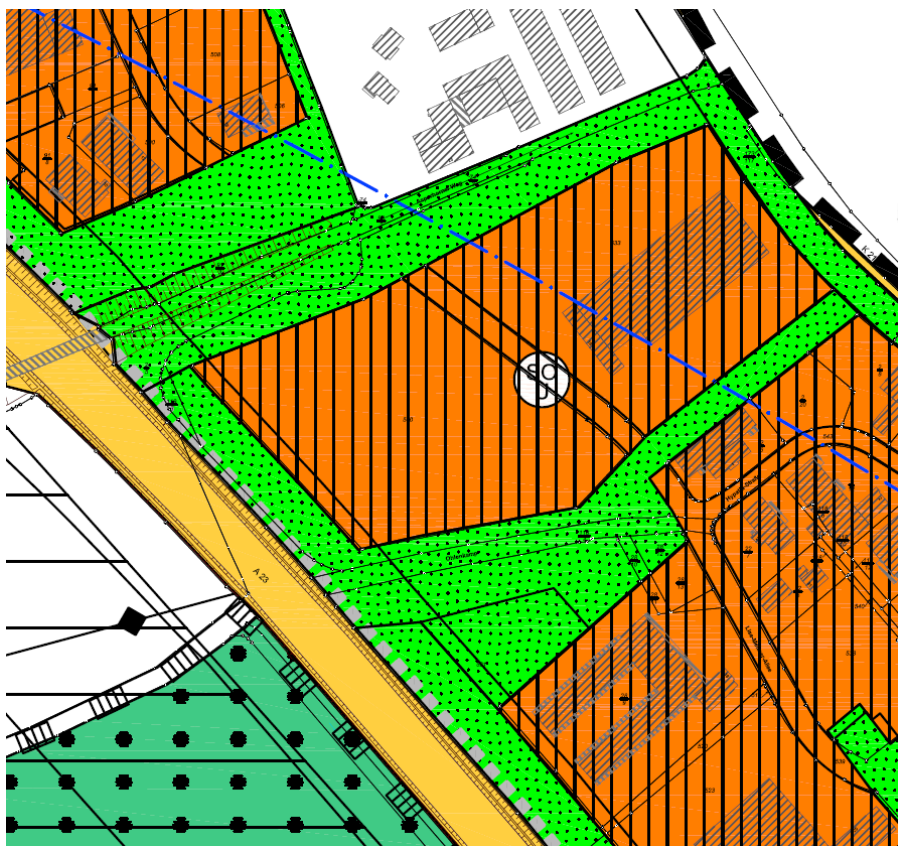


Abbildung 2 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Tornesch in der Fassung der am 07.05.2004 rechtskräftig gewordenen Neuaufstellung. Der Geltungsbereich der 8. Änderung ist nicht von der rechtskräftigen 1., 2., 4. und 5. Änderung sowie der laufenden 3., 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 betroffen.

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

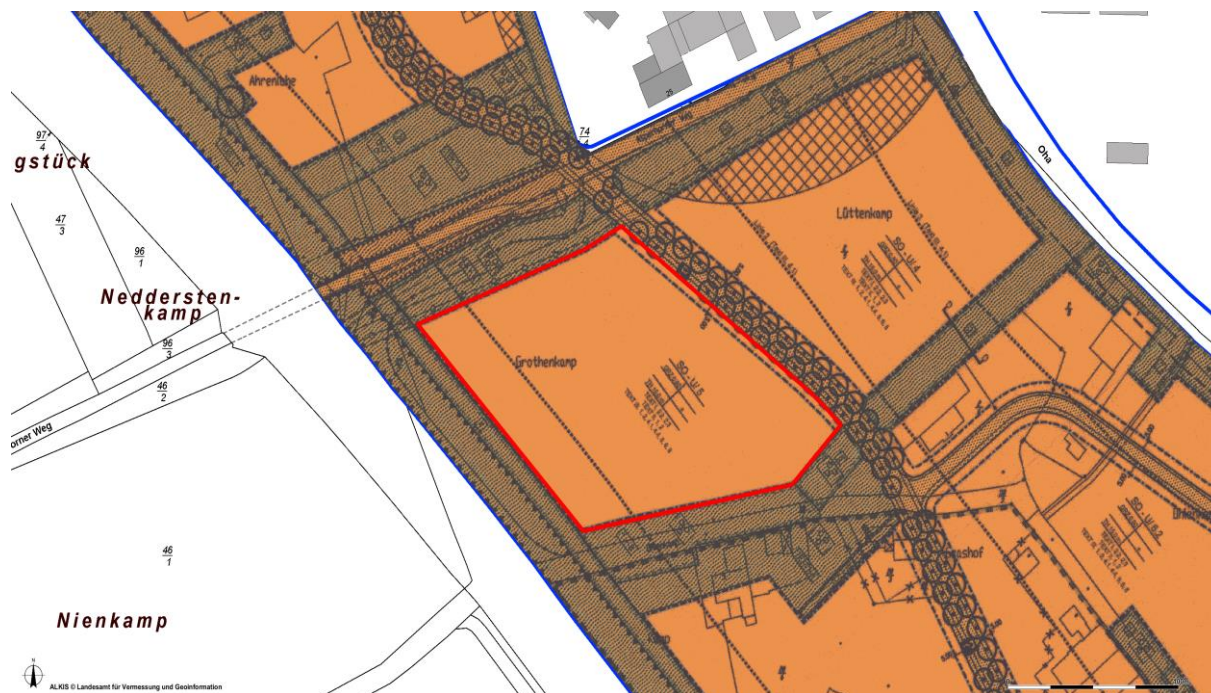


Abbildung 3 – geltendes Planrecht (des Bebauungsplans 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
  - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)
  - Traufhöhe (TH): Lagergebäude bis 21,50 m und sonstige Gebäude bis 15 m (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen
  - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

## 4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik

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

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



Zugelassen sind somit:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

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

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundflächenzahl

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

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

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

### 4.2.2 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet Umwelttechnik die zulässige Traufhöhe auf 29 m im Bereich festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Die bisher geltende Regelung des Bebauungsplanes 47 zur abweichenden Traufhöhe bei Lagergebäuden und untergeordneten baulichen Anlagen bzw. Bauteilen gilt für die Bereiche mit einer max. Traufhöhe von 15 m. Bei Lagergebäuden darf die zulässige Traufhöhe 29 m betragen, untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine) dürfen eine Höhe von bis zu 46,50 m erreichen. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Festsetzung für das vorhandene Sondergebiet Umwelttechnik. Die das Plangebiet kreuzende Richtfunktrasse benötigt einen Schutzkorridor, in dem die maximale Gebäudehöhe 31 m nicht überschreiten darf.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **4.4 Bauweise**

Die Bauweise wird in allen Gebietstypen unverändert als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen in der sogenannten „offenen“ Bauweise – also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung – errichtet werden. Die in Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb weiterhin.

### **4.5 Stellplätze und Nebenanlagen**

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

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

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

### **4.6 Äußere Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

## **5 Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt zu dem Sondergebiet im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner-Allee. Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebene Buslinie 185 Bf. Elmshorn (ZOB) – Ellerhoop – Tornesch – Kummerfeld – Pinneberg – Rellingen – Halstenbek (Haltestelle Tornesch, Asperhorner Weg) sowie durch die Buslinie 6668 Bf. Tornesch – Gewerbegebiet Oha an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Tornesch, Asperhorner Weg und befindet sich unmittelbar am Plangebiet an der Lise-Meitner-Allee. Beide Linien verkehren werktags im 60-Min-Takt und knüpfen am Bahnhof Tornesch an die Regionalbahnlinien 61 und 71. Zudem werden durch die Linie 185 Anschlüsse an den Regionalverkehr an den Bahnhöfen Elmshorn und Pinneberg hergestellt.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist von der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nur bedingt betroffen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über die Lise-Meitner-Allee (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Hofflächen bzw. sonstigen befestigten Flächen) und über ein Graben-Rohr-System im Südwesten, welches das Niederschlagswasser der Dachflächen ableitet. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch eine Druckrohrleitung zunächst dem Kanalnetz der Stadt Tornesch und schließlich dem Klärwerk Hetlingen des Abwasserzweckverbandes Pinneberg zugeleitet.

Im unmittelbaren Umfeld der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind die für die Regenwasserrückhaltung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Rückhalteeinrichtungen (Gräben, Mulden) zu erstellen.

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

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

## **7 Regenerative Energien**

Im Sondergebiet Umwelttechnik sollen bei der Errichtung der Gebäude auf mind. 50 % der Dachfläche und 25 % der Fassadenfläche Anlagen für die Nutzung der Solarenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) errichtet werden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn eine extensive Dachbegrünung umgesetzt wird. Die Kombination von der Nutzung solarer Energie und Dachbegrünung ist möglich.

## **8 Immissionsschutz**

**Baulicher Schallschutz im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"**

Südwestlich des Plangebietes verläuft unmittelbar die Bundesautobahn A 23, zudem sind Schallemissionen der im Businesspark ansässigen Betriebe zu erwarten. Es werden deshalb Maßnahmen des baulichen Schallschutzes im Sondergebiet "Umweltechnik und Sonderbetriebe" festgesetzt. Die im Sondergebiet "Umweltechnik und Sonderbetriebe" ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Büroräume oder ähnliche Räume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen.

Maßgeblich ist

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

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

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

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

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

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

### **Lärmschutz entlang der A 23**

Neben den Maßnahmen des baulichen Schallschutzes am Immissionsort wird – unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan 47 der bestehende Lärmschutzwall entlang der A 23 durch den Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bereich befindet sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches der 8. Änderung des B-Plans 47.

### **Flächenschalleistungspegel im Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe"**

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

Tags: L = 60 dB(A)

Nachts: L = 45 dB(A).

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 47 festgesetzten Flächenschalleistungspegel werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, um innerhalb des Gesamtgebietes des B-Plans 47 (Businesspark Tornesch) eine einheitliche Regelung beibehalten zu können. Die für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erforderliche Gliederung ist in Bezug auf das Gesamtgebiet vorhanden.

### **Immissionen durch Geruch, Staub, Bioaerosole aus Tierhaltungsbetrieben**

Nördlich des Plangebietes befand sich in ca. 200 m Entfernung ein Tierhaltungsbetrieb mit Geflügelhaltung (Geflügelhof Neumann am Asperhorner Weg). Der Geflügelhof ist seit 2017 nicht mehr existent. Um eine Belastung im Umfeld des Geflügelhofes mit Gerüchen oder Keimen (bzw. Staub und Bioaerosolen) zu erfassen, wurde für die 3. Änderung des B-Plans 47 ein Gutachten beauftragt, für die 5. Änderung des B-Plans 47, deren Geltungsbereich in Teilen identisch mit der 8. Änderung ist, wurde das räumliche Auswertungsraster ausgeweitet. Es zeigte sich, dass im jetzigen Plangeltungsbereich der 8. Änderung des B-Plans 47 die relevanten Werte nicht überschritten wurden und somit entsprechende Einschränkungen nicht erforderlich waren.

## **9 Grünordnung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 sind öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen bzw. sich überlagernden Funktionen festgesetzt (insbesondere Knickschutz, Neuanlage von Knicks oder Regenwasserrückhaltung und –ableitung). (Siehe Abschnitt 15)

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind die Dächer neuer Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm straken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (auch Photovoltaik und Solarthermie). Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Je 100 m<sup>2</sup> ist eine Pflanze mit je mindestens 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu setzen. Diese Festsetzungen soll auch einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffes leisten bzw. dient dem Klimaschutz und verbessert die optische Wirkung der Baukörper.

Sofern die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie vorgesehen ist, kann von der Dachbegrünung abgesehen werden. Die Kombination beider Möglichkeiten ist ebenso möglich.

## 10 Eingriffsregelung

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

Ausgangspunkt für die Bilanzierung ist in diesem Fall der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 einschl. seiner rechtskräftigen 1., 2., 4. und 5. Änderung. Nur darüber hinaus ermöglichte Eingriffe sind in diesem Zusammenhang ausgleichspflichtig.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Abschnitt 14 dieser Begründung verwiesen.

## 11 Altablagerungen

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen jeder Art sind der Stadt auch aus den früheren Bauleitplanverfahren oder bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container). Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

## 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 Ab-

lauf 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 Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

	Rechtskräftiger B-Plan 47	5. Änderung B-Plan 47
Sondergebiet Umwelttechnik	21.405 m <sup>2</sup>	21.405 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich insgesamt		21.405 m <sup>2</sup>

## 14 Umweltprüfung

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

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

## 15 Umweltbericht

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

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

Tornesch, den .....

.....  
Bürgermeisterin

Stadt Tornesch

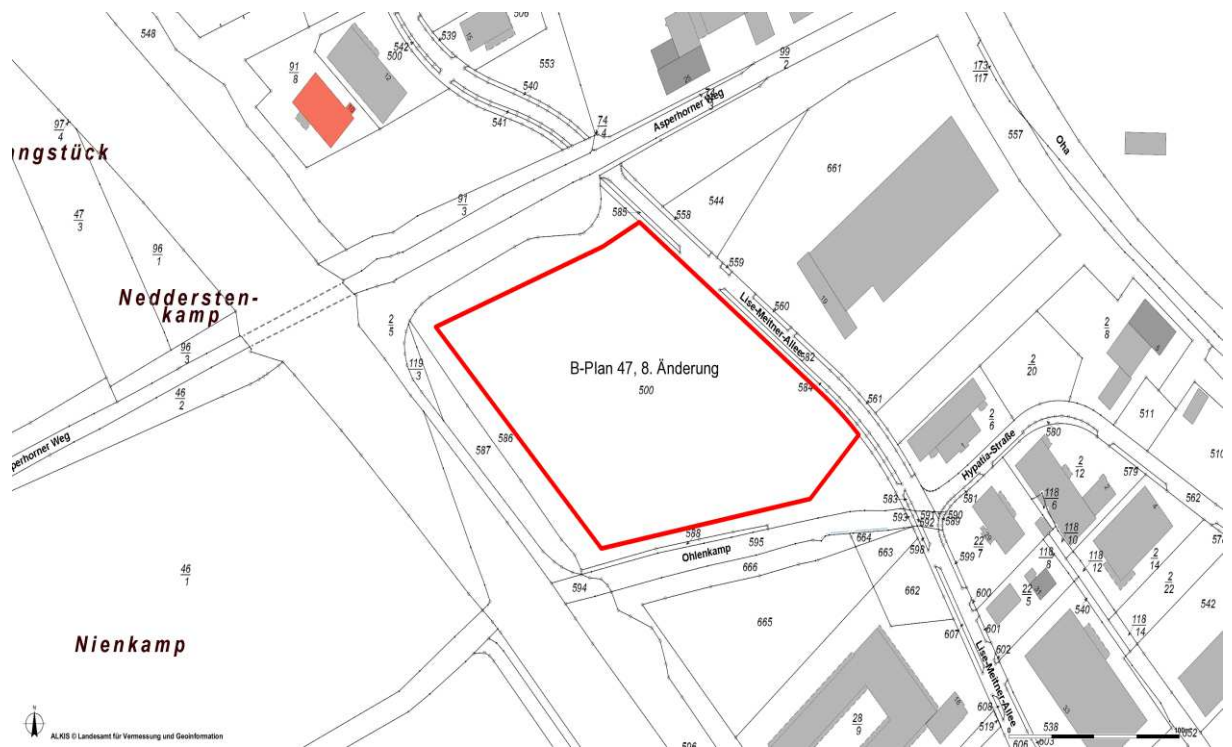
# UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zur

## 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47

„Businesspark Tornesch“

Fassung vom 04. Januar 2019





## INHALT

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG .....	4
1.1.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
1.1.2	Ziele und Inhalte der B-Planänderung .....	4
1.2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG .....	5
1.2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen.....	5
1.2.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen .....	6
1.2.3	Gesetzliche Grundlage des Umweltberichtes .....	6
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES .....	7
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	7
2.1.2	Schutzgut Luft .....	7
2.1.3	Schutzgut Klima .....	7
2.1.4	Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben) .....	7
2.1.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz.....	8
2.1.6	Schutzgut Fläche .....	8
2.1.7	Schutzgut Boden.....	8
2.1.8	Schutzgut Wasser .....	8
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
2.1.10	Wechselwirkungen .....	8
2.2	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	8
2.2.1	Schutzgut Mensch.....	8
2.2.2	Schutzgut Luft .....	8
2.2.3	Schutzgut Klima .....	9
2.2.4	Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben) .....	9
2.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz.....	10
2.2.6	Schutzgut Boden.....	11
2.2.7	Schutzgut Fläche .....	11
2.2.8	Schutzgut Wasser .....	11
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11

2.2.10	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....	11
2.2.11	Kumulative Wirkungen .....	12
2.3	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE .....</b>	<b>12</b>
2.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
2.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.	12
2.3.3	Fortführung der derzeitigen Nutzung .....	13
2.3.4	Aufgabe jeglicher Nutzung .....	13
2.4	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>13</b>
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	13
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	13
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>15</b>
3.1	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....	15
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....	15
3.3	ZUSAMMENFASSUNG .....	15
3.3.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	15
3.3.2	Bestehende Situation .....	15
3.3.3	Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	16
<b>4.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>17</b>

## **1. EINLEITUNG**

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

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

Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung des B-Plans Nr. 47 liegt am östlichen Rand der Stadt Tornesch in dem bestehenden Businesspark Tornesch-Oha. Innerhalb des rautenförmigen Areals umfasst der Geltungsbereich der 8. Änderung zwei Teilflächen des Sondergebietes „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“:

**SO – U/5a** westlich der Lise-Meitner-Allee und nördlich des Ohlenkamp sowie südlich des Asperhorner Weges

**SO – U/5b** östlich angrenzend an SO – U/5a bis zur Autobahn.

Die überwiegende Fläche ist als SO – U/5a festgesetzt. Das Teilgebiet SO – U/5b liegt innerhalb eines ca. 20 m breiten Streifens, der der Autobahn A 23 bzw. dessen Lärmschutzwall vorgelagert ist. Das Plangebiet misst insgesamt ca. 4,28 ha und ist derzeit noch unbebaut.

Die Teilflächen der 8. Änderung liegen innerhalb von Flächen, für die durch die damalige B-Planaufstellung aus 2004 bereits Planungsrecht besteht.

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

##### **Geplante Nutzung**

Das Grundstück wurde von einem ortsansässigen Unternehmen erworben, beabsichtigt ist u.a. die Errichtung von Lagergebäuden. Es ist beabsichtigt, ein Gebäude zu errichten, das einige Meter oberhalb der derzeit festgesetzten maximalen Gebäudehöhe liegt.

Planungsziel für die 8. Änderung ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen günstigeren Zuschnitt der gewerblich genutzten Grundstücke und insbesondere für den Bau höherer Gebäude. Die Änderung besteht in der Anhebung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m. Flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Silos bis zu einem Anteil von 10% an der Gebäudegrundfläche) sind bereits heute bis zu einer Höhe von 46,50 m zulässig. In einem Abstand von bis zu 50 m entlang der Autobahn A 23 ist keine Anhebung der Traufhöhe vorgesehen, um eine Abstufung zur offenen Landschaft hin zu erreichen.

Ungeachtet dessen bleibt die festgesetzte Nutzung als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ unverändert. Das Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" (SO-U) „dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.“ (Quelle: Textfestsetzung geltendes Planungsrecht).

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Folgende Änderungen sind im Hinblick auf die Gebäudehöhen geplant:

Teilgebiet	Traufhöhen (TH) in m B-Plan 47 – geltendes Planrecht			Traufhöhen (TH) in m NEU: 8. Änderung B-Plan 47		
	Verwaltungs- gebäude	Lager- gebäude	Untergeord. Bauteile	Verwaltungs- gebäude	Lager- gebäude	Untergeord. Bauteile
<b>SO – U / 5a</b>	15,0	15,0	46,5	15,0	<b>29,0</b>	46,5
<b>SO – U / 5b</b>	15,0	15,0	46,5	15,0	15,0	46,5

Die GRZ beträgt im rechtswirksamen B-Plan 0,8 und bleibt unverändert. Die zulässige maximale Überbauung schließt Garagen und Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen mit ein. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

## 1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

### 1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen**

### **Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ dargestellt. Eine Anpassung im Zuge der 8. B-Planänderung ist nicht erforderlich.

## **1.2.3 Gesetzliche Grundlage des Umweltberichtes**

Über das zuvor Gesagte hinaus wird darauf verwiesen, dass der Umweltbericht auf den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches basiert. Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB erstreckt sich auf die „direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben“.

Außerdem liegt dem Umweltbericht der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09. 12. 2013 zugrunde.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

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

#### **2.1.2 Schutzgut Luft**

Mit der 8. B-Planänderung sind keine Veränderungen der Bestandssituation im Hinblick auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### **2.1.3 Schutzgut Klima**

Mit der 8. B-Planänderung sind keine Veränderungen der Bestandssituation im Hinblick auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

#### **2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)**

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

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

- Vorhandene Gewerbebebauung insbesondere östlich der Lise-Meitner-Allee und südlich des Ohlenkamp
- Ohlenkamp als Relikt eines ehemaligen Redders am Südrand mit markanten großkronigen Bäumen
- Lärmschutzwall an der A 23 mit inzwischen dicht herangewachsener Bepflanzung
- Straßentrasse der Autobahn, die von Südwesten offen einsehbar ist
- Gehölzstreifen z.T. mit hohem Baumbewuchs nördlich des Asperhorner Weges
- Gehölzstreifen und Baumreihe südlich des Asperhorner Weges
- Gebäudestand des ehemaligen Geflügelhofes nordöstlich des Asperhorner Weges
- Werbepylone und Funkmast im Bereich der nördlich gelegenen Gewerbeflächen

Das Landschafts- und Ortsbild wird zum einen bestimmt von den großflächigen Gewerbegrundstücken und zum anderen von „grünen Fugen“, die diese Flächen wohltuend untergliedern. Diese Grünstreifen werden durch Gehölz- und Baumbestände, auch mit alt eingewachsenen großkronigen Bäumen, charakterisiert. Östlich des Asperhorner Weges findet man eine keilförmige Grünfläche, die als Offenland zu bezeichnen ist.

Während die benachbarten Gewerbeflächen Gebäudehöhen von bis zu 15 m besitzen, zeigt sich die Gebäudegruppe des ehemaligen Geflügelhofes mit einer etwas niedrigeren Bebauung und der typischen Untergliederung in mehrere parallel stehende Hof- und Stallgebäude mit Satteldach. In den Gewerbeflächen dominieren Flachdächer.

Die Baum- und Gebäudekulisse wird deutlich von den Werbepylonen und, noch darüber hinaus reichend, von einem Funkmast überragt.

Jenseits der Autobahn ist eine dreieckige Gehölzfläche nördlich des Asperhorner Weges / östlich der Autobahn zu erwähnen sowie die ausgedehnte Waldfläche „Bockhorst“ im Südwesten.

#### **2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

#### **2.1.6 Schutzgut Fläche**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

#### **2.1.7 Schutzgut Boden**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

#### **2.1.8 Schutzgut Wasser**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

#### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

#### **2.1.10 Wechselwirkungen**

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

### **2.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

#### **2.2.1 Schutzgut Mensch**

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

#### **2.2.2 Schutzgut Luft**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

### **2.2.3 Schutzgut Klima**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

### **2.2.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)**

Im Vordergrund der Betrachtung steht die Erhöhung zulässiger Lagergebäude im Bereich des Teilgebietes SO – U/5a von derzeit maximal 15 m auf 29 m. Dies entspricht nahezu einer Verdoppelung der Bauhöhe.

Als Grundlage der nachfolgenden Bewertung wurde die beigefügte Karte gefertigt (Übersichtsplan Landschaftsbild, Maßstab 1 : 10.000).

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Landschaftserleben von Bedeutung. Potenzielle Betroffenheiten könnten sich hierbei für folgende Aspekte ergeben:

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens, die in private Freiflächen an Wohnhäusern hineinwirken.
- Beeinträchtigungen öffentlicher Grün- und Erholungsflächen.
- Beeinträchtigungen innerhalb der freien, unbebauten Landschaft, z.B. im Einwirkungsbereich von Wegen in der Feldgemarkung
- Beeinträchtigungen für die (Feierabend)erholung oder auch in Pausenzeiten für Beschäftigte des Gewerbegebietes.

Im Zuge der 8. Änderung sind Beeinträchtigungen zu den erst genannten beiden Punkten nicht zu erwarten. Die nächst gelegenen privaten Gärten liegen außerhalb des Nahbereiches, der hier mit einem Umkreis von 500 m definiert wird. Von dort aus betrachtet dominieren heterogene Vordergrundstrukturen, die u.a. durch Baum- und Gehölzbestände sowie durch die vorgelagerten vorhandenen Gewerbebauten bestimmt werden, die bestehende Situation.

Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die aus der zulässigen größeren Gebäudehöhe resultieren, werden voraussichtlich von einigen Stellen in der Umgebung deutlich zu sehen sein. Dies konzentriert sich besonders auf 3 Standorte des Betrachters, die in der beigefügten Karten symbolisch markiert sind:

1. Im Südwesten am Asperhorner Weg, zwischen A 23 und der Splittersiedlung
2. Bei Thiensen, nahe des Gartenbauzentrums
3. Im Norden an der K 21 nördlich des ehemaligen Geflügelhofes

Von Südwesten führt der Asperhorner Weg auf einen Damm und überquert dann die Autobahn A 23. Es handelt sich um eine öffentliche Straße, die, aus Richtung Tornesch kommend, eine kurze Verbindung in das Gewerbegebiet darstellt. Von dort aus betrachtet werden Gebäude mit einer Höhe von 29 Metern besonders deutlich zu sehen sein, da sie die Gehözkulisse auf der Ostseite der Autobahn bzw. auf dem dortigen Lärmschutzwall überragen.

Insofern wirken hohe Gewerbebauten (29 m) dadurch in die unbebaute Feldgemarkung südwestlich der A 23 hinein. Von dort aus gesehen wirken einige Werbepylone am äußeren nördlichen Rand des Blickbereiches in das Blickfeld hinein. Dies ist als Vorbelastung zu sehen, die als vorhandene Technisierung der Landschaft wahrgenommen wird.



Von dem Gartenbauzentrum Thiensen aus betrachtet, schaut man über die K 21 und den Gebäudekomplex des ehemaligen Geflügelhofes hinweg nach Süden. Entlang des Asperhorner Weges verläuft eine, z.T. lückige, Baumreihe sowie ein „dünnere“ Gehölzstreifen. Beide entfalten gleichwohl eine gewisse abschirmende Wirkung für südwestlich davon gelegenen Gewerbeflächen. Für die Fernwirkung ist außerdem der L-förmige Knick am Westrand des ehemaligen Geflügelhofes hervorzuheben, in dem sich auch eine Reihe großkroniger, alt eingewachsener Überhälter befinden.

Südlich des Asperhorner Weges wird der Blick in Richtung des Teilgebietes SO – U/5a von den Gewerbebauten des dort ansässigen Logistikunternehmens gefasst. Im Bereich eines schmalen, teilweise offenen Blicksektors wird, allerdings eher im Hintergrund, ein sehr hohes Gebäude im Teilgebiet SO – U/5a wahrnehmbar sein. Dabei wird das Blickfeld überlagert von der heterogenen Ausgangssituation, bei der die Bestandsgebäude des Logistikers sowie die o.a. Gehölz- und Baumbestände perspektivverkürzend und damit abschirmend wirken.

Ähnliches gilt für den dritten Betrachtungsstandort am Nordrand des 500m-Radius. Auch hier dominieren Vordergrundstrukturen vorhandener Gewerbebauten. Im Hintergrund, deutlich südlich des Teilgebiet SO – U/5a, wird außerdem der Werbepylon nahe des Betonwerkes zusätzlich in das Bild des Betrachters hineinwirken.



Luftbild: Google Earth, 18.03.2018

Im weiteren Umkreis mit einem Abstand von 1.000 m und mehr erscheinen die besonders hohen Gebäude innerhalb des Teilgebietes SO – U/5a nicht mehr primär dominierend. Sie werden vielmehr als ein weiteres Element eines stark anthropogen überformten, durch Gewerbebauten geprägten Landschaftsraumes wahrgenommen.

Als eine zusätzlich wahrnehmbare Störung des Landschafts- und Ortsbildes werden neue, besonders hohe Gebäude im Plangebiet vorrangig aus Richtung Südwesten zu sehen und damit eingriffsrelevant sein.

## **2.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

### **2.2.6 Schutzgut Boden**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

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

### **2.2.7 Schutzgut Fläche**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

### **2.2.8 Schutzgut Wasser**

Mit der 8. B-Planänderung ergeben sich keine neuen Auswirkungen oder Betroffenheiten in Relation zum rechtskräftigen B-Plan.

### **2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

### **2.2.10 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

#### **Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

#### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

#### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

#### **Auswirkungen durch schwere und Unfälle und Katastrophen**

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr Tankstelle für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

### **2.2.11 Kumulative Wirkungen**

Aufgabe des Umweltberichtes ist es auch, Summationswirkungen im Zusammenhang mit anderen bestehenden oder geplanten Bauvorhaben darzustellen und zu bewerten. Möglicherweise können Bauvorhaben erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen.

Kumulative Wirkungen sind für die 8. B-Planänderung möglicherweise im Zusammenhang mit Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes relevant. Dazu wurden folgende bereits realisierte oder geplante Projekte und die ggf. damit verbundenen Sekundäreffekte bewertet:

- Werbepylone und Antennenmast im Norden und Süden des Plangebietes.
- Geplante Änderung Nr. 7 des B-Plans 47 für das Gebiet Ohlenkamp, Lise-Meitner-Allee und Alter Bundesstraße.
- Vorhandene besonders hohe Bebauung im Gebiet der 7. Änderung des B-Plans 47

Die Werbepylone und der Antennenmast sind in der vorangegangenen Bewertung der zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes bereits mit berücksichtigt worden (vgl. Kapitel 2.2.4). Im Ergebnis zeigt sich hier zum einen, dass eine weithin sichtbare „Technisierung der Landschaft“ bereits durch diese punktuellen, hoch aufragenden Bauwerke vorhanden ist. Zum anderen stehen diese Masten nicht im Nahbereich des eingriffsrelevanten Teilgebietes SO – U/5a, sie wirken allenfalls als Hintergrundstruktur in das Plangebiet hinein.

Im Bereich der 7. Änderung sind auf den beiden Teilflächen bereits heute Verwaltungsgebäude mit einer Höhe von 15,0 bzw. 29 m zulässig. Für Lagegebäude gilt ein Höchstmaß von 21,5 m bzw. 29 m. Das vorhandene Lagegebäude schöpft diese Höhe nahezu aus.

Zusätzlich sollen künftig auf einer bestimmten Teilfläche Verwaltungsgebäude mit einer Höhe von 18 statt bisher 15 m zulässig sein. Dies bedeutet eine Erhöhung um 3 m, sprich einer Geschoßhöhe.

Angesichts des bereits vorhandenen sehr hohen Lagergebäudes und in Anbetracht des Abstandes von rund 500 m zur Teilfläche SO – U/5a im Gebiet der 8. Änderung kann hier eine eingriffsrelevante kumulative Wirkung nicht erkannt werden.

## **2.3 PLANUNGALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE**

### **2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans lassen keine Standortalternativen zu. Für die geplanten größeren Gebäudehöhen kämen keine ebenso geeigneten Flächen in Frage. Die geplanten Flächen innerhalb der bestehenden SO-Gebiete sind dafür deshalb prädestiniert, da sie in die Strukturen benachbarter Bauflächen integriert werden.

### **2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung**

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

### **2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung**

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

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

### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Es wird vorgeschlagen, für die neuen Dachflächen im Bereich der geplanten Anhebung der zulässigen Traufhöhen eine extensive Dachbegrünung festzusetzen, um damit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten.

Der gewonnene Oberboden soll einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zugeführt werden.

### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09. 12. 2013 heißt es unter Ziffer 2.4, Absatz 3:

*„Wirkt sich ein Eingriff nur auf eines der beiden Schutzgüter (Naturhaushalt oder Landschaftsbild) aus, muss der Ausgleich die jeweilige Eingriffsfolge kompensieren. Es wäre unzulässig, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge des Baues von höhergeschossigen Gebäuden durch die Aufwertung einer Fläche auszugleichen oder ersetzen zu wollen.“*

Und weiter, im Anhang „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ unter Ziffer 3.1 c) Landschaftsbild:

*„Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt. Dies kann z.B. eine breite, durchgängige Eingrünung eines Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin sein oder aber auch die Anlage einer ortstypischen Obststreuwiese im Dorfrandbereich sowie auch von Kulissenpflanzungen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches.“*

Das Erfordernis zur Eingriffskompensation wird insbesondere ausgelöst durch die z.T. deutlich sichtbare Erhöhung zulässiger Lagergebäudes um 14 m auf 29 m. Dies betrifft vorrangig den Blick von Südwesten auf das Baugebiet.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage eines 20 m breiten Gehölzstreifens auf der Südwestseite der Autobahn vorgesehen. Abzüglich eines Abstandsstreifens von rund 5 m an den Seiten des Gehölzstreifens verbleibt eine Nettofläche in einer Breite von 10 m, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen. Dafür ist die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze und Bäume des Knicks geplant. 10 % davon sollen Arten sein, die als künftige Überhälter heranwachsen und die als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm gepflanzt werden.

Als Arten kommen z.B. infrage: Hasel, Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn, Traubenkirsche, Eichen und Bergahorn.

Aufgrund der Problematik bei Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit dem Pilz *Phytophthora*, der das Kastaniensterben verursacht, sollten Rosskastanien ebenso wie *Alnus glutinosa* (Erlen) nicht verwendet werden. Dies gilt analog für die rotblühende Rosskastanie (*Aesculus pavia*), da sich der Befall mit dem Bakterium *Pseudomonas syringae* auch auf die rotblühende Rosskastanie ausweitet.

Die Ausgleichspflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zusätzlich wird empfohlen, innerhalb des relativ schütterten Gehölzstreifen südlich des Asperhorner Weges / nordöstlich der Lise-Meitner-Allee ergänzende Strauch- und Baumpflanzungen vorzunehmen, um damit eine stärkere Durchgrünung des Gebietes mit Großgrün zu erreichen und damit zusätzliche Abschirmeffekte für die vorhandene und künftige Bebauung zu erzielen.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Außerdem wurde eine gesonderte Landschaftsbildbewertung durchgeführt und anhand des angefügten Planes dokumentiert.

Dabei bestanden keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Betrachtung und Bewertung der zu betrachtenden Fragestellungen.

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

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

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

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

#### **3.3 ZUSAMMENFASSUNG**

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

- Erhöhung der zulässigen Traufhöhe für Lagergebäude innerhalb eines Teilgebietes auf 29 m.

##### **3.3.2 Bestehende Situation**

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

Das Gebiet der 8. B-Planänderung liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Tornesch nahe der Autobahn A 23.

###### **Landschaftsbild**

Das Gebiet liegt innerhalb des SO-Gebietes, das sich in den vergangenen mehr als 10 Jahren innerhalb des großflächigen Areals zwischen der A 23 und der K 21 entwickelt hat. Es grenzt direkt an die Trasse der Autobahn A 23 an, die zum Plangebiet mit einem Lärmschutzwall abgeschirmt wird. An den anderen 3 Seiten grenzen Gewerbeflächen innerhalb des Gebietes des B-Plans 47 an, sprich innerhalb des Businesspark Tornesch-Oha.

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

### **3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes**

Mit der 8. Änderung werden Eingriffe ausgelöst, die das Landschaftsbild und das Landschaftserleben betreffen. Dies resultiert aus der Zulassung höherer Lagergebäude mit bis zu 29 m statt, wie bisher, mit 15 m innerhalb einer Teilfläche des Plangebietes.

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

#### **Vermeidung und Verringerung**

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Zusätzliche Baumpflanzungen im vorhandenen Gehölzstreifen nordöstlich des Plangeltungsbereiches am Asperhorner Weg
- Extensive Dachbegrünung im Bereich der geplanten Anhebung der Traufhöhen für die neuen Dachflächen
- Wiederverwendung des Oberbodens

#### **Ausgleich der Eingriffe**

Als Kompensationsmaßnahmen sollen Gehölzpflanzungen zur Abschirmung des Gebietes im näheren Umkreis (ca. 500 bis 600 m) angelegt werden. Es wird vorgeschlagen, diese Pflanzungen südwestlich des Plangebietes / südwestlich der Autobahn zu realisieren.

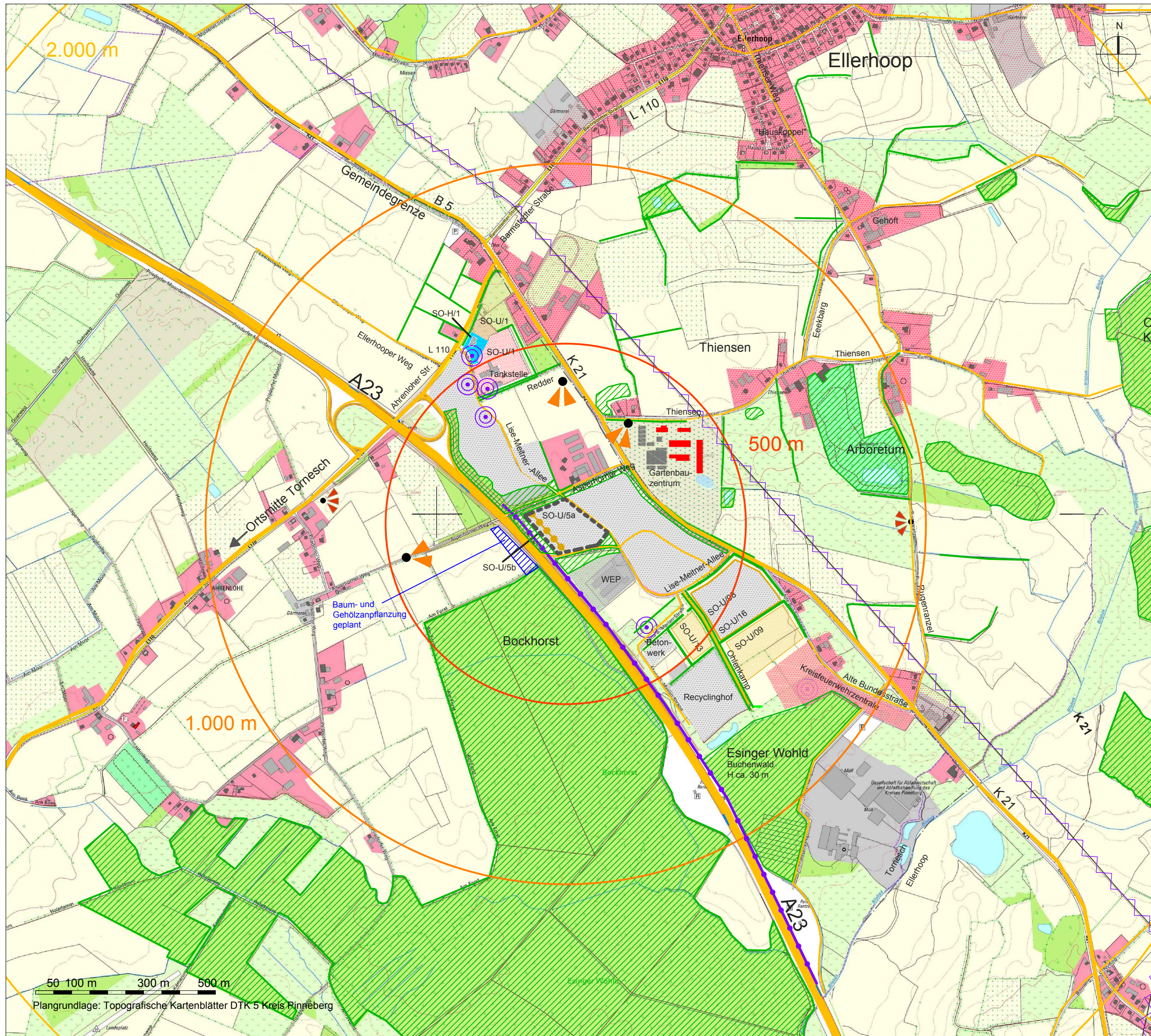
Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, mittelfristig eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

## **4. ANHANG**

**Übersichtsplan Landschaftsbild**

Maßstab 1 : 10.000





**SICHTBARKEITEN DES BAUGEBIETES**

Blickpunkte



- Nahbereich bis 500 m
- Mittlerer Bereich bis 1.000 m
- Weite Entfernung bis 2.000 m

**PLANUNG**

Geltungsberich der 8. B-Plan -Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

TH Traufhöhe (TH Lagergebäude)

GRZ Grundflächenzahl

SO Umwelttechnik und Sonderbetriebe

SO Sonstige Sondergebiete Hotel

**RAUMKANTEN, flächenhaft**

Gehölz- und Waldflächen

Siedlung

Gewerbefläche

Ackerfläche

Ackerfläche / Baumschulquartier

**RAUMKANTEN, linear**

Redder / Knicks

Lärmschutzwall- und Wand

**Vorhandene Landschaftsbildstörungen**

Hochspannungsleitung

Lärmschutzwall- und Wand

Werbepylon / Funkmast

**PROJEKT**

Stadt Torneesch  
**Umweltbericht zur 8. Änderung des B-Planes Nr. 47**

**BAUHERR**

Bau- und Planungsamt  
 Wittstocker Str.7  
 25436 Torneesch

**PLAN** **MASSTAB**

Übersichtsplan 1 : 10.000  
**Landschaftsbild**

**BEARBEITET** **DATUM**

GtB / RR 04.01.2019

**PLANVERFASSER**

**t E R B A L K**  
 LANDSCHAFTS  
 ARCHITEKTUR BDLA  
 STRESEMANNSTRASSE 6  
 2 3 5 6 4 L Ü B E C K  
 T (04 51) 7 99 88 30  
 info@terbalk-la.de

50 100 m 300 m 500 m

Plangrundlage: Topografische Kartenblätter DTK 5 Kreis Pinnéberg



## A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

1. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 10.08.2018
2. Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Schreiben vom 10.08.2018
3. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 13.08.2018
4. Gemeinde Appen über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 14.08.2018
5. Gemeinde Heidgraben über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 14.08.2018
6. Gemeinde Moorrege über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 14.08.2018
7. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH (Außenstelle Südwest), Schreiben vom 15.08.2018
8. Deutsche Flugsicherung, Schreiben vom 17.08.2018
9. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 17.08.2018
10. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 20.08.2018
11. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.08.2018
12. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 24.08.2018
13. Gemeinde Seeth-Ekholt über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 24.08.2018
14. dataport, Schreiben vom 04.09.2018
15. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH (Untere Forstbehörde), Schreiben vom 11.09.2018

## B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schreiben vom 13.08.2018	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenk-	

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

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 13.08.2018

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

3. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 21.08.2018

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

4. Bundesnetzagentur, Schreiben vom 22.08.2018										
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag									
<p>Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie ihnen übermittelt werden.</p> <div data-bbox="168 1098 792 1382" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Betreiber von Richtfunkstrecken</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Eingangsnummer:</td> <td>24678</td> </tr> <tr> <td>Für Baubereich:</td> <td>Bebauungsplan Nr.: 47 "Businesspark Tornesch" der Stadt Tornesch</td> </tr> <tr> <td>Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):</td> <td>NW: 9E4534 53N4255 SO: 9E4529 53N4246</td> </tr> </table> <p><b>Betreiber und Anschrift:</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Vodafone GmbH</td> <td style="width: 33%;">Ferdinand-Braun-Platz 1</td> <td style="width: 33%;">40549 Düsseldorf</td> </tr> </table> </div>	Eingangsnummer:	24678	Für Baubereich:	Bebauungsplan Nr.: 47 "Businesspark Tornesch" der Stadt Tornesch	Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 9E4534 53N4255 SO: 9E4529 53N4246	Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf	<p>Die Betreiber der genannten Funkstelle sind nach Eingang dieses Schreibens angeschrieben worden.</p>
Eingangsnummer:	24678									
Für Baubereich:	Bebauungsplan Nr.: 47 "Businesspark Tornesch" der Stadt Tornesch									
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 9E4534 53N4255 SO: 9E4529 53N4246									
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf								

Ich empfehle ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Sollten ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

5. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Schreiben vom 03.09.2018

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt 1 Richtfunkverbindung hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 101554448 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 26 m und 56 m über Grund

Richtfunkverbindung		Eplus		A-Standort		Höhen			B-Standort		Höhen			
Telefonica				E	N	Fußpunkt	Antenne		E	N	Fußpunkt	Antenne		
Linknummer	A-Standort	B-Standort	A-Standort	B-Standort	Grad /Min /Sek	Grad /Min /Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad /Min /Sek	Grad /Min /Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt
101554448	125991398	125990121	11702258	11700135	9°43'7.35"E	53°44'48.02"N	12	47	59	9°46'35.30"E	53°42'17.44"N	7	46,2	53,2
									0					0
									0					0
									0					0
									0					0
									0					0

Legende  
 in Betrieb  
 in Planung

**Stellungnahme / Belange O2 Telefonica Germany**

**Richtfunktrassen**

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten

Der Hinweis ist sowohl in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung aufgenommen werden.

<p>werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	
--	--

6. BUND Landesverband SH, Schreiben vom 03.09.2018	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Der BUND bedankt sich für die Übersendung des Antrages und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47</p> <p>Wie bereits in den vorherigen Verfahren innerhalb des Businessparks Tornesch werden wir auch hier einer Anhebung der Traufhöhe nicht zustimmen. Wie in dem Umweltbericht zur 7.Änd. des B-Planes Nr. 47 beschrieben wird, beeinträchtigen die Traufhöhen das Landschaftsbild erheblich.</p> <p>Zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist</p>	<p>Im Umweltbericht erfolgt eine detaillierte Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung landschaftsästhetischer Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender, unvermeidlicher Eingriffe dargelegt.</p>

<p>auch hier folgendes zu sagen:</p> <p>Der erhebliche Eingriff ist zu vermeiden, wenn er nicht vermeidbar ist, auszugleichen. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht trifft folgende Aussage: „Wirkt sich ein Eingriff nur auf eines der beiden Schutzgüter (Naturhaushalt oder Landschaftsbild) aus, muss der Ausgleich die jeweilige Eingriffsfolge kompensieren. Es wäre unzulässig, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge des Baues von höhergeschossigen Gebäuden durch die Aufwertung einer Fläche auszugleichen oder ersetzen zu wollen.“</p> <p>Hier wirkt es sich negativ auf das Landschaftsbild westlich der A 23 aus. Es sollten u.E. Überlegungen angestellt werden, den Wald Bokhorst in nördlicher Richtung zu erweitern, um weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren.</p> <p>Festsetzungen:</p> <p>Artenvorschläge Aufgrund der Problematik bei Aesculus hippocastanum mit dem Pilz Phytophthora, der das Kastaniensterben verursacht, sollten Rosskastanien ebenso wie Alnus glutinosa (Erlen) aus den Pflanzlisten herausgenommen werden. Da sich der Befall mit dem Bakterium Pseudomonas syringae auf der rotblühenden Rosskastanie, Aesculus pavia, ausweitet, sollte auch auf diese Art nicht ausgewichen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird aufgegriffen.</p>
---	---------------------------------------

7. Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Schreiben vom 11.09.2018

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



<p>Wir bedanken uns für die Einbindung in das Planungsverfahren und die Bereitstellung der Planungsunterlagen.</p> <p>Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine betriebliche Weiterentwicklung begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

8. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 12.09.2018	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Die 8.Änderung des B-Plan Nr. 47 westlich der Lise-Meitner-Allee und südlich des Aspernhorner Weges“ der Stadt Tornesch ist im Verfahrensschritt der TöB 4-1.</p> <p>Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über Alttablagerungen, Altstandorte und/oder schädliche Bodenveränderungen vor. Auf den Luftbildern ist ein landwirtschaftliche Nutzung zu erkennen. Auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand fordert die untere Bodenschutzbehörde daher keine Untersuchungen für Gefahrenabwehr von der Gemeinde.</p> <p>Nach der Bodenkarte wird der vorhandene natürlich anstehende Boden als</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Pseudogley (Stauwasserboden, stellenweise Pseudogley-Podsol) aus Fließerde über Lehm

Boden aus lehmigem bis schwach lehmigem Sand (Fließerde) über sandigem Lehm (Mergel), stellenweise Sand mit Lehmlagen oder Schluff, deutliche Staunässemerkmale, schwach podsoliert, wasserstauender Horizont ab 30 cm u. GOF, KAK 3-4, nFK 2-3, Kf 1-2

Stauwasser: feuchte Zeit: ab GOF  
trockene Zeit: fehlend

Nutzung: gute Grünlandböden, mittlere Ackerböden



lehmiger bis schwach  
lehmiger Sand 3-7  
sandiger Lehm (Mergel)

angesprochen.

In der feuchten Jahreszeit ist im Pseudogley das Stauwasser an der Geländeoberkante zu erwarten.

Der anstehenden Oberböden für die bauliche Nutzung nicht geeignet sind. Eine Verwendung dieser anfallenden Böden im Plangeltungsbereich ist im Zusammenhang mit der planerisch gewollten Nutzung gewerblichen Nutzung derzeit noch nicht beschrieben bzw. nicht zu erkennen. Zur Erlangung einer ausreichenden Bebaubarkeit (Frostfreiheit) sind mindestens 0,80 m frostfreies Material erforderlich. Hinzu kommt, dass zur Herstellung eines ausreichenden Abstandes der Bauwerksgründungen zum Grundwasser (Stauwasser) weitere Aufschüttungen, deutlich oberhalb der jetzigen Geländehöhe, erforderlich werden.

In Hinblick auf dem vorsorgenden Bodenschutz ist der gewählte Plangeltungsbereich als ungünstig anzusehen.

Der Plangeltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4,8 ha. Durch die zulässige Nutzung werden die natürlichen Bodenfunktionen auf ca. 21405 m<sup>2</sup> weitestgehend verloren gehen.

Ich gehe daher davon aus, dass der jetzt natürlich anstehende Bodenaufbau komplett zerstört wird und auch eine Wiederver-

Dieser und die nachfolgenden Hinweis werden zur Kenntnis genommen.

wendung des „Mutterbodens“ im B-Plan nicht möglich ist.

Der Umweltbericht ist um eine Darstellung der durch die Planung verursachten ökologischen Folgen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, das Klima und Sachgüter zu ergänzen. Es ist eine Abschätzung des ökologischen Fußabdruckes für die Gebietsentwicklung des B-Planes auszuarbeiten.

Hierbei sind die Aufwendungen/ Mengen im Form von notwendigen Bodenabträgen, die Art und Menge des Rohstoffeinsatz (RC-Material (Z0 zertifiziert, wegen WSG), Sand) als notwendiger Materialauftrag, einschließlich der Auswirkungen des An- und Abtransportes auf das Klima, zu beschreiben und zu bewerten. An dieser Stelle erfolgt eine Schätzung, die einen ersten Anhalt in Hinblick auf die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Sachgüter und CO<sub>2</sub>-Emissionen gibt, die zur Planverwirklichung sicher anfallen. Materialtransport für die Infrastruktur, Verkehrsflächen und die einzelnen baulichen Anlagen habe ich nicht berücksichtigt.

Ich gehe von eine „Mutterbodenabtrag“ auf einer Fläche ca. 21.000 m<sup>2</sup> aus. Hieraus leitet sich ein „Mutterbodenüberschuss“ von geschätzten 21.000 m<sup>2</sup> \* 0,3m = 7.000 m<sup>3</sup> ab. Aus bautechnischen Gründen ist ein Auftrag mit geeignetem Material von 21.000m<sup>2</sup> \* 0,5 m = 10.500 m<sup>3</sup> erforderlich. Diese beiden Mengen ergeben ein Transportvolumen von 17.500 m<sup>3</sup>. Ein großer Sattelzug hat eine Ladekapazität von ca. 26 Tonnen und kann damit ca. 15 m<sup>3</sup> je Fahrt befördern. Für das Transportvolumen sind ca. Fahrten erforderlich. Als CO<sub>2</sub>-Emission ist für den Transport mit einem Ausstoß von 34,1 g pro Tonnenkilometer zu rechnen. Wenn jeder Lkw 30 km je Fahrt zurücklegt ergibt sich für den An- und Abtransport folgende CO<sub>2</sub>-Emission:

Die Planungsabsichten der 8.Änderung unterscheiden sich im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan aus 2004 nur in der zulässigen Höhe, die verändert werden soll. Die bebaubaren Flächen innerhalb der Baugrenze bleiben davon unberührt, sie verändern sich nicht. Die Bewertung des Schutzgutes Boden und die daraus resultierende Eingriffskompensation ist in dem B-Plan aus 2004 abschließend geregelt worden.

1666 Fahrten x 26 Tonnen x 30 km x 34,1 C02 g/to = 31.031.000 g = 31.031 kg = 31,0 to C02.

Sofern sich durch ein ortsnahe Bodenmanagement die Fahrstrecke für den Mutterboden verkürzen lässt, verbessert sich die Klimabilanz erheblich!

Daher empfehle der Stadt Tornesch den Umgang mit dem „Mutterboden und die nicht geeigneten Unterböden“ ein Bodenmanagement zu planen, so dass schon zur Ausschreibung der Erschließung die notwendigen Informationen bereitstehen und eine Wiederverwertung erfolgen kann.

Sofern „Baugrunduntersuchungen“ erfolgen sollten sie entsprechend erweitert werden.

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

[http://kreis-pinneberg/pinneberg\\_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf](http://kreis-pinneberg/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf)  
„Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“

Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121/ 4502 2286

Untere Wasserbehörde/Oberflächengewässer:

Die 8. Änderung des B-Plans Nr. 47 der Stadt Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde plangemäß verwirklicht werden.

Auskunft erteilt: Herr Neugebauer, Tel.: 04121/4502 2301

Für das Gebiet der 8.Änderung ist ein mittelständisches Unternehmen vorgesehen, welches ihren Neubau nicht sofort in einem Stück realisieren, sondern diesen in mehreren Abschnitten durchführen wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Grundwasser:

Keine Anmerkungen, Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.:  
04121 4502 2283

Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch den geplanten B-Plan werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung berührt. Eine Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft kann wie dargestellt erfolgen. Für die Inanspruchnahme einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche muss ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Durch den Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Hinweise zu den inhaltlichen Anforderungen ergeben sich aus dem zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR vom 9. Dezember 2013).

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu benennen und darzustellen.

Für die weitere Planung werden folgende Hinweise gegeben:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der 8.Änderung ist der Geltungsbereich mit dem Planrecht aus 2004 identisch. Die Größe der zulässigen Flächeninanspruchnahme bleibt unverändert. Die Inanspruchnahme einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche ist nicht vorgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung auf Basis der einschlägigen Regelwerke und Gesetze (u.a. § 1a Abs. 3 BauGB, § 13 ff NatSchG, Runderlass „...Eingriffsregelung...“) wird Bestandteil des Umweltberichtes sein.

<p>a. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen von 80 % und zur Eingrünung der nun deutlich höheren und weithin sichtbaren Gebäude sollten Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung erfolgen.</p> <p>b. Um die Wirksamkeit der Dachbegrünung optimal zu gestalten sollten mindestens 70 % der Dachflächen begrünt werden.</p> <p>c. Festsetzung für die Fassadenbegrünung sollten Angaben zur Pflanzenmenge und Qualität enthalten. Fensterlose Wände von mindestens 5 m breite sollten begrünt werden.</p> <p>d. Im Bereich von Stellplätzen sollte die Pflanzung von Linden nicht vorgeschlagen werden.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267</p> <p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u></p> <p>Ich habe keine Anregungen.</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502-2294</p>	<p>Für die Errichtung neuer Gebäude ist in den textlichen Festsetzungen eine Dachbegrünung von 70 % der Dachflächen mit 8 cm durchwurzelbarem Substrat festgesetzt. Ebenso wird die Maßnahme der Fassadenbegrünung dargestellt. Es wird allerdings die alternative Möglichkeit der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie festgesetzt. Eine Kombination beider Elemente ist zudem möglich.</p> <p>Der Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

### C. Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 08.05.2018	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Zur 8.Änderung des B-Plans 47 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	