



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/20/100
	Status:	öffentlich
	Datum:	03.03.2020
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 97 "Baumschulenweg"- Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
23.03.2020	Bau- und Planungsausschuss	
24.03.2020	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan 97 wird im Parallelverfahren zur 51.Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Nach dem Auslegungsbeschluss (Unterlagen sind den Vorlagen VO/19/308 und VO/19/309 zu entnehmen) hat die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung stattgefunden, die eingegangenen Stellungnahmen sind samt Abwägungsvorschlägen der beigefügten Tabelle zu entnehmen. Änderungen am Bebauungsplanentwurf waren nicht erforderlich, es wurden lediglich klarstellende Erläuterungen und Ergänzungen bzw. redaktionelle Korrekturen der Begründung vorgenommen. Geänderte Passagen der Begründung sind farblich markiert.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

- vollständig eigenfinanziert
 teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf

höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

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

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Investition/Investitionsförderung	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
<i>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</i>						
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes 97 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 12.03.2020 geprüft. Die Zusammenstellung vom 12.03.2020 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. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung den B-Plan Nr. 97 für das Gebiet nordöstlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 30 bis ca. 190 m, südöstlich der Ahrenloher Str. in einer Tiefe von ca. 38 m und südwestlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 25 m wird der Bebauungsplan Nr. 97 „Baumschulenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes 97 durch die Ratsversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan

mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende (unverändert)

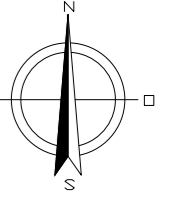
Textliche Festsetzungen (Teil B) (mit Markierung der Änderungen)

Begründung

Abwägungstabelle vom 12.03.2020 (Änderungen zum Stand der Abwägungstabelle vom 06.03.20 sind farblich merkiert)

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 97 "Baumschulenweg"



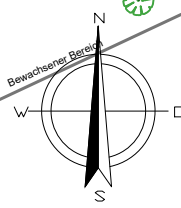
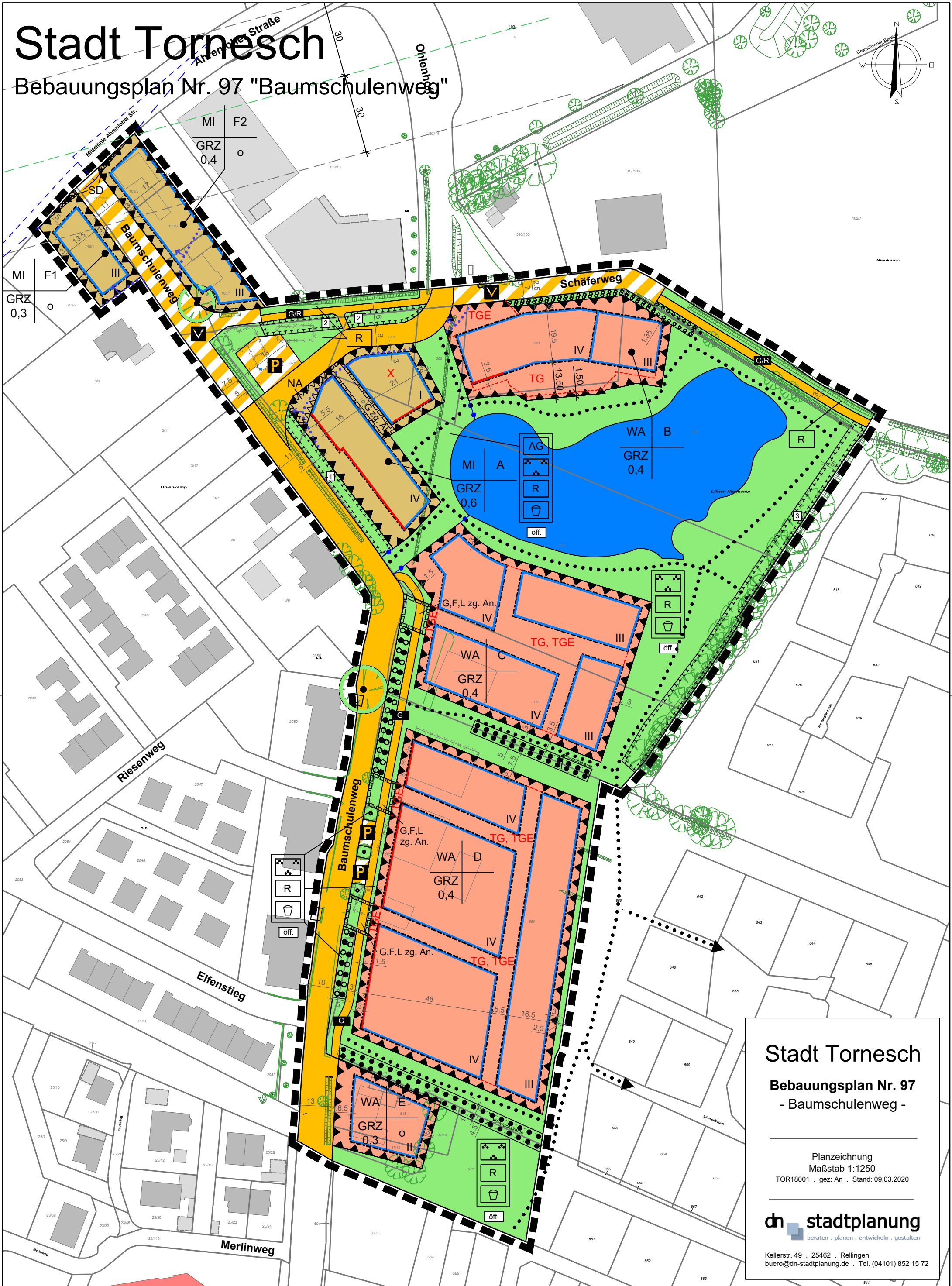
Stadt Tornesch
Bebauungsplan Nr. 97
- Baumschulenweg -

Planzeichnung
Maßstab 1:1000
TOR18001 . gez. An . Stand: 09.03.2020

dn stadtplanung
beraten · planen · entwickeln · gestalten
Kellerstr. 49 · 25462 · Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de · Tel. (04101) 852 15 72

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 97 "Baumschulenweg"



Stadt Tornesch Bebauungsplan Nr. 97 - Baumschulenweg -

Planzeichnung
Maßstab 1:1250
TOR18001 . gez: An . Stand: 09.03.2020

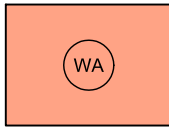
dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

A Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. A

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
z.B. IV = 4 Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Geh- und Radweg (G/R) bzw. Gehweg (G)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
hier: P = öffentliche Parkplätze, V =
Verkehrsberuhigter Bereich

Stadt Tornesch

Bebauungsplan Nr. 97

- Baumschulenweg -

Zeichenerklärung

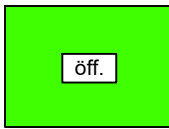
3 Seiten

TOR18001 . gez: An . Stand: 09.03.2020

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

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

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



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung Parkanlage



Zweckbestimmung Regenrückhaltung



Zweckbestimmung Spielplatz



Zweckbestimmung Außengastronomie



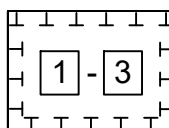
Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

6. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

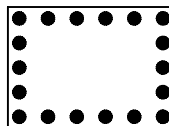


Geplante Wasserfläche

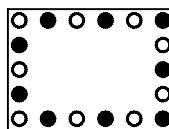
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



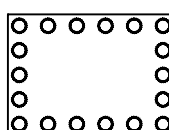
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Hier: Knick- und Heckenschutz



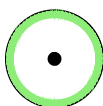
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Laubgehölzhecken



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzen von Laufgehölzhecken



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laufgehölzhecken

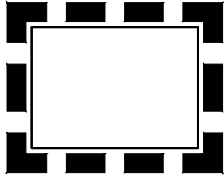


Bäume mit Erhaltungsfestsetzungen



anzupflanzende Bäume

7. Sonstige Planzeichen



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

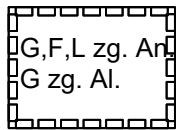


Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung und ggf. Bepflanzung

SD = Sichtdreiecke (Begrenzung auf 70 cm Höhe), NA = Ausschluss von Nebenanlagen gem. Text I.6
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



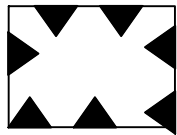
Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Tiefgarageneinfahrten (TGE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zugunsten der Anlieger (An.) oder Gehrechten (G) zugunsten der Allgemeinheit (Al.) zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

X

Baufeld (innerhalb der Baugrenzen) mit Ausnahmen
(Text I.2.2 und III.2.2)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Schallschutzmaßnahmen (Text I.8.1 - I.8.2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



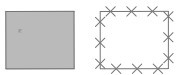
Schalllinie 60 dB(A) tags mit Richtungspfeil auf den Bereich für den die Festsetzung I.8.2 gilt.
(Text I.8.2)

II. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Richtfunktrasse von dataport mit Trassenkorridor von beidseitig 30 m
(Text IV.4)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand / fortfallender Gebäudebestand
außerhalb der Baugrenzen



Flurstücksgrenze

85/4

Flurstücksnummer



Eingemessener Baumbestand



Eingemessene Böschung



zulässige Wegeverbindung



Sichtdreieck

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1 Ausschluss von Nutzungen

(§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

I.1.1

Im Teilgebiet A sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

I.1.2

Im Teilgebiet A sind in den Erdgeschosszonen gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² sowie Wohnungen unzulässig. Dies gilt nicht für Erschließungsflächen und Abstellräume der Wohnnutzungen in den oberen Geschossen.

I.1.3

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4, 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

I.2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

I.2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 1,50 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen.

Zur Geländeoberfläche darf die sichtbare Sockelhöhe mit Ausnahme der Zufahrten für Tiefgaragen eine Höhe von max. 30 cm nicht überschreiten

Von der Festsetzung I.2.1 darf mit Zustimmung der Stadt ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden.

I.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt für:

zweigeschossige Baukörper 7,5 m
dreigeschossige Baukörper 10,5 m
viergeschossige Baukörper 13,5 m

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.

Dies gilt nicht für das mit einem roten X gekennzeichnete Teilgebiet im Baufeld A (Gastronomie).

I.3 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien
(§ 23 Abs. 2, Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

I.3.1

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

I.3.2

In allen Baufeldern dürfen Balkone die Baulinien und Baugrenzen in einer Tiefe von max. 2,5 m überschreiten.

I.3.3

In allen Baufeldern dürfen Terrassen die Baulinien und Baugrenzen in einer Tiefe von max. 3,0 m überschreiten.

I.3.4

Die Staffelgeschosse gem. Festsetzung III.2.1 dürfen max. 5 m von der Baulinie zurückspringen.

I.3.5

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch Tiefgaragengeschosse kann, wenn es zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

I.4 Überschreitung der GRZ
(§ 19 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige GRZ darf in den Teilgebieten B, C und D durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.5. Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Oberirdische Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Das gilt nicht für private Stellplätze, Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen.

Auf Festsetzung I.6.2 wird verwiesen.

I.6. Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

I.6.1

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der

übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung und Bepflanzung mit der Zweckbestimmung SD gekennzeichnet.

I.6.2

Entgegen der Festsetzung I.5 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Bereich ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einfriedungen. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung mit der Zweckbestimmung NA gekennzeichnet.

I.7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

I.7.1

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung abzuleiten.

I.7.2

Private Stellplätze, Feuerwehraufstell- und Erschließungsflächen, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

I.8. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.8.1 Folgende Festsetzung gilt für >45 dB(A) bis <60 dB(A) nachts (gilt im gesamten B-Plan)

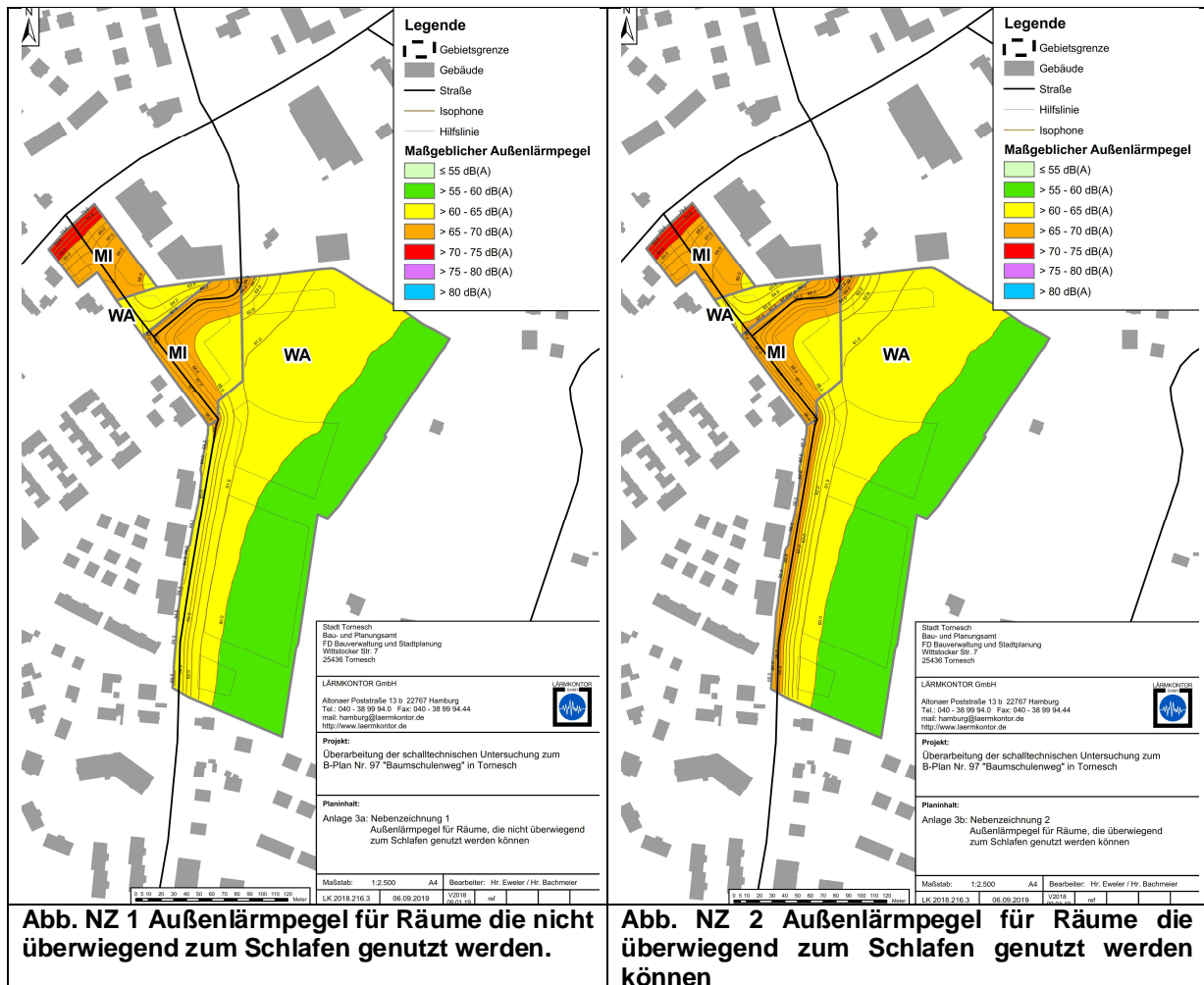
a.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

b.

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

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



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

1.8.2 Folgende Festsetzung gilt für Bereiche ≥ 60 dB(A) tags
(in Teil A - Planzeichnung gekennzeichnet)

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Weist eine Wohnung bereits einen Außenwohnbereich lärmabgewandt auf, dann müssen weitere Außenwohnbereiche nicht durch bauliche Maßnahmen vor Lärm geschützt werden.

(Hinweis: Die genannten DIN-Vorschriften werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei Stadt Tornesch/ Bauamt zur Einsicht bereitgehalten)

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

II.1 Öffentliche Grünfläche/See (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 84 LBO)

II.1.1 Nutzungen der Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche dürfen befestigte Fuß- und Radwege, Feuerwehraufstellflächen sowie öffentliche Terrassen angelegt werden. Festsetzung I.7.2 ist zu berücksichtigen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung AG darf zudem die Außengastronomie des Baufelds A (privater Betrieb) hergestellt und betrieben werden.

II.1.2 Wasserfläche

Die in Teil A - Planzeichnung festgesetzte Wasserfläche darf in seiner Form geringfügig geändert und den finalen Planungen des Sees angepasst werden.

II.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.2.1 Knickerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der **Nummer 3** dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Der Knick ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der Liste gem. Festsetzung II.2.4 in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Der Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/ Krautflur zu überlassen und durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist immer abzufahren.

Die Maßnahmenfläche Nummer 3 darf an einer Stelle durch einen Geh- und Radweg von 2,50 m Breite durchbrochen werden.

II.2.2 Erhalt von Feldhecken

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den **Nummern 1 und 2** dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten ebenerdigen Feldhecken.

Die Hecken sind vor Eingriffen zu schützen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste gem. Festsetzung II.2.4 in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Heckenabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

II.2.3 Ausschluss von Bodenversiegelungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung nicht zulässig.

II.2.4 Artenliste

Mögliche Arten:

Apfel (*Malus sylvestris*)
Birne (*Pyrus communis*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

II.3 Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.3.1 Erhalt von Bäumen

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

II.3.2 Erhalt von Laubgehölzhecken

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Laubgehölzhecken nördlich und südlich des Baufelds D sind die dort stockenden Gehölze auf Dauer als landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

II.3.3 Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzhecken

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Laubgehölzhecken am Baumschulenweg sind die dort stockenden Bestandsgehölze in neu anzupflanzende Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

II.3.4 Anpflanzung von Laubgehölzhecken

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzung von Laubgehölzhecken am Schäferweg sind Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m und maximal 2,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen herzurichten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Artenvorschläge siehe Festsetzung II.2.4.

Sofern bautechnisch möglich, kann die Bestandshecke erhalten bleiben. Diese Bereiche müssen nicht neu bepflanzt werden. Lückige Bereiche sind in dem Fall durch entsprechende Neupflanzungen zu ergänzen.

Diese Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzhecke darf an drei Stellen durch Zufahrten von je 2,50 m Breite durchbrochen werden.

II.3.5 Anpflanzung von Einzelbäumen (öffentlich)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang des Baumschulweges sind Einzelbäume einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf geringfügig abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotdorn / Weißdorn (*Crataegus* in Arten)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

II.3.6 Anpflanzung von Einzelbäumen (private Flächen)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Artenvorschläge: siehe Festsetzung II.3.5.

II.3.7 Anpflanzung von Einzelbäumen (private Stellplätze)

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

Die hier anzupflanzenden Bäume dürfen auf die anzupflanzenden Bäume gemäß Festsetzung II.3.6 angerechnet werden.

Artenvorschläge:

~~Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)~~
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
~~Eiche, ungarisch (*Quercus frainetto*, Trumpf)~~
Eiche (in Sorten)
Linde (*Tilia* in Arten)

II.3.8 Substrataufbau bei Tiefgaragen

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss

die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.

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

Als Grundstückseinfriedungen der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind.

Grundstücksseitig sind Zäune nur hinter Hecken zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

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

III.1. Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind in Klinkeroptik oder als Holzverkleidung herzustellen. Für max. 50% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig. Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

III.2 Dächer

III.2.1

In den Baufeldern A, B, C und D muss das jeweilige oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein. Das oberste Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

Dies gilt nicht für kleinere Gebäudeeinheiten bis 350 m² Brutto-Grundfläche.

Festsetzung I.3.4 ist zu berücksichtigen.

III.2.2

Die Dächer sind in den Baufeldern A, B, C und D als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 10° auszuführen. Dies gilt nicht für das mit einem roten X gekennzeichnete Baufeld im Teilgebiet A (Gastronomie).

Diese Flachdächer oder flach geneigten Dächer sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Belichtung, Be- und Entlüftung oder technische Anlagen auf maximal 20 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche.

III.3. Abfallbehälter

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

III.4. Werbeanlagen

Es gilt die Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung) der Stadt Tornesch in der aktuellen Fassung.

IV. Hinweise

IV.1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Gebäude sind vor Abriss und Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm sind vor Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachmann zu untersuchen sind.

IV.2. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.

IV.3 Altlasten

Im Zuge der Bebauung des Bereichs des B-Plans Nr. 97 war die im B-Plan befindliche Teilfläche D des Altstandorts Baumschulenweg 21 in 25436 Tornesch aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung durch einen Baumschulbetrieb zu untersuchen. Für Details wird auf das Gutachten verwiesen (Anlage der Begründung).

- Der Altlastenverdacht für die untersuchte Teilfläche des Grundstücks hat sich somit nicht bestätigt. Die endgültige Beurteilung und gegebenenfalls Neubewertung des Altlastenstatus obliegt der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg.
- Die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen (Untersuchungen oder Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen) ergibt sich aus den Befunden der orientierenden Untersuchung nicht.
- Vor Beginn der Erdarbeiten sollten die vorhandenen Bewässerungsleitungen rückgebaut werden. Der auf dem Gelände nach Aktenlage vorhanden Grundwasserentnahmehrunnen ist vor den Baumaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden fachgerecht zurückzubauen.
- Bei Erdarbeiten sind die entsorgungsrelevanten Belastungen der Einzelproben und der Oberbodenmischproben zu beachten. Das Material ist nach den vorliegenden Befunden nach LAGA zu entsorgen (Achtung nur eingeschränkter Parameterumfang untersucht).
- Die vorliegenden Befunde ersetzen keine Deklarationsanalytik zur Entsorgung, da aufgrund der Aufgabenstellung nicht alle Parameter der LAGA und/oder Deponieverordnung untersucht wurden.
- Lokale, eng begrenzte Kontaminationen sind aufgrund des Bohrrasters und der Vornutzung nicht vollständig auszuschließen.

IV.4 Richtfunktrasse

Dataport hat als Betreiber des Digitalfunknetzes BOS in Schleswig-Holstein die Aufgabe des Landespolizeiamtes S-H übernommen, die Lage der Richtfunkstrecken zu geplanten Strommasten/Windenergieanlagen/Bauwerken zu überprüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass eine Richtfunktrasse die Teilgebiete F1 und F2 quert. Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten:

- 09 E 38 51,0 / 53 N 41 20,0 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m
- 09 E 46 29,1 / 53 N 42 32,9 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m

und umfasst einen 30 m breiten Korridor auf beiden Seiten, der von baulichen Anlagen in Höhe der Antennen freizuhalten ist. Die B-Planfestsetzungen stehen dem nicht entgegen. Schriftliche Rückfragen sind unter dataportdigitalfunkauskunftbossh@dataport.de mit Nennung der Auftrags-Nummer 2018-0030 möglich.

Aufgestellt: Rellingen, 16.11.201903.03.2020



Danne & **N**achtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

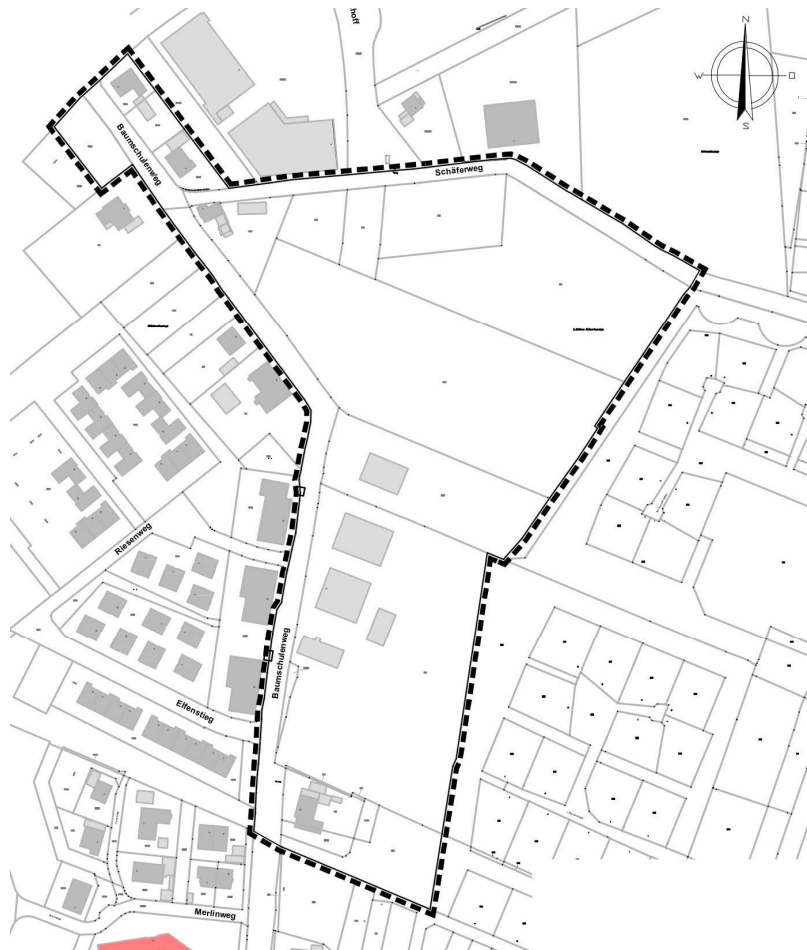
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de



B-PLAN 97

"Nördlich Baumschulenweg/südlich Schäferweg"



BEGRÜNDUNG

Stand: 03.03.2020

Stadt Tornesch**Bebauungsplan Nr. 97 "Nördlich Baumschulenweg / südlich Schäferweg"**

Für das Gebiet nordöstlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 30 bis ca. 190 m, südöstlich der Ahrenloher Str. in einer Tiefe von ca. 38 m und südwestlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 25 m

Auftraggeber:

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Auftragnehmer:

Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

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

4 (1) BauGB	4 (2) BauGB	3 (2) BauGB		
TÖB-Beteiligung		Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1. Regionalplan	7
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Bebauungsplan / Überplanung des B-Plans Nr. 58.....	8
4. Konzeptplanung	9
4.1. Leitidee und städtebauliche Konzeption	9
4.2. Wohnungsangebot im Quartier.....	13
4.3. Freiraumplanung	14
5. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	15
5.1. Art der baulichen Nutzung	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung	16
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4. Bauweise	20
5.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	20
5.6. Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit.....	21
5.7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft.....	21
6. Natur und Landschaft	21
6.1. Öffentliche Freiraumplanung	21
6.2. Öffentliche Grünfläche/See	24
6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	24
6.4. Erhaltungsfestsetzungen.....	26
6.5. Anpflanzfestsetzungen im öffentlichen Bereich	26
6.6. Anpflanzfestsetzungen auf Privatgrundstücken	27
6.7. Einfriedungen	28
7. Umweltbericht	28
7.1. Einleitung	2928
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3635
7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	6059
7.4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	6160
7.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6260
7.6. Zusätzliche Angaben.....	6264
7.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	6364
7.8. Anhang des Umweltberichts.....	6462
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)	6563
8.1. Außenwände	6563
8.2. Dächer	6563
8.3. Abfallbehälter	6664
8.4. Werbeanlagen.....	6664

9. Immissionsschutz	<u>6664</u>
10. Verkehrliche Erschließung	<u>7169</u>
10.1. Verkehrsuntersuchung.....	<u>7169</u>
10.2. Äußere Erschließung	<u>7270</u>
10.3. Innere Erschließung.....	<u>7270</u>
10.4. Öffentlicher Nahverkehr	<u>7374</u>
11. Boden.....	<u>7374</u>
11.1. Bodenaushub	<u>7374</u>
11.2. Baugrunderkundung	<u>7374</u>
11.3. Altstandorte und/ oder Altablagerungen.....	<u>7472</u>
12. Ver- und Entsorgung.....	<u>7573</u>
13. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	<u>7976</u>
13.1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	<u>7976</u>
13.2. Schutz von Bäumen.....	<u>7976</u>
13.3. Richtfunktrasse.....	<u>8076</u>
14. Denkmalschutz.....	<u>8077</u>
15. Flächenbilanz	<u>8178</u>
16. Kosten.....	<u>8178</u>
17. Abbildungsverzeichnis	<u>8279</u>
18. Quellenverzeichnis.....	<u>8279</u>

Anlagen:

1. Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss. (Februar 2019). Biotopbestand. Hamburg.
2. LÄRMKONTOR GmbH. (Februar 2019). Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 97 „Baumschulenweg“ der Stadt Tornesch. Hamburg.
3. Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert . (Juni 2019). Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“ - Aktualisierung 2019 . Hannover.
4. Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer. (April 2019). Orientierende Erkundungen zur Überprüfung des Altlastenverdachts. Elmshorn.

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Die Stadt Tornesch hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen und erfreut sich zusehends wachsender Beliebtheit als Wohnstandort. Die naturnahe Lage und die gleichzeitige Nähe zur Hansestadt Hamburg bieten ein besonderes Potenzial. So liegt Tornesch zwischen den Städten Elmshorn und Pinneberg und ist nur 31 km von der Hamburger Innenstadt entfernt. Im Zuge der o.g. Entwicklung beabsichtigt die Stadt Tornesch das ca. 5,03 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 aufzustellen. Das Gebiet liegt im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Tornesch und ist ein weiterer Teil der Planungen „Tornesch Am See“. Ziel ist es, hier einen grünen Stadtteil zu entwickeln. Der Name „Tornesch am See“ ist geprägt durch den neu zu schaffenden Quartiersmittelpunkt - der See soll eine identitätsstiftende Rolle für das Quartier übernehmen. Das Konzept der grünen Finger, die sich durch das Quartier ziehen, unterstützt ebenfalls die Idee des grünen Quartiers.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen:

- Nördlich des B-Planes Nr. 82,
- östlich des Baumschulenweges in einer Tiefe von ca. 30 bis ca. 190 m und des B-Planes Nr. 72,
- südöstlich der Ahrenloher Str.
- südlich des Schäferweges und des B-Planes Nr. 78
- und westlich des B-Planes Nr. 98.

Das Planareal ist weitestgehend eben und liegt im Schnitt bei ca. 11,20 m üNN.

Das nähere Umfeld gestaltet sich sehr heterogen. So befinden sich im Nordosten insbesondere Einzelhäuser und dahinter landwirtschaftliche Flächen. Östlich des Entwicklungsgebiets ist die Firma HellermannTyton Deutschland ansässig. Der Süden ist wiederum durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägt, die ebenfalls an größere Gewerbekomplexe entlang einer Bahntrasse anschließen. Im Westen und Nordwesten befinden sich überwiegend Mehrfamilien- und Doppelhäuser.

Zurzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich bzw. bis vor einigen Jahren als Baumschulfläche genutzt. Auf einem kleinen Bereich nordöstlich des Baumschulenweges und nördlich des Schäferweges befindet sich eine Bestandsbebauung, die auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

Für die Baufelder und die angrenzenden Straßen- und Grünflächen bis zum Schäferweg wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung ein Investorenauswahlverfahren „Tornesch am See“ durchgeführt. Im Rahmen einer städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich ausgereiften Entwurfslösung wurden innovative Konzepte gefunden, die eine langfristige Bindung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner fördern.

Der Baumschulenweg bis zur Ahrenloher Str. wird samt angrenzender Flurstücke in den Geltungsbereich integriert, um die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Baumschulenweg/Ahrenloher Str. bereits auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigen zu können.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Quelle: (Google earth, 2019)

2. Planungsanlass und Planungsziele

Zur weiteren Entwicklung des Projektes „Tornesch am See“ wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 beschlossen. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen,
- Schaffung verdichteter, gemischt genutzter Bebauung als Quartiersmittelpunkt,
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen "als grüne Finger" mit Ausgleichs- und Regenrückhaltefunktionen sowie
- Schaffung einer Wasserfläche.
- vorhandene Knickstrukturen sollen weitestgehend geschützt werden.

Festgesetzt werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen (allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO) und Bauflächen gemischter Nutzung (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO) sowie von öffentlichen Grünflächen mit integrierten Wasserflächen. Der geplante See ist namensgebend für das Gebiet und soll zugleich Quartiersmittelpunkt auch für die angrenzenden Quartiere werden. Für weitere Konzeptdetails wird auf das *Kapitel 4 Konzeptplanung* ab Seite 9 verwiesen.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal zum großen Teil bereits als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Lediglich der Bereich um den künftigen See weicht von der bisherigen Darstellung ab, so dass für diesen Bereich der Flächennutzungsplan zum 51. Mal geändert wird.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

3.1. Regionalplan

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

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

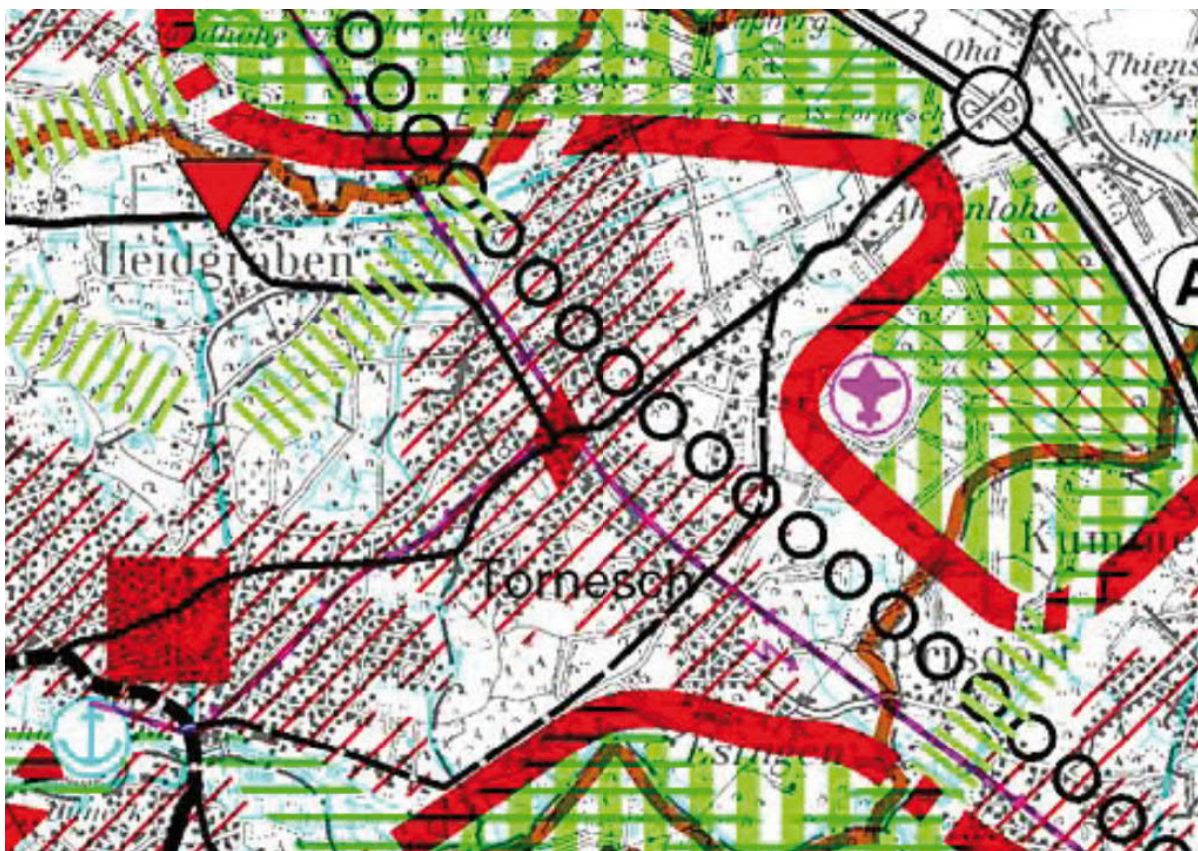


Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich

3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 97 ist bereits überwiegend als Wohnbaufläche und Grünfläche im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der B-Plan im Bereich des Mischgebietes und beim Zuschnitt der Wohnbauflächen nicht vollständig aus dem F-Plan entwickelt werden kann, soll dieser im Rahmen der 51. Änderung angepasst werden. Dabei entspricht der Geltungsbereich der F-Planänderung nicht vollständig dem des B-Plans.

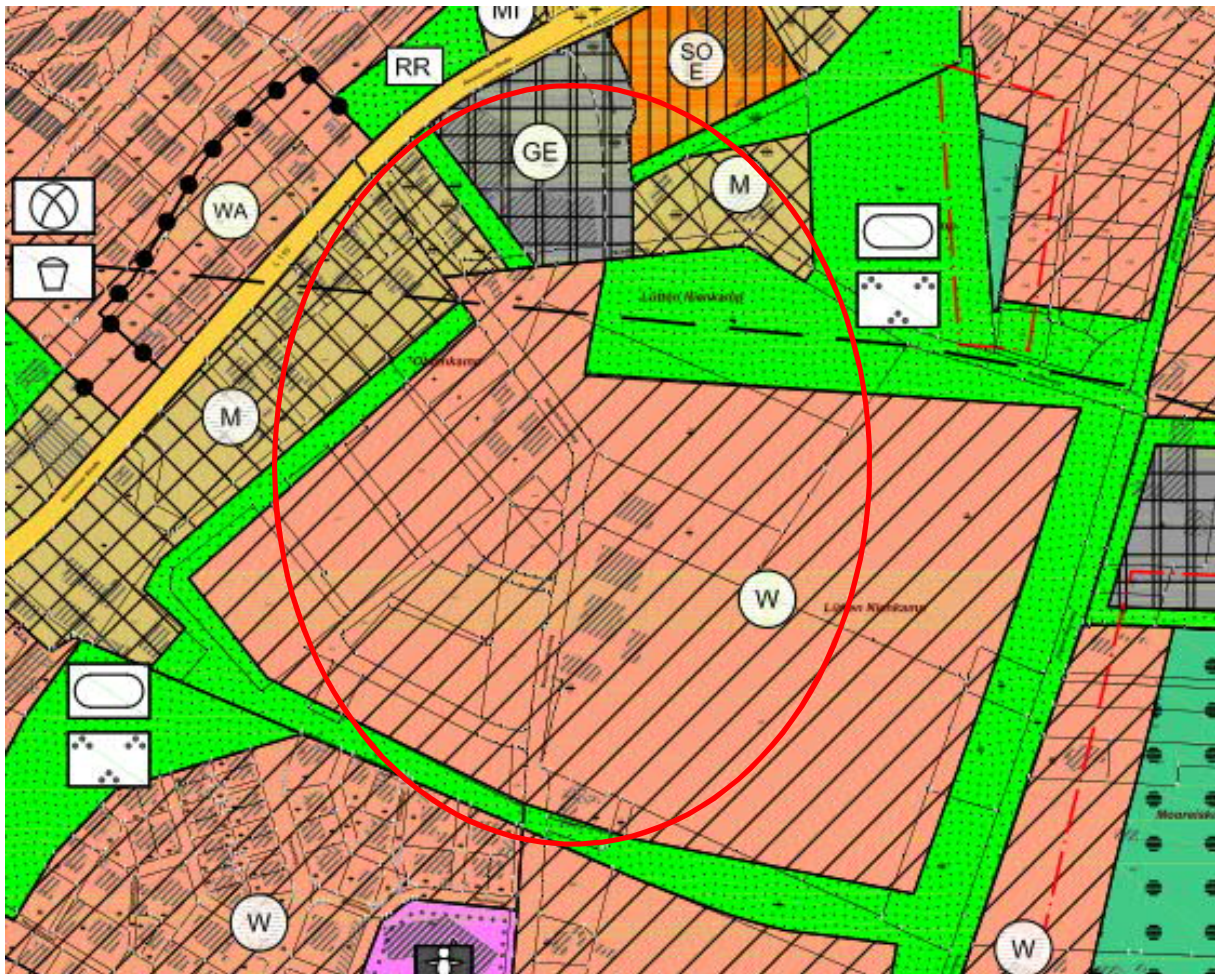


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3. Bebauungsplan / Überplanung des B-Plans Nr. 58

Ein Bebauungsplan ist für den nordwestlichen Teilbereich (Bei der Einmündung in die Ahrenloher Straße) bereits vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 58 wird der Teilbereich als Mischgebiet mit Baumerhalt ausgewiesen. Die Erschließung des gesamten Plangebietes Nr. 97 soll weitestgehend über den nebenbefindlichen Baumschulenweg mit Einmündung in die Ahrenloher Straße erfolgen. Mit der Einbeziehung des Teilgebietes aus dem B-Plan 58 in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 97 können die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich festgesetzt und ggf. der Ausbau des Baumschulenwegs ermöglicht werden. Die Festsetzungen des Mischgebietes bleiben weitestgehend erhalten, bzw. werden geringfügig modifiziert. Der Bebauungsplan Nr. 58 wird somit zum Teil mit dem Bebauungsplan Nr. 97 überplant.

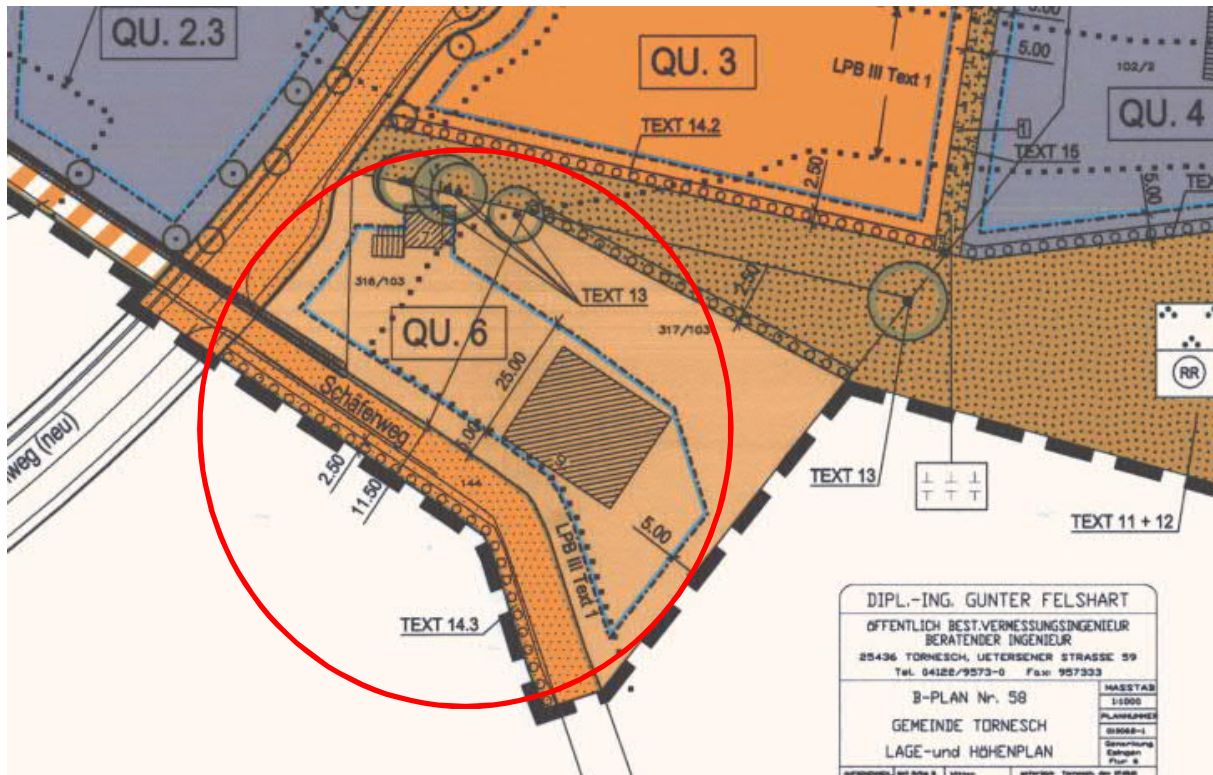


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 58 (nicht genodet)

4. Konzeptplanung

Die Stadt führte parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 97 einen Architekturwettbewerb in Form eines Investorenauswahlverfahrens durch. Die Bewerber sollten auf Grundlage der Wettbewerbsvorgaben innovative städtebauliche und architektonische Konzepte entwickeln. Daraus entstand nun der Bebauungsplanentwurf, der wiederum die Festsetzungen auf den Siegerentwurf zuschneidet.

Die 4 Baufelder der Allgemeinen Wohngebiete (B-D) und das Mischgebiet (A) sollen mit einer differenzierten Bauweise und überwiegend mit Wohnnutzungen überplant werden. Die Baufelder E - F2 befinden sich im Privatbesitz und überplanen zum Teil den Bestand.

Die nachfolgenden Ausführungen und Abbildungen wurden von der Behrendt Gruppe GmbH & Co KG im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens erstellt.

4.1. Leitidee und städtebauliche Konzeption

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018)

Zur einfacheren Beschreibung ist der Geltungsbereich in 7 Teilgebiete / Quartiere eingeteilt - A - E sowie F1 und F2. Die Bezeichnungen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung erkennbar. Die Fläche der Quartiere E, F1 und F2 befinden sich nicht im Eigentum der Stadt, daher sind sie nicht Bestandteil des Investorenauswahlverfahrens.

„Das neue Wohngebiet „Tornesch am See“ wird über öffentliche Grünzüge, die in weiten Teilen vorhandenen Hecken- und Knickverläufen folgen, mit der umliegenden Kulturlandschaft und

dem Ortszentrum vernetzt. Zusammen mit dem neu zu schaffenden See bilden sie den „grünen Rahmen“ und damit die Identität des neuen Siedlungsbereiches.

Das Konzept der „Baumschulenhöfe“ fügt sich als ein familienfreundliches und verkehrssarmes Wohnquartier mit naturnaher Gestaltung und hoher Wohnqualität in dieses städtebauliche Grundgerüst ein und erweitert es auf der Ebene des Quartiers um grüne Wohnhöfe.

Das Baufeld C bildet von Norden aus betrachtet den Auftakt zu den Wohngebieten südlich des geplanten Sees. Es wird von den Wasser- und Grünflächen des Sees eingefasst. Die Bebauungsstruktur in den **Quartieren C und D** gliedert sich in winkel- und riegelförmige Baukörper mit 4 Vollgeschossen und Stadthäuser. Die Häuser gruppieren sich um Wohnhöfe, die die „Adresse“ und die gemeinsame Mitte der Quartiere bilden und mit hoher Aufenthaltsqualität zu nachbarschaftlichen Aktivitäten sowie zum Treffen und Verweilen einladen. Entlang des Baumschulenswegs bilden sie eine klare städtebauliche Gebäudekante und „markieren“ die Hofzugänge durch viergeschossige „Gebäudeköpfe“ Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 6)



Abbildung 5 - Lageplan der Quartiere A - C

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018)



Abbildung 6 - Lageplan für das Quartier D

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018)

Die „Gebäudeköpfe“ sowie die Erdgeschosse in einer ortstypischen Klinkeroptik in Kombination mit den darüber liegenden hellen Putzfassaden bilden das gestalterische Leitmotiv. Für die Fassaden wird eine ruhige und zurückhaltende Gestaltung vorgeschlagen. Während die Nord- und Ostseiten als Lochfassaden gestaltet sind, werden die Süd- und Westfassaden überwiegend mit bodentiefen Verglasungen geöffnet. Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 6)



Abbildung 7 - Visualisierung der Wohngebäude am Baumschulenweg - Quartier D

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018)

Weiterhin wurden die Gebäude mit bedarfsorientiertem, moderatem Fensterflächenanteil entworfen. Die Balkone auf der Südsüdwestseite tragen zur Verschattung bei. Auf eine aufwändige und wartungsintensive außenliegende Verschattung wird verzichtet. Die Wohnräume können im Sommerfall in den Nachtstunden mit Außenluft über die Fenster durchspült werden.

Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bereich der 4-geschossigen Gebäudeteile in den Höfen bzw. im Bereich der öffentlichen Flächen berücksichtigt. Alle anderen Gebäude sind mit Handleitern von den zentralen Aufstellflächen mit Löschwasseranschluss in den Höfen auf kurzem Weg erreichbar (max. Weglänge < 75 m). (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 6 ff)

Das Herzstück des neuen Quartiers ist der Platz am See im **Quartier A** mit dem nach dem Vorbild traditioneller Bootshäuser gestalteten Gastronomie-Pavillon, der als „Landmarke“ bewusst als Gebäudesolitär vorgeschlagen wird, und den hieran anschließenden „Seeterrassen“. Diese Gestaltung weckt assoziative Bilder klassischer Seenlandschaften und schafft attraktive Angebote zum Treffen und Verweilen. Für Familienfeiern und Veranstaltungen im Pavillon wurde ein zusätzlicher Veranstaltungsraum in zweiter Ebene eingeplant. Über die „Bahnhofachse“ von Westen bzw. über die „Märkteachse“ von Norden kommend, öffnen sich zwei großzügige Sichtfenster zum See.

Mit dem Baukonzept für die Baufelder A und C wird auf der Ostseite des Baumschulenweges die in dem Baufeld D vorgeschlagene straßenbegleitende Raumkante konsequent fortgeführt. Von Norden kommend akzentuiert im Baufeld A ein viergeschossiger Gebäudekopf den Auftakt dieser räumlichen Kante und den Eingang zum Stadtteil „Tornesch am See“. Dieser Baukörper soll als Wohn- und Geschäftshaus ausgebaut werden. Im Erdgeschoss werden Geschäfte oder Büros angeordnet, um den Platz zu beleben. Die Bereiche ab dem 1. OG werden als Wohnungen genutzt. Um diese Nutzungen miteinander zu vereinen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes angedacht.

Der Platz, die Ladenflächen und der Pavillon sind auf einem Geländeneiveau und mit barrierefreien Zugängen zu den Läden und zum Restaurant ausgebildet, um den direkten Bezug der Räume zueinander zu gewährleisten und auch für Menschen mit einer Mobilitätseinschränkung frei zugänglich zu sein. Um dies zu ermöglichen, wurde hier bewusst auf eine Tiefgarage verzichtet, da die Tiefgarage aufgrund des hohen Grundwasserspiegels angehoben werden

müsste. Die für Baufeld A erforderlichen Stellplätze sind in den Tiefgaragen der anderen Baufelder untergebracht. Für Besucherparkplätze, insbesondere des gastronomischen Bereichs, ist nördlich der Straße Ohlenhoff/ Baumschulweg eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Aufgrund der besonderen Lagegunst mit Südausrichtung zum See, nimmt das **Baufeld B** innerhalb des Konzeptes eine Sonderstellung ein. Drei solitärartige „Villen am See“ mit hochwertigen Geschosswohnungen werden wie Perlen an einer Schnur entlang des Sees aufgereiht und bilden den Übergang zwischen Stadt und Park.

Die Baulinien des Baufeldes wurden so konzipiert, dass im östlichen Bereich des Baufeldes ein städtebaulicher Bezug zwischen See und Bebauung hergestellt wird. Auch an dieser Stelle wird zwischen Uferkante und Bebauung ein öffentlicher Fußweg realisiert.

Die Abfallentsorgung wurde im gesamten Quartier gebündelt organisiert, um eine hohe Freiflächenqualität zu schaffen.

Das **Quartier E** wird bestandsabdeckend mit einem Allgemeinem Wohngebiet überplant. Es befindet sich im Übergang zum Bebauungsplan Nr. 82 mit Festsetzungen, die eine geringere Ausnutzung des Grundstücks zulassen, als z.B. die des Quartiers D. Das Quartier ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und daher eher der Bebauung des B-Plans 82 zuzuordnen, so dass auch die Festsetzungen (GRZ 0,3 und 2 Vollgeschossen) aus dem B-Plan 82 übernommen werden. Es bildet den Übergang zwischen dem B-Plan 82 und der dichteren Bebauung des B-Plans Nr. 97.

Das Mischgebiet - **Quartier F2** im Nordwesten soll in seinem Bestand gesichert und auch Möglichkeiten zur Erneuerung bzw. Erweiterung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen geboten werden. Die festgelegte Baugrenze ermöglicht hierfür Spielraum.

Das **Quartier F1** ist bisher unbebaut, soll aber zur Anpassung an die Nachbarschaft, die gleichen Festsetzungen wie das Quartier F2 erhalten. Mit der Einbeziehung der Flächen an der Ahrenloher Straße können die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Baumschulweg/Ahrenloher Straße festgesetzt und ggf. der Ausbau des Baumschulwegs ermöglicht werden.

4.2. Wohnungsangebot im Quartier

Die geplanten Wohnquartiere werden von einer großen Vielfalt an Wohnformen für Jung und Alt, für Familien und Alleinlebende geprägt. Insgesamt sind rund 200 Wohneinheiten geplant. Die Geschosswohnungen sind von der Kellerebene bis zur obersten Etage mit einem Aufzug barrierefrei erreichbar. So können auch körperlich benachteiligte Menschen in das Wohnquartier einziehen und an der Lebensqualität dieses Quartiers teilhaben

Baufeld A gliedert sich in einen dreigeschossigen straßenbegleitenden Baukörper mit viergeschossigen Gebäudekopf und den Sonderbaustein Gastronomie-Pavillon. Für publikumsorientierte Nutzung ist das Erdgeschoss leicht überhöht und bietet Raum für mehrere Gewerbeflächen von ca. 50 - 150 m² Größe.

Der Gastronomie-Pavillon mit kleiner Küche und ca. 60 Plätzen wird in Reminiszenz an traditionelle Bootshäuser in archetypischer Form und einfacher Holzbauweise gestaltet. Im Sommer bieten die Seeterrassen Möglichkeiten für eine attraktive Außenbewirtschaftung.

Baufeld B umfasst drei Stadtvillen mit jeweils 8-11 hochwertigen Geschosswohnungen (2-4 Zimmerwohnungen). Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen bzw. Balkone mit Südausrichtung und Seeblick. Die Erschließung erfolgt über den Schäferweg.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen.

Im Geschosswohnungsbau der **Baufelder C und D** wird eine attraktive Mischung kleiner und großer, familiengerechter Wohnungen, die mit Wohnungsgrößen und -typologien vielfältige

Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner bedienen. Es sind kompakte 2-Zimmerwohnungen mit ca. 50 m² bis zu 4-Zimmerwohnungen mit ca. 95 m² für die Familie geplant.

Die Baukörper werden durch ein Wechselspiel von 3- und 4-geschossigen Bauteilen gestaltet und in ablesbare Häuser und „Adressen“ gegliedert.

Zudem sind Stadthäuser geplant. Diese sind auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten. Um ein vielfältigeres Angebot zu schaffen, sind zwei Reihenhaustypen zu unterscheiden: das kompakte zweigeschossige Reihenhaus mit vier Zimmern (ca. 97 m²) und das großzügige dreigeschossige Reihenhaus mit fünf Zimmern (ca. 120 m²). Dadurch wird ein lebendiges Erscheinungsbild generiert. Eine Zeile erhält optional ein Kellergeschoss. Durch das vielseitige Wohnungsangebot im Quartier wird einer möglichen Segregation entgegengewirkt. Für jede Lebenslage und –abschnitt bietet das Konzept den passenden Wohnraum.

Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 7 f.)

4.3. Freiraumplanung

Vom Baumschulenweg aus führen drei Zugänge in die geschützten grünen Wohnhöfe der Baufelder C und D. Die Eingänge der Mehrfamilienhäuser sind dorthin orientiert. Die grünen Höfe bieten einen geschützten Spielbereich für Kinder sowie einen Treffpunkt für alle Bewohner. Besucherstellplätze stehen z.T. auf den Baufeldern sowie im öffentlichen Straßenraum entlang des Baumschulenweges und des Ohlenhoffs zur Verfügung. Die Feuerwehrezufahrt ist gewährleistet. Die Höfe werden mit naturnahen, landschaftlichen Pflanzungen gestaltet.

Dieser landschaftliche Rahmen bietet Raum für die angedachten Spielflächen. Die Wege im Quartier werden in Analogie zu den landwirtschaftlichen Fahrspuren mit breiten Betonplatten strukturiert, eingebettet in Pflaster.

Regenwasser wird von den, zum Großteil extensiv begrünter Dachflächen oberflächennah in offenen Mulden oder Rinnen abgeführt, so dass es auf dem öffentlichen Grund in das Grabensystem geführt werden kann.

Landschaftliche Motive im Wohngebiet verknüpfen somit das neue Quartier mit seiner Umgebung. Baumpflanzungen begleiten die Wege und die Regenwasserführung in den zentralen Grünzug. Insgesamt wird ein naturnaher Wohnstandort geschaffen, der mit seinem Thema der Gartenhöfe an die Geschichte des Standortes anknüpft und gleichzeitig ein zeitgemäßes Wohnquartier für Tornesch vorschlägt. Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 7)

5. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

Zur einfacheren Beschreibung ist der Geltungsbereich in 7 Teilgebiete / Quartiere eingeteilt, A - E sowie F1 und F2. Die Bezeichnungen sind in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung erkennbar.

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

Das **Quartier A** wird als Mischgebiet festgesetzt. Wie im Kapitel 4 beschrieben, soll hier eine Gastronomie sowie ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Die angestrebten Nutzungen werden am besten durch das Mischgebiet gem. § 6 BauNVO charakterisiert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig wären:

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

Im Baufeld A ist angedacht die Nutzungen einzugegrenzen. In der Erdgeschosszone werden die Flächen für Gastronomie, kleine Läden oder Büros zur Verfügung gestellt. Diese sollen zur Belebung der Seeterrassen dienen. Größere Einzelhandelsläden, die das gesamte Erdgeschoss ausfüllen würden, sind dabei nicht vorgesehen, um eine gewisse Vielfalt an Läden und Dienstleistungen zu ermöglichen. Hierfür sind in der Erdgeschosszone gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² sowie Wohnungen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Erschließungsflächen und Abstellräume der Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Somit ist es möglich, z.B. einen Fahrradabstellraum für die Anwohner einzurichten. Das Wohnen ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Zudem sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig, da sie Flächen in Anspruch nehmen würden, die den Dienstleistungen und Läden zur Verfügung stehen

sollen, die wiederum die Aufenthaltsqualität des Seequartieres erhöhen. Zudem können die unzulässigen Anlagen durch Schall- und Lichtimmissionen (auch zur Nachtzeit) die darüber liegende und angrenzende Wohnnutzung erheblich stören.

Die **Quartiere F1 und F2** werden ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Da diese von den Allgemeinen Wohngebieten in den B-Plänen 97 und 72 ausreichend weit entfernt sind und die benachbarten Bereiche durch gemischtgenutzte und gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden hier keine Ausnahmen aufgenommen. Die beiden Gebiete mit direktem Zugang zur Ahrenloher Straße eignen sich besonders für gewerbliche Nutzungen. Wohnnutzungen sollten aufgrund der Schallimmissionen vom Verkehr im hinteren Bereich der Grundstücke verortet werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

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

Im **Quartier A** wird die Höchstgrenze des Mischgebietes von GRZ 0,6 gem. BauNVO ausgenutzt. Die hohe GRZ ergibt sich aus dem engen Zuschnitt des Baufeldes und der direkten Lage am öffentlichen Platzbereich, der zum Teil in die Ermittlung der GRZ mit einfließt.

In den **Quartieren B - D** wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier soll eine dichte Bauweise (Stadt villen, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten) ermöglicht werden. Zudem werden Tiefgaragen unterhalb der Geländekante angeordnet, die zur GRZ hinzugerechnet werden müssen. Dies entspricht der im Planungsziel genannten Konzeption.

Das **Quartier E** wird bestandsabdeckend mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Bebaut ist es derzeit mit einem Einfamilienhaus und daher eher der Bebauung des B-Plans 82 zuzuordnen, so dass auch die Festsetzungen aus dem B-Plan 82 übernommen werden.

Die **Quartiere F1 und F2** werden mit einer GRZ von 0,4 überplant. Dies entspricht in etwa dem Bestand im Qu. F2 und der Nachbarbebauung.

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

Rechenbeispiel: Dies bedeutet, dass Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,4 errichtet werden dürfen und die zuvor genannten Anlagen (siehe auch § 19 Abs. 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 (0,4 + 50%). Bei der GRZ von 0,6 ist eine Überschreitung durch die genannten Anlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

Eine Ausnahme wird für die Tiefgaragen aufgenommen, die in den Teilgebieten B, C, D geplant sind. Das Konzept sieht vor, den Straßenraum und die Innenhöfe möglichst frei von parkenden Autos zu halten. Hierfür sind Tiefgaragen geplant, die z.T. größer sein werden, als die eigentlichen Gebäude, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Hierfür darf die GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

5.2.2. Vollgeschosse

Der **Geschosswohnungsbau** in den Quartieren A, C und D ist mit 4 Vollgeschossen konzipiert, wobei das oberste Geschoss aus gestalterischen Gründen als Staffelgeschoss auszubilden ist. Diese Gebäude wurden am Baumschulenweg verortet, wo sie eine klare städtebauliche Kante bilden und auch als Schallschutz gegenüber den östlichen Gebäuden fungieren.

Die **Reihenhäuser** in den Quartieren C und D werden gemäß dem Baukonzept mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt. Im Quartier B sind bei 2 Gebäuden ebenfalls 4 Vollgeschosse angedacht, bei einem Gebäude drei Vollgeschosse.

Die Konzeption des Staffelgeschosses als oberstes Geschoss gilt für alle Gebäude in den Quartieren A - D mit Ausnahme des künftigen Restaurants. Es handelt sich um ein Staffelgeschoss, wenn das oberste Geschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist. Dies ist im Baukonzept der Fall. Die Stadt favorisiert diese Gestaltungsform, um im gesamten Quartier ein einheitliches Erscheinungsbild und Dachterrassen als äußere Wohn- und Freiflächen zu schaffen. Im Bereich der Reihenhäuser wird dies über zwei Reihentypen erreicht, das kompakte zweigeschossige Reihenhaus und das großzügige dreigeschossige Reihentypenhaus..

Das **Wohnquartier E** wird Bestandsabdeckend mit zwei Vollgeschossen überplant.

Das geplante **Restaurant** im Mischgebiet A ist als eingeschossiges Gebäude zuzüglich Dach konzipiert.

Das **Mischgebiet F2** wird bestandsabdeckend mit 3 Vollgeschossen überplant. Das **Mischgebiet F1** soll sich der Baustruktur des Teilgebiets F2 anpassen.

5.2.3. Sockelhöhe/Gebäudehöhe

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungskern, als Aktivitätsmittelpunkt und Erholungsgebiet sowie zur Verfestigung des geplanten Konzeptes wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel- und Gebäudehöhe für erforderlich gehalten. Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur ermöglichen. Sie werden daher folgendermaßen beschränkt:

- Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 1,50 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte) betragen. Die tatsächliche Sockelhöhe ist aufgrund der künftigen Geländekubatur und dem Bezugspunkt auf der Straße sowie aufgrund der Tiefgaragen recht hoch gewählt. Auf den folgenden Schnitten sind die teilweise umfangreichen Höhenunterschiede in den Quartieren A und B erkennbar.
- Damit die Sockelhöhe jedoch nicht als optisch störend empfunden wird, ist auch eine optische Sockelhöhe nach § 84 Landesbauordnung festgesetzt: Zur Geländeoberfläche darf die sichtbare Sockelhöhe mit Ausnahme der Zufahrten für Tiefgaragen eine Höhe von max. 30 cm nicht überschreiten. So wird sichergestellt, dass die Geländeoberfläche an die höherliegenden Gebäude herangeführt wird.
- Von den vorgenannten Festsetzungen darf mit Zustimmung der Stadt ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden. Da zwischen Baumschulenweg, und neuen Gebäuden auch Terrassen angedacht sind, kann es sein, dass die sichtbare Sockelhöhe nicht immer eingehalten werden kann. Die Terrassenwände könnten jedoch alternativ mit Heckenpflanzungen begrünt werden. Für solche Eventualitäten, die nach heutigem Planungsstand nicht ausgeschlossen werden können, möchte die Stadt Tornesch eine Ausnahme einfügen, mit der flexibel auf solche gewünschten gestalterischen Abweichungen reagiert werden darf.

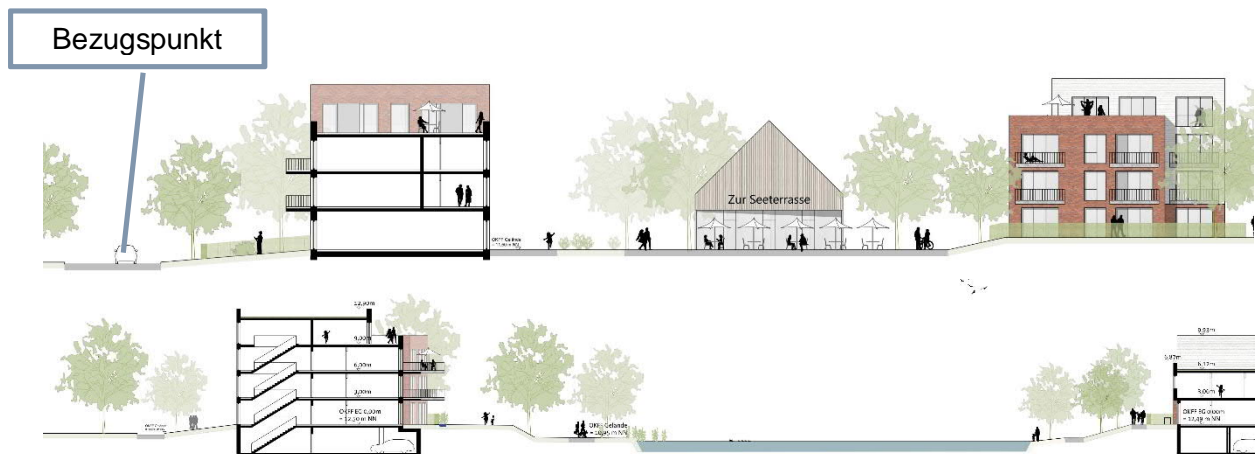


Abbildung 8 - Schnitt Quartiere A und z.T. B

- Die maximale Gebäudehöhe beträgt für:
 - zweigeschossige Baukörper 7,5 m
 - dreigeschossige Baukörper 10,5 m
 - viergeschossige Baukörper 13,5 m

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches.

Die Höhen sind so gewählt, dass bei einer Maximalfestsetzung von 4 Vollgeschossen auch nur 4 Geschosse errichtet werden können. Für ein 5. Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss ist die Gebäudehöhe zu niedrig. Dies in Verbindung mit der Festsetzung, dass das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein muss (mit Ausnahmen), ergibt das von der Stadt favorisierte Erscheinungsbild. Den Bauherren gibt es aber auch zugleich die Möglichkeit dieses Staffelgeschoss als Vollgeschoss auszubauen.

- Für das künftige Restaurant im Baufeld A wird eine maximale Gebäudehöhe nicht für erforderlich gehalten. Der Gastronomie-Pavillon wird ein Sonderobjekt im neuen Wohnquartier nach dem Vorbild traditioneller Bootshäuser und den hieran anschließenden „Seeterrassen“. In den textlichen Festsetzungen wurde hierfür eine Ausnahme beschrieben und das Baufenster (umrandet von Baugrenzen) in der Planzeichnung mit einem roten X gekennzeichnet.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1. Baulinien

Der Straßenraum (Baumschulenweg) soll durch eine klare Gebäudekante gefasst werden, hierfür setzt der B-Plan eine Baulinie sowie 4-geschossige Gebäude entlang der Straße fest. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können auch weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Ausnahmen werden für die Staffelgeschosse und Terrassen bzw. Balkone festgesetzt. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Terrassen und Balkone über die Baulinie hinaus zu bauen, um mehr Wohnfläche für die künftigen Anwohner zu generieren. Die Stadt ist der Auffassung,

dass diese Überschreitung den klaren Gebäudekanten nicht schadet bzw. diese als untergeordnet wahrgenommen werden.

- So dürfen in allen Baufeldern Balkone die Baulinien in einer Tiefe von max. 2,5 m überschreiten. Im Baufeld B sind auch Terrassen angedacht. Diese dürfen ebenfalls die Baulinien in einer Tiefe von max. 3,0 m überschreiten.
- Das oberste Geschoss muss ein Staffelgeschoss sein und gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist. Das Zurückspringen von Staffelgeschossen soll auch zur Gebäudekante des Baumschulenweges ermöglicht werden. Die 3 unteren Geschosse prägen die klare Baukante in einem ausreichenden Maße, so dass diese Ausnahme als vertretbar und auch gewünscht angesehen wird. Staffelgeschosse dürfen daher max. 5 m von der Baulinie zurückspringen.

Die zum See orientierten Baulinien im Quartier B und im Gastronomiebereich des Quartiers A wurden festgesetzt, um eine klare Baukante der beiden Gebäude auch zum See zu sichern und Unruhe in der Gebäudeanordnung zu vermeiden. Durch die Gebäudestellung und die hochbauliche Ausformulierung soll der Platzbereich baulich klar gefasst werden.

5.3.2. Baugrenzen

Die restlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, die sich an den geplanten Gebäuden orientieren. Sie halten meist zur Grundstücksgrenze den Mindestabstand der LBO von 3,0 m ein.

Ausnahme bildet das **Quartier F2**. Das Grundstück umfasst auch einen Bereich nordöstlich des Quartiers, der aber nicht im Geltungsbereich enthalten ist. Die Geltungsbereichsgrenze ist hier nicht gleich die Grundstücksgrenze.

Das **Baufeld B** ist für die anvisierten Baukörper recht eng gefasst, um ausreichend Platz für den grünen Parkbereich bzw. die Terrassen um den See zu belassen. Aus diesem Grund darf die Baugrenze hier im nordöstlichen Bereich in einem kleinen Teilbereich näher als 3,0 m an die Grenze heranrücken. Für Tiefgaragen darf im Baufeld B der nach LBO geforderten 3 m Mindestabstand ebenfalls im südlichen Bereich unterschritten werden, um die erforderlichen Parkplätze unterzubringen und den Straßenraum frei vom ruhenden Verkehr zu halten.

Im **Quartier E** sind der Bestand sowie ein Teilbereich des Hofes als bebaubares Grundstücksfenster festgesetzt, um auch Erweiterungsmöglichkeiten zu gestatten.

Die Baugrenzen und Baulinien sind so großzügig geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist.

An- und Vorbauten dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften die Baugrenze auf max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers in einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten. Dies gilt für alle Teilgebiete. Weiterhin dürfen, Balkone unabhängig von der obigen 1/3 Regelung die Baugrenze um 2,50 m und Terrassen um 3,0 m überschreiten. Die Balkone und Terrassen werden somit nicht zu den 1/3 hinzugezählt. Durch diese Festsetzungen wird einerseits die Gebietsstruktur vorgegeben, wobei andererseits individuelle Anpassungen in Lage und Ausrichtung der Gebäude möglich sind.

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch Tiefgaragengeschosse soll aber nur in Ausnahmefällen zulässig sein, wenn es zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist. Wünschenswert wäre die Einhaltung der Baugrenzen bzw. der dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zwischen den Baufeldern. Diese Ausnahme wird in die textlichen Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen. Die Stadt muss der Ausnahme zustimmen.

Auf den Wurzelschutzbereich festgesetzter Bäume gem. Kapitel 13.2 wird hingewiesen.

5.4. Bauweise

Für die Baufelder E und F1 sowie F2 wird entsprechend der umliegenden Bebauung (Ortsbild) die offene Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Für die restlichen Grundstücke ist ein Gesamtkonzept entwickelt worden, das wechselnde Gebäudeformen wie Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau, einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Pavillon, eingebettet in einer gestalteten Parklandschaft darstellt. Die konzeptuelle Idee wird mit weiteren Festsetzungen gesichert. Auf die zusätzliche Festsetzung einer Bauweise für diese Bereiche wird verzichtet.

Somit ist die Realisierung von Geschosswohnungsbau bzw. Reihenhäusern möglich.

5.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zu den geplanten Wohnungen soll im Rahmen der Baugenehmigungsplanung der Nachweis erbracht werden, dass die entsprechende Anzahl von privaten Stellplätzen vorgesehen ist. Das geschieht meist in unterirdischen Tiefgaragen. Diese sind innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Überschreitungen sind nur ausnahmsweise möglich (siehe Kapitel 5.3.2, letzter Absatz).



Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Tiefgarageneinfahrten (TGE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Oberirdische Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten, um die Verkehrsteilnehmer nicht zu behindern. Das gilt nicht für private Stellplätze, Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen.

- Einfriedungen sind von dieser Vorgabe ausgenommen, da sie meist direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden und das Sicherheitsbedürfnis befriedigen. Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.
- Die Standorte für Abfallbehälter sind möglichst nah am Baumschulenweg und damit z.T. außerhalb der Baulinien/Baugrenzen verortet, damit ein einfacher Zugang der Müllfahrzeuge gewährt werden kann.
- Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, werden von der o.g. Abstandsbeschränkung zu öffentlichen Verkehrsflächen jedoch ausgenommen, da von Ihnen kaum Sichtbehinderungen der Verkehrsteilnehmer zu erwarten sind, im Gegensatz zu oberirdischer Garagen.

Eine Ausnahme wurde für den nordwestlichen Bereich des Baufelds A aufgenommen. Im markierten Bereich sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung mit der Zweckbestimmung NA gekennzeichnet. Hier soll ein Eingangsbereich für das Wohn- und Geschäftshaus geschaffen und auf mögliche unästhetisch wirkende Anlagen wie z.B. Abfallsammelbehälter verzichtet werden. Es wäre möglich den Bereich zu bepflanzen oder hier alternativ ein paar der angedachten Carsharingplätze zu verorten.

Die erforderlich werdenden Stellplätze bzw. mögliche Ausnahmen von der Tornescher Stellplatzsatzung werden außerhalb des B-Plans im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

5.6. Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit

Die Sichtdreiecke zur Ahrenloher Straße sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m. Dies dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung und Bepflanzung mit der Zweckbestimmung SD gekennzeichnet.

Auf den Ausschluss von Nebenanlagen im nordwestlichen Bereich des Baufelds A wurde bereits im letzten Kapitel 5.5, vorletzter Absatz eingegangen. Der Bereich ist mit einer Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung mit der Zweckbestimmung NA gekennzeichnet.

5.7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Zum Thema Entwässerung wird auch auf das *Kapitel 12 ~~Ver- und Entsorgung~~Ver- und Entsorgung* auf Seite 75 verwiesen.

Um das wasserwirtschaftliche Konzept abzusichern, ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung abzuleiten. Das Regenwasser wird in den neuanzulegenden See geführt.

Zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers sind private Stellplätze, Feuerwehraufstell- und Erschließungsflächen, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

6. Natur und Landschaft

6.1. Öffentliche Freiraumplanung

Das Plangebiet als Bestandteil der Gesamtplanung „Tornesch am See“ ist in das übergeordnete Freiraumkonzept eingebunden. Die Kernidee dieses Freiraumkonzeptes ist die qualitätsvolle Erweiterung der bestehenden Gehölzstrukturen, die Verzahnung der Baukörper mit der Landschaft sowie die Ausprägung eines neuen Ortsrandes.

Die Grünflächen um die Wohngebiete sollen für eine künftige Nutzung offen sein. Daher wurden hier die Zweckbestimmungen Parkanlage, Regenrückhaltung und Spielplatz aufgenommen. Welche Nutzung wo stattfinden soll, ist nicht genau verortet, dadurch ist der späteren Freiflächenplanung ein großer Spielraum gelassen.

Im Zuge der Gebietsentwicklung soll ein künstlicher See geschaffen werden, der ein wichtiger Bestandteil des Wohngebietes und des Freiraumes ist und die Attraktivität des Areals deutlich erhöht.

Der im Nordosten gelegene Seepark dient als Erholungsraum für das gesamte Wohnquartier. Die Parkanlage bietet Rückzugsräume für ruhebetonte Nutzungen, Sitzplätze mit Blick auf den See sowie weitläufige Wiesen- und Rasenflächen, die das Ballspielen, Sonnenbaden und „Picknicken“ ermöglichen. Der zentrale Grünzug dient als wesentliche Fußwegverbindung zwischen den südlichen Quartieren und dem Seepark und fungiert als Pufferzone zwischen den Geschosswohnungsbauten und der Einfamilienhausbebauung. Über diese direkte und breite grüne parkähnliche Anbindung an den See verfügen auch die Ostseiten der Baufelder C und D über eine attraktive Lage mit Seebezug.

Der auf der Westseite des Sees gelegene Quartiersplatz bildet das gesellschaftliche Zentrum des Gebietes. Hier soll eine Gastronomie mit Außenbereich entstehen. Der Ort bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und neben einer guten Aussicht auf den See die Möglichkeit, über Stege und Stufen an das Wasser zu gelangen.

An der Ostseite des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Knicks, die im B-Plan mit einer Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung geschützt werden sollen. Diese Festsetzungen befinden sich jeweils 5,0 m um den Böschungsfuß des Knicks. Des Weiteren werden die gemäß Biotopkartierung geschützten Grünstrukturen mit einer Maßnahmenfläche festgesetzt und die Bereiche am Baumschulenweg zusätzlich gärtnerisch gestaltet. Quelle: (Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG, 2018, S. 7)

Zur Umsetzung des Freiraumkonzeptes und zum Erhalt der schützenswerten Grünstrukturen werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auch im Umweltbericht behandelt. Für weitere Details wird auf *Kapitel 7 [Umweltbericht](#)* auf Seite 28 verwiesen.

6.2. Öffentliche Grünfläche/See

Um das oben beschriebene Freiraumkonzept und die gewünschten Wegebeziehungen auch sicherzustellen, dürfen innerhalb der öffentlichen Grünfläche befestigte Fuß- und Radwege, öffentliche Terrassen- sowie Feuerwehraufstellflächen angelegt werden. Diese Wege sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung AG darf zudem die Außengastronomie des Baufelds A (privater Betrieb) hergestellt und betrieben werden. Der Bereich ist durch blaue Punktlinien innerhalb der Grünfläche abgegrenzt. Angedacht ist es hier die Terrassen für die Außengastronomie es „Bootshauses“ unterzubringen, das voraussichtlich privat/gewerblich betrieben werden wird, jedoch optisch als Teil der See- und Parklandschaft wirken soll.

Der in der Planzeichnung festgesetzte See zeigt in seiner Ausformung den derzeitigen Stand der Planung. Die Ausformung des Sees darf geringfügig geändert und den finalen Planungen angepasst werden.

6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

6.3.1. Biotoperhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der **Nummer 3** am östlichen Plangebietsrand dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Der Knick ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der Liste gem. der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Der Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/ Krautflur zu überlassen und durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist immer abzufahren.

Die Maßnahmenfläche Nummer 3 darf an einer Stelle durch einen Geh- und Radweg von 2,50 m Breite durchbrochen werden.

Mögliche Gehölzarten:

Apfel (*Malus sylvestris*)
Birne (*Pyrus communis*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Diese Liste ist abschließend.

Die Festsetzung des Knicks erfolgte gemäß der folgenden Biotopkartierung.



Abbildung 10 - Biotopkartierung (östlich des Sees)

Quelle: (Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss, 2019)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und der Energieeinsparung sollten für die Straßenbeleuchtung LED-Lampen (3000K oder 6000K)1 oder zumindest Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST) bevorzugt werden.

Sie sollten staubdicht und zu den Grün/Außenflächen hin abgeschirmt werden, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

6.3.2. Erhalt von Feldhecken

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den **Nummern 1 und 2** dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten ebenerdigen Feldhecken.

Die Hecken sind vor Eingriffen zu schützen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der Liste im Kapitel 06.3.4 in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Heckenabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Die Festsetzung der Feldgehölzhecken erfolgte gemäß der folgenden Biotopkartierung.



Abbildung 11 - Biotopkartierung (westlich und nördlich Qu. 1)

Quelle: (Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss, 2019)

§ gesetzlich geschützte Knicks und Feldhecken gem. § 21LNatSchG

6.3.3. Schutzfestsetzungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung nicht zulässig.

6.4. Erhaltungsfestsetzungen

Ein Ziel der grundlegenden Konzeptplanung war es, möglichst viele Bestandsgehölze im Plangebiet zu erhalten. Daher wurden folgende Festsetzungen zum Schutz dieser aufgenommen.

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten am Baumschulenweg ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
Auf den Wurzelschutzbereich der festgesetzten Bäume gem. Kapitel 13.2 wird hingewiesen.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Laubgehölzhecken nördlich und südlich des Baufelds D sind die dort stockenden Gehölze auf Dauer als landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Laubgehölzhecken am Baumschulenweg sind die dort stockenden Bestandsgehölze in neu anzupflanzende Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
Nördlich des Baufeldes E handelt es sich gemäß Biotopkartierung um eine geschützte Feldhecke, die jedoch mitten im künftigen Parkbereich liegt. Die Hecke wird zwar erhalten aber an anderer Stelle ausgeglichen, da ein entsprechender Schutz nicht sichergestellt werden kann.

6.5. Anpflanzfestsetzungen im öffentlichen Bereich

Um das Plangebiet passend zum lebendigen Charakter der See- und Parkanlage entsprechend einzugrünen, wurden zudem die folgenden Anpflanzfestsetzungen aufgenommen.

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzung von Laubgehölzhecken am Schäferweg sind Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m und maximal 2,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen herzurichten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

In dem Bereich befindet sich bereits eine Feldgehölzhecke. Aufgrund der Zugänglichkeit der neuen Wohngebäude und Aufstellflächen der Feuerwehr, die nur eine eingeschränkte Heckenhöhe überwinden kann, kann die Hecke nicht überall erhalten bleiben. Sie wird dementsprechend ausgeglichen.

Sofern bautechnisch möglich, muss die Bestandshecke jedoch nicht entfallen sondern sollte wenn möglich erhalten bleiben. Diese Bereiche müssen nicht neu bepflanzt werden. Lückige Bereiche sind in dem Fall durch entsprechende Neupflanzungen zu ergänzen.

Diese Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzhecke darf an drei Stellen durch Zufahrten von je 2,50 m Breite durchbrochen werden.

Artenvorschläge:(Es können auch andere passende standortgerechte Arten gewählt werden)Apfel (Malus sylvestris)Birne (Pyrus communis)Esche (Fraxinus excelsior)Feldahorn (Acer campestre)Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)Hasel (Corylus avellana)Holunder (Sambucus nigra)Hundsrose (Rosa canina)Schlehe (Prunus spinosa)Weißdorn (Crataegus monogyna)

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang des Baumschulenweges sind Einzelbäume einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf geringfügig abgewichen werden.

Artenvorschläge:(Es können auch andere passende standortgerechte Arten gewählt werden)

Feld-Ahorn (Acer campestre)

Sand-Birke (Betula pendula)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Rotdorn / Weißdorn (Crataegus in Arten)

Holzapfel (Malus sylvestris)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Wildbirne (Pyrus pyraeaster)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Winterlinde (Tilia cordata)

6.6. Anpflanzfestsetzungen auf Privatgrundstücken

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Artenvorschläge:(Es können auch andere passende standortgerechte Arten gewählt werden)Feld-Ahorn (Acer campestre)Sand-Birke (Betula pendula)Hainbuche (Carpinus betulus)Rotdorn / Weißdorn (Crataegus in Arten)Holzapfel (Malus sylvestris)Traubenkirsche (Prunus padus)Wildbirne (Pyrus pyraeaster)Vogelbeere (Sorbus aucuparia)Winterlinde (Tilia cordata)Artenvorschläge sind im Kapitel 6.4 aufgelistet.

- Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 10 qm

(Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Die hier anzupflanzenden Bäume dürfen auf die anzupflanzenden Bäume gemäß vorherigem Spiegelstrich angerechnet werden. Das heißt, dass auf einem z.B. 2000 m² großen Grundstück mit 10 Stellplätzen nur 4 Kleinkronige oder 2 großkronige Bäume gepflanzt werden müssen.

Artenvorschläge:

(Es können auch andere passende standortgerechte Arten gewählt werden)

Artenvorschläge:

~~Purpur-Erle (Alnus x spaethii)~~

Hainbuche (Carpinus betulus)

~~Eiche, ungarisch (Quercus frainetto, Trumpf)~~

Eiche (in Sorten)

Linde (Tilia in Arten)

- Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.

Diese Maßnahmen dienen der Eingrünung der Baugebiete und leisten einen Beitrag zum Naturhaushalt.

6.7. Einfriedungen

Für ein einheitliches Erscheinungsbild und als Eingrünung der Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen nur landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind.

Grundstücksseitig sind Zäune nur hinter Hecken zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Artenvorschläge:

Hainbuche (Carpinus betulus)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Weißdorn (Crataegus monogyna)

Feldahorn (Acer campestre)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

7. Umweltbericht

Quelle: (Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss, 2019)

7.1. Einleitung

Für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen besteht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Belange des Umweltschutzes werden nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB geprüft. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß der Anlage 1 zum BauGB sind in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Tornesch die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

7.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrandgebiet von Tornesch und ist Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in mehrere Teilgebiete unterteilt ist. Das gesamte bauliche Entwicklungsgebiet im Nordosten der Ortslage von Tornesch ist ca. 37 ha groß und dient der Abrundung des Siedlungsgefüges mit einer Innenstadtentwicklung unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Funktionszusammenhänge.

Das hier vorliegende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 hat eine Größe von 5,03 ha und liegt südöstlich der Ahrenloher Straße sowie nordöstlich und südwestlich des Baumschulenweges.

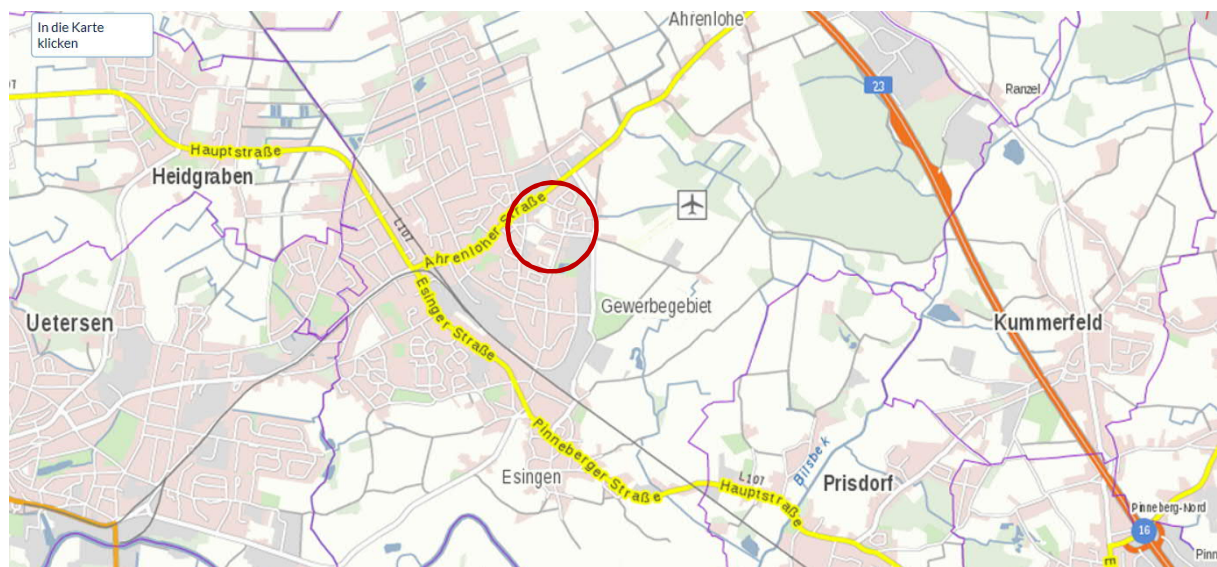


Abbildung 12 - Lage im Raum

Das Plangebiet zeigt eine heterogene Nutzungsstruktur. In Teilen besteht eine Bestandsbebauung nordöstlich des Baumschulenweges und nördlich des Schäferweges, die auch zu Wohnzwecken genutzt wird. Der nördliche Teil ist durch eine landwirtschaftlich Nutzung gekennzeichnet, während der südliche Teil als Baumschulfläche genutzt worden ist und derzeit brach liegt bzw. geräumt ist.

Die Umgebung ist durch Wohnbebauung, gewerbliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Nutzungen und Baumschulen geprägt. (Siehe [Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich](#) auf Seite 6)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 sollen in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnbauflächen sowie verdichteter, gemischt genutzter Bebauungen als Quartiersmittelpunkt geschaffen werden. In Fortsetzung der bereits planerisch vorbereiteten und in Teilen umgesetzten Baugebiete sollen umfangreiche öffentliche Grünflächen entwickelt werden, die das System der „grünen Finger“ aufnehmen und gleichzeitig der Regenrückhaltung dienen. Vorhandene Feldhecken und Knickstrukturen werden weitgehend geschützt und in das Grünsystem eingebunden.

Im zentralen Teil ist die Schaffung einer Wasserfläche vorgesehen. Der geplante See ist namensgebend für das Gebiet und soll zugleich Quartiersmittelpunkt auch für die angrenzenden Quartiere sein.

Der städtebauliche Entwurf greift die konzeptionellen, übergeordneten Elemente des Wettbewerbsergebnisses zu „Tornesch am See“ auf:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen,
- Schaffung verdichteter, gemischt genutzter Bebauung als Quartiersmittelpunkt,
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen (Knick-, Baum- und Grabenstrukturen),
- Anbindung der Grundstücke an „grüne Finger“, welche den Siedlungsraum mit den Parkanlagen und der offenen Landschaft verbinden,
- quartierübergreifende durchgehende Fuß- und Radwegeverbindungen und
- Schaffung einer Wasserfläche.

7.1.2. Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzungen die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete, Mischgebiete, öffentlicher Straßenverkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen sowie einer Wasserfläche vor.



Abbildung 13 - B-Planentwurf

(Quelle: dn.stadtplanung, Stand 11.12.2019)

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 mit II- bis IV- geschossiger Bebauung und für die Mischgebiete (MI) von 0,3, 0,4 und 0,6 in III- bis IV- geschossiger Bebauung bzw. als eingeschossiger Baukörper für die geplante Gastronomie oder sonstige quartiersrelevante Nutzungen am See festgesetzt. Zur Wahrung des Ortsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und eine überwiegend offene Bauweise festgelegt. Zur Gliederung des Straßenraumes Baumschulenweg sowie zur Fassung der geplanten Platzsituation am See werden Baulinien festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen Baumschulenweg und Ohlenhoff werden in den erforderlichen Regelschnitten festgesetzt. Der nördliche Abschnitt des Baumschulenweges, der Platz im Kreuzungsbereich Ohlenhoff und der Schäferweg werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, um hier die besonderen Ansprüche an die Straßenraumgestaltung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen umsetzen zu können. Der östliche Abschnitt des Schäferweges wird zurück gebaut und ist als Geh- und Radweg geplant.

Die vorhandenen, straßenbegleitenden Feldhecken und der Knick an der nordöstlichen Planbereichsgrenze werden mit einem Erhaltungsgebot innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiter-

hin werden sonstige Hecken und zwei Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Zur Durchgrünung des Baugebietes werden differenzierte Grünfestsetzungen für Anpflanzungen getroffen sowie eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung festgesetzt.

Das Freilächensystem für das Gesamtquartier Tornesch am See wird durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen umgesetzt, die auch der Aufnahme und Rückhaltung des Oberflächenwassers dienen. Im Norden des Plangebietes wird in der Grünfläche eine Wasserfläche festgesetzt.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,033 ha. Die Festsetzungen haben folgenden Flächenumfang:

Mischgebiete	0,476 ha
Allgemeine Wohngebiete	1,776 ha
Straßenverkehrsfläche	0,719 ha
Öffentliche Grünfläche	1,525 ha
davon Erhaltungsgebot Hecken	0,076 ha
davon Anpflanz- und Erhaltungsgebot Hecken	0,042 ha
davon Maßnahmenflächen	0,223 ha
davon sonstige Grünflächen	1,184 ha
Wasserfläche	0,537 ha

7.1.3. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen	Berücksichtigung
Mensch	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 18. Juli 2017, mit den entsprechenden Verordnungen: Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft</p> <p>fachliche Normen der <u>Verkehrslärmschutzverordnung</u> (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert am 18. Dezember 2014, der <u>DIN 18005</u> Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (<u>TA Lärm</u>) vom 26. August 1998, geändert am 1. Juni 2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
Tiere und Pflanzen	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen</p> <p>§ 1 Absatz 2 und 3 BNatSchG: Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten u.a. auch im Hin-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltungsgebote für ältere Großbäume und Hecken • Erhaltungsgebote für einen Knick und Feldhecken • Festsetzung öffentlicher Grünflächen / Maßnahmenflächen zur Erhaltung von Feldhecken / Knick (mit extensiven Saumstreifen)

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen	Berücksichtigung
	<p>blick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten; Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG</u>: Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten</p> <p><u>§ 44 BNatSchG</u>: Regelungen zum besonderen Artenschutz, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote in Bezug auf eine Tötung von Individuen, eine Störung lokaler Populationen sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen zur Neuschaffung von Lebensräumen • Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Baumfällungen / Baufeldräumung (allgemeingültige Regelung des BNatSchG)
Boden / Fläche	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG</u>: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere ... Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entseiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen</p> <p><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u>: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen</p> <p><u>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 27. September 2017</u>: Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung eines ehemaligen Baumschulgeländes bzw. Flächenkonversion • Reduzierung der Bodenversiegelung durch Ausweisung öffentlicher Grünflächen und einer Wasserfläche • Dachbegrünung • Tiefgaragenbegrünung
Wasser	<p><u>§ 6 Abs. 1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 18. Juli 2017</u>: Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</u>: Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen</p> <p><u>§ 47 Abs. 1 Nr.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</u>: Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung einer Regenrückhaltung im Gebiet • Versickerung in öffentlichen Grünflächen • Dachbegrünung

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen	Berücksichtigung
	§ 5 Absatz 1 WHG: Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden	
Klima / Luft	<p>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen</p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB: Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind zu berücksichtigen.</p> <p>§ 1 Absatz 5 BauGB: Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Bäumen, Hecken und einem Knick • Anpflanzung von Bäumen, Hecken • Öffentliche Grünflächen mit einer Wasserfläche
Landschaft und Stadtbild	<p>§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>§ 1 Absatz 6 BNatSchG: Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstrukturen sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Baum- und Gehölzstrukturen • Einfriedigung an öffentlichen Flächen mit Laubhecken • Gestaltung eines zusammenhängenden Grünflächensystems
Kultur- und sonstige Sachgüter	§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB: Zu berücksichtigende Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	keine besonderen Anforderungen

Fachplanungen

Der Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998) stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll. Die Stadt Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Regionale Freiraumstrukturen werden durch das Plangebiet nicht tangiert. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III liegt im Entwurf vor (2017) und befindet sich nach dem Beteiligungsverfahren von Oktober 2018 bis Februar 2019 aktuell in der Auswertung. Für das Plangebiet und nähere Umfeld beinhaltet der Landschaftsrahmenplan keine planungsrelevanten Aussagen. Westlich an das vorhandene Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 des Kreises Pinneberg angrenzend, das in rund 1,5 bis 2 km Entfernung zum Plangebiet im Osten liegt, stellt der Landschaftsrahmenplan ein Gebiet dar, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Das Gebiet erstreckt sich bis an die gewerblichen Nutzungen im Bereich Schäferweg, Großer Moorweg und bis an den Flugplatz **Ahrenlohe** und ist auch in Teilen als Gebiet mit besonderer Erholungseignung im Landschaftsrahmenplan gekennzeichnet. Weiter nordöstlich in rund 1,2 km Entfernung im Bereich der Wälder Prisdorfer Weg / Am Wohld und weiter östlich in rund 3 km Entfernung im Bereich der Bilsbek-Niederung sind Gebiete mit Eignung für den Aufbau des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausgewiesen. Für das vorliegende Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung im Siedlungszusammenhang von Tornesch besteht für die genannten planerischen Darstellungen keine Planungsrelevanz. Klimaschutzrelevante Flächen

gemäß Landschaftsrahmenplan sind im Plangebiet und der weiteren Umgebung nicht ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und Mischgebiet einschließlich gliedernder Grünflächen dargestellt. Da der B-Plan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Rahmen der 51. Änderung angepasst werden.

Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Tornesch (Stand 1995) wird das Plangebiet als Baugebiet dargestellt.

7.1.4. **Fachgutachten**

Für den Bebauungsplan lagen im Wesentlichen die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen, Gutachten und Planungsunterlagen vor:

Umweltbezogene Gutachten:

- Biototypenkartierung (2018 / 2019)
- Artenschutzbeitrag zum Gebiet Tornesch-Ost, Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (2010)
- Baugrunderkundung und hydrogeologische Beurteilung Regenwasserbecken Schäferweg (2010)
- Baugrundbeurteilung Wasserfläche auf den Flurstücken 77/4 und 77/5 (2015)
- Orientierende Untersuchung zur Überprüfung des Altlastverdachts (2019)
- Neuanlage eines Sees mit biologischer Wasseraufbereitung (2018)
- Schalltechnische Untersuchung (2019)
- Verkehrsuntersuchung (2019)
- Städtebaulicher Funktionsplan mit Freiflächengestaltung (2019)

Allgemein verfügbare Grundlegendaten:

- Landschaftsplan der Stadt Tornesch (1995)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) bzw. Neuaufstellung (2018)
- Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1. Schutzgut Mensch

7.2.1.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet hat eine untergeordnete Funktion für die Wohnnutzung und stellt in Teilen einen nicht mehr genutzten Standort einer Baumschule dar. Das Umfeld ist durch gemischte bauliche Strukturen geprägt. In unmittelbarer Nähe zum Planareal befinden sich zwei vorhandene sowie eine geplante Kindertagesstätte und ein Nahversorgungsbereich.

Die verkehrliche Erschließung des Planareals verläuft für den motorisierten Verkehr über die Straßen Baumschulenweg, Schäferweg und Ohlenhoff, die im Norden an die Hauptverkehrsachse ~~Ahrenlohe~~Ahrenloher Straße angebunden sind. Von hier aus sind der Ortskern Tornesch und eine Zufahrt zur A23 zu erreichen.

Das Plangebiet selbst dient derzeit nicht der Erholungsnutzung. Der Schäferweg kann jedoch als Geh- und Fahrradweg in die freie Landschaft genutzt werden.

7.2.1.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Städtebau, Grünflächensystem und Erholung

Das neue Wohngebiet „Tornesch am See“ wird über öffentliche Grünzüge, die in weiten Teilen vorhandenen Hecken- und Knickverläufen folgen, mit der umliegenden Kulturlandschaft und dem Ortszentrum vernetzt. Zusammen mit dem neu zu schaffenden See bilden sie den „grünen Rahmen“ und damit die Identität des neuen Siedlungsbereiches.

Das städtebauliche Konzept der „Baumschulenhöfe“ ist als verkehrsarmes Wohnquartier mit naturnaher Gestaltung und hoher Wohnqualität geplant. Die privaten Stellplätze sollen daher ausnahmslos in Tiefgaragen untergebracht werden. Die öffentlichen Besucher-Parkplätze werden auf den jeweiligen Baufeldern angeordnet. Parkplätze entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen sind ausgeschlossen, um die Freiraumqualität zu erhalten. Die Baufelder C und D der Allgemeinen Wohngebiete sind als geschützte, grüne Wohnhöfe mit einer hohen Aufenthaltsqualität konzipiert.

Der See ist ein zentraler Bestandteil der Freiraumplanung und soll mit den umgebenden Flächen als Seepark und Erholungsraum gestaltet werden. Die Parkanlage bietet Rückzugsräume für ruhebetonte Nutzungen, Sitzplätze mit Blick auf den See sowie weitläufige Rasenflächen, die das Ballspielen, Sonnenbaden und „Picknicken“ ermöglichen. Die Grünfläche am See wird nördlich des Schäferweges mit attraktiven Freiraumangeboten (außerhalb des Geltungsbereichs) weiter fortgesetzt und von einem Rundweg erschlossen.

Der auf der Westseite des Sees gelegene Quartiersplatz bildet das gesellschaftliche Zentrum des Quartiers. Hier soll eine Gastronomie mit Außenbereich entstehen. Der Ort bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und neben einer guten Aussicht auf den See die Möglichkeit, über Stege und Stufen an das Wasser zu gelangen.

Nach Süden führt eine Grünachse mit Spielangeboten durch das Quartier, die über Wege an die Grünflächen der angrenzenden Wohnquartiere angebunden ist.

Die Neubebauung wird weiterhin durch zwei von West nach Ost verlaufende Grünzüge gegliedert.

Die wertvollen Feldhecken und Knicks werden durch Grünfestsetzungen größtenteils erhalten bleiben.

Insgesamt wird ein durchgrüntes und gestalterisch hochwertiges Wohnquartier mit vielfältigen Angeboten für die Naherholung entwickelt.

Verkehr

Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2019) wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden. Die Knotenpunkte am Baumschulenbergweg und am Thujaweg / Ohlenhoff können das Verkehrsaufkommen noch ohne weiteres aufnehmen, so dass das B-Plangebiet Nr. 97 wie geplant erschlossen werden kann. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird. Eine Verbesserung der Situation ist erst durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 zu erwarten, der zu einer Entlastung der L 110 führen wird.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist daher festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K 22 nur verträglich aufgenommen werden kann, wenn die Ahrenloher Straße (L 110) durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 mittelfristig entlastet wird.

Die äußere Erschließung soll über Baumschulenbergweg und Ohlenhoff erfolgen. Der Knotenpunkt Ahrenloher Straße (L 110) / Ohlenhoff / Thujaweg ist als signalgeregelter Kreuzung ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Straße Ohlenhoff einen erheblichen Anteil des Quell- und Zielverkehrs des neuen Wohngebietes aufnimmt. Durch entsprechende Gestaltung der Fahrbahnoberfläche im Bereich des Quartiersplatzes sowie veränderte Vorfahrtsregelungen (Baumschulenbergweg/Ohlenhoff) oder die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung kann eine Verlagerung des prognostizierten Verkehrsaufkommens erfolgen.

Die privaten Stellplätze sollen in einer oder mehreren unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden. Der Baumschulenbergweg wird Gehwege erhalten, Fahrräder- und Pkw teilen sich die Fahrbahn (30 km/h). Der Schäferweg wird bis auf einige Bereiche, die zur Erschließung der Bestandsgrundstücke dienen, zum Geh- und Radweg. In den Baufeldern selbst sind keine öffentlichen Straßenflächen vorgesehen.

Im Sinne eines Mobilitätskonzeptes sollen auf öffentlichen Parkplätzen sowie in der Tiefgarage Ladestationen für Elektromobilität eingerichtet werden. Weiterhin werden Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Lärm

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 ist eine „Schalltechnische Untersuchung“ zum Nachweis der Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den angrenzenden Nutzungen erstellt worden (vgl. Lärmkontor 2019). Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Ergänzend werden zur Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen die Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) herangezogen.

Die schalltechnischen Berechnungen der Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr sowie durch die zu berücksichtigenden gewerblichen Nutzungen haben folgende Ergebnisse:

Im Tagzeitraum werden in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Durch die Verlegung der Straße Ohlenhoff Richtung Westen durch den als Mischgebiet geplanten Bereich, wird eine erhöhte Schutzwirkung auf die allgemeine Wohngebietsfläche im Osten / Süd-Osten erzielt. Diese Verlegung wirkt sich allerdings ebenso auch nachteilig auf die geplante kleine Wohngebietsfläche im Westen / Nord-Westen aus. Die Planung wurde daher dahingehend geändert, dass das Wohngebiet zwischen den Mischgebieten F2 nördlich Baumschulenweg und A südöstlich Ohlenhoff nun als öffentlicher Parkplatz überplant ist.

Im Nachtzeitraum werden in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 der verschiedenen geplanten Nutzungen (MI und WA) überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV aber eingehalten. In den Straßenrandbereichen und hier besonders entlang der Ahrenloher Straße aber auch dem Baumschulenweg wird zudem der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird am Tag als auch in der Nacht im Untersuchungsgebiet weitestgehend eingehalten. Lediglich im Nahbereich zur Ahrenloher Straße angrenzend der Bestandsbebauung werden diese Schwellen erreicht oder überschritten. Im Gutachten wird daher empfohlen, in dem Schallimmissionsbereich ($> 60 \text{ dB(A)}$) im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) zukünftig keine Wohnbebauung mehr zuzulassen und dies über die Baugrenzenausweisung bauleitplanerisch zu steuern. Die Planung ist dahingehend angepasst worden, dass die die Baugrenzen in den meisten Bereichen auf unter 60 dB(A) nachts zurückgesetzt sind. Jedoch befindet sich an der Ahrenloher Straße im Teilgebiet F2 (Mischgebiet nördlich Baumschulenweg) bereits ein Gebäude im gefährdenden Bereich. Hier wird die Baugrenze eng am Gebäude entlang geführt und nur der Bestand abgedeckt. Der passive Schallschutz muss hier dementsprechend erhöht sein.

Zur Konfliktvermeidung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind daher verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung geprüft worden. Das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG wird durch die angeführte Baugrenzenverschiebung in den Bereichen mit Lärmkonflikten berücksichtigt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen durch einen Wall oder eine Wand sind zum einen nicht angezeigt, da die Schallschutzanlagen in der Regel nur die Erdgeschosszone schützen, an den schallemittierenden Verkehrswegen häufig zu unterbrechen wären und zum anderen keine städtebauliche Einheit entwickelt werden könnte. Weiterhin wurde ein Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den schallemissionsrelevanten Straßen oder die Anpassung des Straßenbelages (lärmarter Straßenbelag) geprüft. Eine Realisierung der damit verbundenen Baumaßnahmen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich, wird aber weiterhin verfolgt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird daher ein passiver Schallschutz durch eine schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01 vorgesehen. Zur Einhaltung der Grenzwerte wird festgesetzt, dass die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Für Bereiche $\geq 60 \text{ dB(A)}$ tags wird die folgende Festsetzung getroffen: Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Weist eine Wohnung bereits

einen Außenwohnbereich lärmabgewandt auf, dann müssen weitere Außenwohnbereiche nicht durch bauliche Maßnahmen vor Lärm geschützt werden.

7.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

7.2.2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Biotoptypen

Eine örtliche Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte am 03. Mai 2018 und 14. Februar 2019. Die Einstufung der Biotoptypen basiert auf der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ (3. Fassung) (vgl. LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME SCHLESWIG-HOLSTEIN 2018). Einige siedlungsbezogene Biotoptypen, die im Kartierschlüssel nicht aufgeführt sind, wurden ergänzt (Schnitthecken im Siedlungsbereich). Als Grundlage für die Kartierung dienten eine Vermessung und Google-Earth-Luftbilder.

Die im Plangebiet verbreiteten Biotoptypen sind in einem Bestandsplan (siehe Anlage) sowie in Tabelle 1 dargestellt.

Das Plangebiet stellt innerhalb der bereits rechtskräftigen B-Pläne des großflächigen Neubausvorhabens „Tornesch am See“ die letzte überwiegend offene Freifläche dar. Neben einem artenarmen und intensiv genutzten Grünland im Nordosten wird das Plangebiet vor allem durch eine ehemalige, aufgegebene Baumschule weiter südlich geprägt. Zum Kartierzeitpunkt im Mai 2018 waren die rückwärtigen, ehemals als Baumschule genutzten Bereiche stark verbuscht und das gesamte Gelände mit Ruderalfluren unterschiedlicher Stadien verbracht. Im Winter 2018 / 2019 wurden hier bereits flächige Gehölzrodungen durchgeführt und das Plangebiet somit bereits größtenteils für eine Bebauung vorbereitet.

Tabelle 1 - Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Biotop-Kürzel	Biotopschutz
Gehölze außerhalb von Wäldern		
Baum, eingemessen		
Typischer Knick	HWy	x
Ebenerdige Feldhecke	HFy	x
Gehölzsaum an Gewässern	HRe	
Sonstiges Gebüsch	HBy	
Binnengewässer		
Sonstiger Graben	FGy	
Sonstiges naturfernes Gewässer / Bewässerungsteich	FXy	
Grünland		
artenarmes Wirtschaftsgrünland	GAy	
Acker- und Gartenbauflächen, Baumschulen und Weihnachtsbaumplantagen		
Sonstige Baumschule, Brache (Nebencode)	ABb/u	
Ruderalfluren		
Ruderales Grasflur	RHg	
Brombeerflur	RHr	
Sonstige Ruderalflur	RHy	
Nitrophytenflur	RHn	
Staudenfluren trockener Standorte	RHt	

Biototyp	Biotop-Kürzel	Biotopschutz
Biototypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen / Siedlungsbiotope		
Garten, strukturarm und Rasenflächen	SGz	
Schnitthecke / sonstige Hecke	SGh	
Zierstrauchpflanzung	SGs	
Junge Gehölzpflanzung, vorwiegend heimisch	SGg	
Einzelhaus und Splittersiedlungen	SDe	
Sonstige Bebauung im Außenbereich	SDy	
Straßenverkehrsfläche / versiegelte Fläche	SVs	
Teilversiegelte Fläche / Schotter	SVt	
Bankette	SVe	
Sonstige Lagerfläche	SLy	

Die Biototypen werden nachfolgend beschrieben.

Gehölze

Gehölze nehmen im Plangebiet einen verhältnismäßig geringen Anteil ein.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze, im Norden südlich des Schäferweges und im Süden des Plangebietes sind ein Knick und Feldhecken verbreitet.

Per Definition der Biotopschutzverordnung sind Knicks mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die zur Einfriedung von landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen oder dienten. Einbezogen sind sowohl degradierte als auch neu angelegte Ausprägungen / Typen sowie gehölzfreie Knickwälle. Feldhecken sind als ein- oder mehrreihige Gehölze zu ebener Erde definiert. Knicks und Feldhecken unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 21 LNatSchG.

Der Knick im Nordosten wurde kürzlich (Winter 2017/2018 bzw. 2018/2019) auf den Stock gesetzt. Der Knickwall ist stark degradiert. Eine Strauchschicht ist eher lückig, soweit sich dies im geknickten Zustand beurteilen lassen konnte. Der Knick ist durch einen hohen Anteil starker Überhälter aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*) geprägt, die in regelmäßigen Abständen vorkommend sind. Die teilweise mehrstämmigen Stiel-Eichen weisen Stammdurchmesser von 0,20 bis 0,45 m und Kronendurchmesser zwischen 10 bis 16 m auf. Weiterhin sind Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Pappel (*Populus spec.*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) bestandsbildend.

Südlich des Schäferweges sind zwei Feldheckenabschnitte und ein weiterer Abschnitt nördlich des Baumschulenweges im Norden des Plangebietes verbreitet. Die Feldhecken begrenzen das Grünland bzw. ein brach gefallenes Grundstück westlich Ohlenhoff. Die Feldhecken sind typisch ausgebildet und setzen sich aus standortgerechten und typischen Gehölzen wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Brombeere (*Rubus spec.*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Echte Traubekirsche (*Prunus padus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) etc. zusammen. Die Sträucher stehen einreihig und dicht, prägende Überhälter sind nicht vorhanden.

Eine weitere als geschützte Feldhecke eingestufte, ebenerdige lineare Strauchpflanzung stockt auf der südlichen Grenze der ehemaligen Baumschule. Die Feldhecke besteht aus Schlehe (*Prunus spinosa*).

Ein Gehölzsaum befindet sich auf der Nordseite des Bewässerungsteiches der Baumschule, im Süden des Plangebietes. Vorkommende Arten sind Sal-Weide (*Salix caprea*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die Gehölze wurden auf den Stock gesetzt.

Auf den nicht mehr genutzten Flächen der Baumschule befanden sich im Mai 2018 noch lückige sonstige Gebüsche, die sich vorrangig aus Pionierarten wie Sal-Weide (*Salix caprea*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) zusammengesetzt haben. Weiterhin wurden Erle (*Alnus spec.*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und sonstige Weidenarten erfasst. Die Gebüsche wurden im Winter 2018/2019 flächig gerodet. Lediglich ein inselhafter, kleiner Gebüschbestand war im Februar 2019 noch vorhanden.

Prägende Einzelbäume im Plangebiet außerhalb des Knicks und der Feldhecken sind nur vereinzelt in den privaten Gärten oder Grünflächen vorhanden. Im Kreuzungsbereich Baumschulenweg / Ohlenhoff sowie auf dem noch baulich genutzten Grundstück im Süden des Plangebietes sind ursprünglich vermessene Bäume im Winterhalbjahr 2018/2019 bereits gefällt worden (Nadelbäume sowie Ahorn, zwei Kastanien und ein Obstbaum).

Ein größerer Einzelbaum mit 40 cm Stamm- und 8 m Kronendurchmesser befindet sich im Vorgartenbereich des bebauten Grundstücks im Kreuzungsbereich Baumschulenweg / Schäferweg. Eine Rot-Buche mit rund 60 cm Stamm- und 17 m Kronendurchmesser steht im Straßenrandbereich des Baumschulenweges, auf der Westseite.

Binnengewässer

Oberflächengewässer sind in Form von Straßenrandgräben am Baumschulenweg und Schäferweg vorhanden. Der Gräben führten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Februar 2019 vereinzelt Wasser und sind im Sommer vermutlich ausgetrocknet. Die Gräben sind überwiegend aufgrund ihrer steilen Böschungen, geringer Wasserführung, wenigen nässezeigenden Pflanzenarten und randlicher Pflege von geringer ökologischer Bedeutung.

Das Bewässerungsbecken im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Baumschule ist naturfern ausgebildet und weist steile Böschungen ohne eine besondere Vegetation auf.

Grünland

Eine Grünlandnutzung besteht im Nordosten des Plangebietes und war Teil ursprünglich zusammenhängender Grünlandflächen vormals der städtebaulichen Entwicklung „Tornesch am See“. Die ehemals größere Grünlandfläche wurde vor ca. 10 Jahren durch den Bau der Straße Ohlenhoff als Verlängerung des Baumschulenwegs nach Norden unterteilt und wird nur noch östlich der Straße bewirtschaftet. Das Grünland ist als Grünlandtyp „artenarmes Wirtschaftsgrünland“ erfasst worden. Mit einer Dominanz des Deutschen Weidelgrases (*Lolium perenne*) ist es artenarm und wird intensiv genutzt. Es kommen nur wenige allgemein verbreitete Begleitarten vor. Ein Teilbereich im Norden wurde als Baustelleneinrichtungsfläche / Lagefläche genutzt.

Eine weitere kleine und langegezogene Grünlandfläche liegt zwischen der ehemaligen Baumschulfläche und der Neubebauung am südöstlichen Plangebietsrand. Hier wurde eine Weidelgrasansaat nach Rodung der Baumschulflächen vorgenommen. Diese Fläche wird auch als Grünland bewirtschaftet.

Acker- und Gartenbauflächen, Baumschulen und Weihnachtsbaumplantagen

Weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen kommen im Plangebiet nach Aufgabe der Baumschule nicht mehr vor. Auf den ehemaligen Baumschulflächen wurde diese Nutzung (Baumschule ungenutzt, bzw. Brache) als Nebencode im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfasst.

Ruderalfluren

Die ehemals landwirtschaftlichen oder als Baumschule genutzten Flächen haben sich im Laufe der Zeit durch Brachfallen zu Ruderalfluren entwickelt. Weiterhin ist eine Ruderalflur auf einem ehemals baulich genutzten Grundstück im Nordwesten am Baumschulenweg / Ahrenloher Straße ausgebildet.

Die Ruderalfluren wurden in verschiedene Untertypen unterschieden. Als ruderale Grasfluren sind Brachestadien von ehemals vorrangig aus Süßgräsern bestehenden Flächen wie Gärten

oder Grünland kartiert worden. Je nach Alter kommen hier bereits auch Stauden, Binsen oder Brombeeren hoch. Dazu zählen die Brache im Kreuzungsbereich Baumschulenweg / Ahrenloher Straße im Nordwesten, die Ruderalflur westlich Ohlenhoff, rückwärtige Teile der ehemaligen Baumschule sowie Flächen im Süden des Plangebietes. Die ruderalen Grasfluren sind vor allem durch Dominanz von Gemeiner Quecke (*Elymus repens*), Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Brennessel (*Urtica dioica*), Gänsefingerkraut (*Argentina anserina*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Gundermann (*Glechoma hederaceae*), Stechender Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und anderen weit verbreiteten, ungefährdeten Arten bestimmt. Auf der Ruderalflur westlich Ohlenhoff ist ein hoher Anteil der stickstoffliebenden Brennessel vorhanden, so dass im Nebencode eine „Nitrophytenflur“ definiert wurde. In der Fläche im Bereich der ehemaligen Baumschulnutzung kommt teilweise weiterhin die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) als Neophyt vor.

Die Brachflächen im Bereich der ehemaligen Baumschule wurden überwiegend als sonstige Ruderalflur eingestuft. Insbesondere auf den Rodungsflächen ist flächig ein Gehölzmulch aufgebracht worden, der das Aufkommen von spontanen Arten unterbindet. Die Flächen wurden mit schwerem Gerät befahren und sind daher dementsprechend verdichtet. Der ursprüngliche Pflanzenbewuchs ist weitgehend zerstört. Da die Gehölze kurz über dem Boden entnommen wurden, sind die Wurzeln noch mit kurzem Stockausschlag im Boden. Eine Fläche wurde als Lager für Gehölzrückschnitte genutzt. In den offenen Ruderalfluren zwischen den mit ehemals Gehölzen bestandenen Flächen waren hauptsächlich u.a. Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gemeine Quecke (*Elymus repens*) und Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) verbreitet.

Teile der ehemaligen Baumschulflächen sind als Brombeerflur mit einem dichten Gestrüpp aus Brombeere (*Rubus spec.*) entwickelt.

Auf einer sandigen Aufschüttung östlich der Verwaltungsgebäude der ehemaligen Baumschule ist eine lückige Staudenflur trockener Standorte ausgebildet. Auf der ehemals versiegelten Betriebsfläche haben sich vorrangig Pflanzenarten der trockeneren und nährstoffärmeren Standorte wie Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Gewöhnliche Braunelle (*Prunella vulgaris*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) angesiedelt.

Biotoptypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen

Im Bereich der siedlungsgeprägten Flächen der bebauten Grundstücke, ehemaligen Baumschule sowie der Straßen und Wege finden sich gärtnerisch genutzte Biotope.

Die Grünflächen der Bebauung am Baumschulenweg / Schäferweg im Nordwesten des Plangebietes sind als strukturarme Gärten mit überwiegend intensiver Nutzung, hohen Anteilen regelmäßig gemähter Rasenflächen und vorrangig Ziergebüschten gekennzeichnet.

Die straßenbegleitenden Randstreifen bzw. Bankette sind als Rasen / Stadtwiese mit regelmäßiger Pflege entwickelt. Auf der Nordseite des Schäferwegs sind die Bankette durch ständiges Befahren vegetationsfrei oder bestehen aus extensiveren Grasfluren.

Straßenbegleitend zum Ohlenhoff ist auf der Westseite eine lineare, sehr lückige und noch niedrige Gehölzpflanzung u.a. aus Besenginster (*Cytisus scoparius*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Brombeere (*Rubus spec.*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) angelegt worden.

Im Bereich der gärtnerisch genutzten Grundstücke und auch straßenbegleitend sind Schnitthecken und durchgewachsene Hecken aus überwiegend Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Thuja vorhanden. Im Bereich der ehemaligen Baumschule sind auch Koniferenhecken angepflanzt worden. Zwei Eibenhecken wurden bereits gerodet. Weiterhin

kommen auch kleinere Zierstrauchpflanzungen aus Koniferen oder Rhododendron auf dem Baumschulgelände vor.

Tierwelt / Artenschutz

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

Die potenziellen sowie nachgewiesenen Tierarten des Plangebietes werden anhand einer faunistischen Potenzialanalyse nachfolgend ermittelt und in der artenschutzrechtlichen Prüfung ihre Betroffenheit dargestellt. Zur Ermittlung der (potenziellen) Eignung des Planungsraumes „Gesamtgebiet Tornesch am See“ als Lebensraum für europarechtlich geschützte Tierarten wurden am 30.07. und 16.08.2010 zwei Freilandbegehungen durchgeführt, während derer eine Begutachtung des Geländes sowie eine Aufnahme der Tierbestände (insbesondere der Fledermausfauna mit Hilfe von Ultraschalldetektoren und sog. Horchboxen) erfolgte. Die Ergebnisse der Begutachtung durch das Büro BIOPLAN wurden in einem artenschutzrechtlichen Gutachten dargelegt.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG beschränkt sich das zu prüfende Artenspektrum auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten. Die Ermittlung der relevanten Arten erfolgt durch einen Abgleich vorliegender Verbreitungsdaten von streng geschützten Tierarten und europäischen Vögeln mit den Biotopstrukturen des Plangebietes.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der Merkmale des Vorhabens sowie der Habitatstrukturen kann als planungsrelevantes Artenspektrum die Gruppe der Fledermäuse und der Vögel angenommen werden. Andere europarechtlich geschützte Arten wie z.B. die Haselmaus aus der Gruppe der Säugetiere und weitere streng und besonders geschützte Arten sind aufgrund der bekannten Verbreitungsareale und der fehlenden Lebensraumeignung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Fledermäuse

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

Im Gesamtbereich Tornesch-Ost wurden sieben Arten nachgewiesen (Zwerg- und Breitflügel-fledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Braunes Langohr und Raufhautfledermaus) und als potenziell vorkommend die Mückenfledermaus genannt.

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

Die Feldhecken und der Knick sind Flugstraßen und Leitstrukturen für Jagdflüge und bieten im Randbereich windgeschützte Nahrungsräume. Das intensiv genutzte Grünland sowie Ziergärten und ruderales Grasfluren im Randbereich der Gehölzstrukturen haben als Nahrungs- und Jagdhabitat wahrscheinlich nur eine untergeordnete Bedeutung, während die Brachen mit dem Teich auf dem Baumschulgelände eine etwas höhere Bedeutung haben.

Quartiere wurden im Plangebiet im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen aus 2010 nicht nachgewiesen. Die älteren Bäume im Knick mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sowie einzelne sonstige ältere Bäume sind als potenzielle Tagesverstecke oder Balzquartiere für Fledermäuse zu bewerten. Darüber hinaus können auch in den Gebäuden potenzielle Quartiersstrukturen vorhanden sein.

Im B-Plangebiet Nr. 97 sind gemäß der durchgeführten Untersuchungen aus 2010 insgesamt keine wichtigen Fledermauslebensräume festgestellt worden.

Europäische Vogelarten

Die Vogelgemeinschaft des Untersuchungsgebiets ist durchschnittlich arten- und individuenreich ausgebildet und setzt sich ausschließlich aus häufigen Vogelarten des Siedlungsraums zusammen.

Die offenen Grünländer und Ackerflächen sind als Lebensraum mit geringer bzw. ohne Bedeutung für Brutvögel eingestuft worden. Typische und gefährdete Vogelarten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft wie Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn oder Neuntöter dürften im Planungsraum nicht auftreten (vgl. BIOPLAN 2010). Die zum Zeitpunkt der Untersuchung in 2010 noch intensiv genutzten Baumschulflächen sind für Vögel nach den Erkenntnissen der Freilandbegehung eher von untergeordneter Bedeutung bewertet worden. Aufgrund der zwischenzeitlich eingesetzten Bracheentwicklung haben die Flächen eine potenzielle höhere Bedeutung als Brut- und Nahrungsfläche für die vorkommenden Gebüschbrüter. Der Knick, die Hecken und Gehölze stellen gut geeignete Bruthabitate insbesondere für Kleinvögel der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft dar. Die Brutvogelfauna wird dabei von häufigen und anspruchslosen Kleinvögeln wie Zaunkönig, Heckenbraunelle, Amsel, Singdrossel, Klapper-, Dorn-, Mönchs- und Gartengrasmücke, Gelbspötter, Fitis, Zilpzalp, Bluthänfling und Goldammer dominiert. Darüber hinaus sind typische Baumbrüter wie Ringeltaube, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer, Meisen, Feldsperling, Elster, Rabenkrähe, Buchfink und Stieglitz vorkommend. Dorf- und Gebäudebrüter wie Bachstelze und Hausperling aus den umliegenden Siedlungsflächen nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungsrevier.

Bestandsgefährdete Vogelarten und / oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie fehlen aufgrund des Nutzungsdrucks und der vergleichsweise hohen Störungsintensität. Streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG kommen nicht vor. Alle einheimischen Vogelarten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

Sonstige Artengruppen

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

Schutzgebiete

Der typische Knick im Nordosten des Plangebietes sowie vier Feldheckenabschnitte sind als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG klassifiziert.

Natura 2000 – Gebiete, Naturschutzgebiete und festgesetzte Kompensationsflächen sind im Plangebiet und weiterem Umfeld nicht ausgewiesen. Sonstige schutzwürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Rund 1.000 m nordwestlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ (LSG Nr. 8), rund 850 m nordöstlich befindet sich das „alte“ LSG (ohne Nummer) Nr. 1 des Kreises Pinneberg. Die Übergangsbereiche zu den Landschaftsschutzgebieten sind durch gemischte bauliche Strukturen geprägt, so dass für das Vorhaben keine Relevanz in Bezug auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete gegeben ist.

Insgesamt ist das Plangebiet in Teilen baulich vorgeprägt und durch intensive Nutzungen gekennzeichnet. Nur ein geringer Teil kann als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Die gärtnerisch geprägten Biotoptypen aus Ziergarten mit Schnitthecken und einzelnen Bäumen und das intensiv genutzte Grünland haben einen geringen Wert für Arten und Lebensgemeinschaften und sind als Biotope von allgemeiner Bedeutung zu bewerten. Auf den seit rund 2010 brach liegenden Flächen haben sich Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung und Gebüsche entwickelt, die zumindest bis zur teilweisen Räumen der Flächen im Winterhalbjahr 2018 / 2019 als Trittstein- und Rückzugsbiotope zu bewerten sind und eine erhöhte Bedeutung aufgewiesen haben. Die Hecken- und Knickstrukturen an den Plangebietsrändern bzw. straßenbegleitend stellen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie den lokalen Biotopverbund dar. Die Baum- und Gehölzstrukturen sind darüber hinaus Gliederungselemente und besitzen für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung.

Die nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks und Feldhecken sowie die Ruderalfluren / Brachen sind als Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

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

7.2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung sind Wert- und Funktionsverluste für die vorkommenden Biotop- und Habitatstrukturen verbunden.

Die Neuplanung überlagert die landwirtschaftlich genutzten Flächen, das Gelände der ehemaligen Baumschule sowie die teilweise bebauten und in Teilen brach liegenden Flächen im Bereich Baumschulenweg / Ohlenhoff, so dass nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Biotopwertigkeit hervorgerufen werden. Lediglich die bebauten Flächen im Nordwesten nördlich Baumschulenweg werden weitgehend bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Die Biotopverluste umfassen rd. 1,64 ha artenarmes Wirtschaftsgrünland, rd. 1,52 ha Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung, 0,06 ha naturferner Teich mit Uferböschung sowie 0,15 private Gartenfläche.

Die Erhaltung von Einzelbäumen, Hecken, Feldhecken und des Knicks durch entsprechende Festsetzungsgebote ist eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen. Die wertvollen Feldhecken und Knicks werden größtenteils durch Festsetzungen gesichert.

Im Baumschulenweg werden zwei Einzelbäume mit einem Festsetzungsgebot gesichert. Dabei handelt es sich um eine Eiche im Norden, im Kreuzungsbereich zum Schäferweg, sowie eine Rot-Buche im Süden. Bei Abgang der Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Die zwei geschützten Feldheckenabschnitte nördlich Baumschulenweg und südlich Schäferweg werden auf einer Länge von rd. 91 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahmenfläche 1 und 2). Die Maßnahmenflächen zum Heckenerhalt decken sich weitgehend mit der aufgemessenen Grundfläche der Hecken. Die festgesetzte Maßnahmenfläche 2 umfasst auch den nicht geschützten Teil der straßenbegleitenden Hecke nördlich Baumschulenweg sowie eine beste-

hende heckenfreie Grundstückszufahrt. Die Maßnahmenfläche 2 südwestlich des Schäferweges wird verbreitert festgesetzt, so dass mit diesen Ausweisungen insgesamt eine Verbesserung für den Schutz der Hecken erzielt wird. Zur Erschließung des Baufeldes A bzw. als Rad- und Gehwegverbindung wird die festgesetzte Feldhecke der Maßnahmenfläche 2 in einer Breite von 2,50 m durchbrochen.

Die östliche Feldhecke am Schäferweg wird auf einer Länge von rd. 170 m nicht als zu erhalten festgesetzt. Zum einen ist in diesem Bereich die Erschließung und Tiefgaragenzufahrt zum Baufeld B vorgesehen, zum anderen soll im Bereich des geplanten Sees möglichst eine Verbindung zur Grünfläche nördlich des Schäferweges hergestellt werden. Zum Teilausgleich des Heckenverlustes wird ein Anpflanzgebot für eine Hecke südlich des Schäferweges im Übergang zum Baufeld B auf einer Länge von rd. 60 m festgesetzt. Auf dieser Anpflanzfläche sind Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1 m und maximal 2 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen herzurichten. Die Fläche zum Anpflanzen von Laubgehölzhecken darf an drei Stellen durch Zufahrten von je 2,50 m Breite durchbrochen werden. Die detaillierte Gestaltung, auch mit einem möglichen Teilerhalt von Heckenabschnitten, unterliegt der weiteren Freiraumplanung. Sofern bautechnisch möglich, kann die Bestandshecke erhalten bleiben, so dass die Anpflanzfestsetzung für diesen Teil nicht greift. Lückige Bereiche sind in jedem Fall durch entsprechende Neupflanzungen zu ergänzen.

Der Knick im Nordosten mit den prägenden Überhängern wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich eines vorgelagerten Knickschutzstreifens in einer Breite von rund 5 bis 8 m festgesetzt (Maßnahmenfläche 3). Die eingemessenen Kronentraufen befinden sich auf der Westseite innerhalb der Maßnahmenfläche bzw. überstreichen in einem sehr geringen Umfang die angrenzende öffentliche Grünfläche. Auf der Ostseite ist der Knickschutz durch eine entsprechende Festsetzung im angrenzenden B-Plan Tornesch 98 gewährleistet. Die Maßnahmenfläche stellt somit die langfristige Entwicklung der Kronen- und Wurzelbereiche der Baum- und Knickstrukturen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sicher. Der Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras- / Krautflur zu überlassen und durch regelmäßige Mahd zu pflegen.

Die geschützten Feldhecken und der Knick sind vor Eingriffen zu schützen sowie dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Hecken- und Knickabschnitte sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwall- und Heckenabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Innerhalb der Maßnahmenflächen für den Knick und die zwei Feldheckenabschnitte sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen für die Regenrückhaltung nicht zulässig.

Für die Anbindung der Feg- und Radwegführung an den östlich angrenzenden Grünzug ist ein Knickdurchbruch von 2,50 m erforderlich, der als Eingriff bzw. Biotopverlust zu bewerten ist. Die Weganbindung südlich des Knicks kann in einer vorhandenen Knicklücke realisiert werden.

Der geschützte südliche Feldheckenabschnitt zwischen den Baufeldern D und E wird als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Laubgehölzhecken festgesetzt. Die Feldhecke liegt zukünftig innerhalb der öffentlichen Grünfläche und dient der Grüngliederung des Neubaugebietes.

Weiterhin wird eine vorhandene Hecke auf dem derzeitigen Baumschulgelände als zu erhaltende Laubgehölzhecke in der künftigen Grünfläche zwischen den Baufeldern C und D festgesetzt und trägt hier zur Anreicherung mit bestehenden Gehölzstrukturen bei.

Für beide Laubgehölzhecken gilt, dass die stockenden Gehölze auf Dauer als landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1 m auf einem mindestens 1,50 m brei-

ten offenen Vegetationsstreifen zu erhalten sind. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die straßenbegleitenden Hecken am südlichen Abschnitt des Baumschulweges werden als Flächen für ein kombiniertes Erhaltungs- und Anpflanzgebot für Laubhecken im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bestandsgehölze sind in neu anzupflanzende Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu integrieren. Mit den ergänzenden Anpflanzungen können neue Heckenabschnitte als zentrale Landschaftselemente mit Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Zusätzlich werden in diesen Heckenabschnitten drei anzupflanzende Bäume einer standortgerechten Art mit mindestens 18 bis 20 cm Stammumfang vorgesehen. Für die Baumpflanzungen ist jeweils eine mindestens 12 m² große offene Vegetationsfläche anzulegen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für das Wohngebiet dienen insgesamt dem Erhalt und der Entwicklung von Biotop- und Vegetationsstrukturen mit Funktionen für den Artenschutz. Die wertvollen Feldhecken und der Knick bleiben durch entsprechende Grünfestsetzungen bestehen. Im Zusammenhang mit Erhaltungsgeboten für sonstige Hecken und dem kombinierten Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Laubhecken werden naturnahe Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten bzw. neu geschaffen. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass als Grundstückseinfriedigung der Allgemeinen Wohngebiete entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur landschaftstypische Laubhecken zulässig sind. Der Heckenverbund kann ökologische Teilausgleichsfunktionen übernehmen und trägt zu einer ortstypischen Begrünung des Baugebietes bei. In Wechselwirkung mit dem Landschaftsbild wird mit den Maßnahmen eine landschaftliche Einbindung der Neuplanung erreicht.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden weitere Festsetzungen getroffen, die auch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen. Die Mindestbegrünung zur Bepflanzung von Grundstücksanteilen mit Bäumen in den Allgemeinen Wohngebieten trägt zur Sicherung begrünter Gartenflächen bei. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind ein kleinkroniger Baum oder für je 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem mindestens 10 m² großen durchwurzelbaren Raum zu pflanzen.

Für nicht überbaute und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchte Flächen von Tiefgaragen ist eine dauerhafte Begrünung mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vorgesehen. Für Baumpflanzungen muss die erforderliche Substratstärke im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1 m betragen.

Für Neubauten mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von maximal 10° in den Baufeldern A, B, C und D ist zudem eine Dachbegrünung als zweite Begrünungsebene festgesetzt.

Die Verwendung standortgerechter Laubgehölze und Mindestqualitäten für Neupflanzungen gewährleisten auch Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Beeinträchtigungen von streng und besonders geschützten Arten

Damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten, außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Die Beseitigung vorhandener Bäume / Gehölze sowie eine Baufeldfreimachung mit Gebäudeabbruch sind in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Mit Erhalt des Knicks werden auch die Überhälter als potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse gesichert, so dass für diese Artengruppe keine Verbotstatbestände abgeleitet werden können. Die Einhaltung der Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung dient der Vermeidung des Tötungsverbot von in sommerlichen Tagesverstecken und Sommerquartieren befindlichen Tieren. Da ein Fledermausbesatz von Spalten, Hohlräumen etc. in den vorhandenen

~~Gebäuden und Bäumen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind Gebäude vor Abbruch und Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 50 cm bzw. potenzielle Quartiersbäume vor Fällung zum Schutz der Winterquartiere von Fledermäusen auf einen Besatz im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zu prüfen. darüber hinaus auch dem Schutz potenzieller Fledermausquartiere in der Winterzeit. Da ein Fledermausbesatz von Spalten, Hohlräumen etc. in den vorhandenen Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind vor Gebäudeabbruch potenzielle Quartiere im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zu prüfen.~~

Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können für die verbreiteten, unempfindlichen Brutvogelarten ausgeschlossen werden, da sie in der Regel im Siedlungsraum an Lebensraumbedingungen mit Vorbelastungen angepasst sind oder auf Störungen mit kleinräumigen Revierschiebungen reagieren können. Die Einhaltung der Bauzeitenregelung trägt weiterhin zu einer Reduzierung von Störungen während der Brutzeit bei. Die bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren wie Lärm, Licht, visuelle Störungen oder Erschütterungen etc. sind auch für Fledermäuse ohne deutlich negativen Einfluss auf die Arten, sodass von keinen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszugehen ist. Insgesamt sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Verschlechterung der lokalen, in der Regel stabilen Population der vorkommenden Arten führen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden für die vorkommenden Brutvögel nicht erfüllt. Die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang für die anpassungsfähigen Brutvogelarten der Siedlungen erhalten, da es sich bei den betroffenen Arten um solche mit wenig spezialisierten Habitatansprüchen handelt. Diese können zum einen die zu erhaltenden Baum- und Gehölzstrukturen weiterhin nutzen oder auch Ausweichquartiere im Umfeld besiedeln. Für die Gehölz- und Gebüschbrüter bleiben in den Hecken und im Knick Lebensräume bestehen. Durch die Anpflanzungs- und Begrünungsfestsetzungen für das Baugebiet werden zudem neue Lebensräume entstehen. Die Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse ist durch den Erhalt der Hecken und des Knicks als Leitkorridor für Jagdflüge weiterhin gewährleistet. Mit der festgesetzten ergänzenden Maßnahmenfläche am Knick zur Entwicklung eines extensiven Saumstreifens werden darüber hinaus attraktive Nahrungsräume geschaffen.

Eingriffsregelung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Die Beanspruchung der gärtnerisch genutzten Flächen sowie des mäßig artenreichen Wirtschaftsgrünlandes bei Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu keinen bilanzierungsrelevanten Eingriffen, da der Verlust derartiger Flächen mit „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bereits bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zum Schutzgut Boden bei der Festlegung der dort genannten Kompensationsfaktoren berücksichtigt wird (vgl. MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME / INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2013).

Die Feldhecken und der Knick sowie die Ruderalfluren auf der Baumschulbrache sind als Biotope mit „besonderer Bedeutung“ zu bewerten, für die somit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß des o.a. Eingriffserlasses greift.

Feldhecken und der Knick unterliegen als Biotope einem gesetzlichen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten. Bestimmte, nach Biotopverordnung des Landes Schleswig-Holstein definierte Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zulässig.

Für die Nutzungsüberprägung von Feldhecken, die bei einer Bebauung den Verbund zur landwirtschaftlichen Feldflur verlieren und somit keine ökologisch wirksamen Randstreifen mehr aufweisen ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 anzusetzen. Dazu zählen im Plangebiet die

Feldheckenabschnitte nördlich Baumschulenweg, südlich Schäferweg und im Süden des Plangebietes.

Für die Überplanung von Knicks / Feldhecken, d.h den Verlust von einzelnen Abschnitten ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 für entfallende Knick- / Feldheckenabschnitte anzusetzen. Im Plangebiet ist dies für den Verlust der Feldhecke am Schäferweg und einen erschließungsbedingten Durchbruch des Knicks im Nordosten relevant. Die für die Geh- und Radwegführung vorgesehene Lücke in der Feldhecke (2) südlich Schäferweg wird nicht gesondert bilanziert, da mit der verbreiterten Maßnahmenflächenfestsetzung im Vergleich zur Bestandshecke sowie dem Schließen der Feldheckenlücke in der Maßnahmenfläche 1 ein unmittelbarer Ausgleich erzielt wird.

Die Baumschulbrache sowie die Ruderalfluren und -gebüsche, die vollständig verloren gehen, gelten als Flächen mit kurzfristig wiederherstellbaren Werten und Funktionen, so dass ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 festgelegt wird.

Mit Umsetzung der Planung werden insgesamt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgerufen, die eine Kompensation erfordern.

Die Bilanzierung mit Ermittlung der Ausgleichsbedarfe ist nachfolgend in Tabelle 2 dargestellt:

Tabelle 2 - Eingriffsbilanzierung und Kompensationsbedarf Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Arten- und Lebensgemeinschaften“			
<u>Entfernung von Feldhecken / Knick (Eingriff):</u>			
Feldhecke (3) südlich Schäferweg	170 m Länge	172,50 m x 2 =	345 m
Knick Nordostseite	2,50 m Länge		
(Ausgleich 1 : 2)			
<u>Beeinträchtigung von Feldhecken / Knick (Eingriff):</u>			
Feldhecke (1) nördlich Baumschulenweg	37 m Länge	171 m x 1 =	171 m
Feldhecke (2) südlich Schäferweg	54 m Länge		
Feldhecke (4) im Süden	80 m Länge		
(Ausgleich 1 : 1)			
<u>Flächenverlust Baumschulbrache und sonstige Ruderalfluren mit Gebüsch</u>			
Ruderales Grasflur (RHg)	8.520 m ²	15.420 m ² x 1 =	15.420 m ²
Brombeerflur (RHR)	1.640 m ²		
Sonstige Ruderalflur (RHy)	4.620 m ²		
Staudenfluren trockener Standorte (RHt)	445 m ²		
Sonstige Gebüsche (HBy)	195 m ²		
(Ausgleich 1 : 1)			
Gesamt-Ausgleichsbedarf „Knick / Feldhecke“			516,00 m
Ausgleichsbedarf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz			15.420 m²

Der Gesamt-Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Feldhecken und den Knick beträgt somit 516 m und für den Verlust der Baumschulbrache und sonstigen Ruderalfluren 15.420 m².

Ausgleich

Der Ausgleich wird durch die Neuanlage von Knicks bzw. Feldhecken sowie Ruderalfluren mit Gehölzen in Flächen aus dem städtischen Ökokonto erfolgen (vgl. Schutzgut Boden).

Für die Knick-Neuanlagen ist ein Regelquerschnitt mit 5 m Breite vorzusehen (3,00 m Wall zzgl. an beiden Seiten 1,00 m Mulde).

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen ist von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs auszugehen.

7.2.3. Schutzgut Boden

7.2.3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unversiegelt und durch offene Böden gekennzeichnet. Im Bereich bebauter Grundstücke, auf dem ehemaligen Baumschulgelände sowie innerhalb von Erschließungsflächen sind versiegelte Flächen vorhanden. Der nordwestliche Teil des Grünlandes wurde als Lagerfläche genutzt und ist als verdichtete bzw. teilversiegelte Erdfläche ausgebildet. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Boden des Plangebietes zu ca. 24 % bereits versiegelt.

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben und liegt durchschnittlich auf einem Höhengniveau von ca. 11, 20 m ü.NN.

Die oberflächennahen Schichten bestehen hauptsächlich aus Geschiebemergel bzw. -lehm und Sanden. Gemäß Bodenkarte Schleswig-Holstein stehen im Plangebiet überwiegend als Bodentyp Pseudogleye an (vgl. LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS SCHLESWIG-HOLSTEIN, Abfrage 7/2019). Kleinräumig schieben sich im Südosten Bereiche mit Podsolböden in das Plangebiet. Die natürlichen Böden sind durch die Bebauung, Straßen und die ehemalige Baumschulnutzung überwiegend überformt. Im Bereich der gärtnerisch genutzten Flächen ist von einer intensiven Bodenbearbeitung auszugehen. Lediglich im Bereich der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung im Norden ist noch von einem natürlichen Bodenaufbau auszugehen. Die Bodentypen sind weder selten, noch unterliegen sie einem besonderen Schutzstatus.

Nähere Angaben zum Baugrund liegen für den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem geplanten Seestandort südlich des Schäferweges vor (vgl. Ingenieurbüro für Geotechnik Pöhler 2010). Demnach folgen unter einer 0,40 m bis 0,60 m starken humosen Überbodenschicht bis zur Endteufe von 6 m eiszeitliche, gemischtkörnige, bindige Geschiebeböden. Bereichsweise sind in die Geschiebeböden dünne Sandstreifen von nur wenigen Zentimetern, aber auch Sandschichten mit bis zu 1 m Mächtigkeit eingelagert. In Teilen werden die Geschiebeböden auch von Sandschichten überlagert. Die weitergehend erstellte Baugrunduntersuchung aus 2015 (vgl. Eickhoff und Partner 2015) bestätigt das Vorkommen von wasserundurchlässigem Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel als vorherrschende Bodenschicht. Bindige Böden wurden bis zur Endteufe von 8 m erkundet. Die im Rahmen der Altlastenuntersuchungen durchgeführten Kleinrammbohrungen auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule zeigen unterhalb von geringmächtigen Mutterboden- und / oder Sandauffüllungen bis maximal 1,00 m Stärke und zum Teil anthropogenen Beimengungen gewachsene bindige Geschiebeschichten, in denen teilweise Sande eingelagert sind (vgl. Dipl.-Geol. Ziegenmeyer Umweltgeotechnik 2019).

Nähere Angaben zur Bodenbewertung beinhaltet der Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein. Die Böden des Grünlandes weisen demnach eine geringe bis sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit in den Sommermonaten auf, während sie in der Zeit von Oktober bis April als mittel eingestuft wird. Der Wasserhaushalt der Böden ist durch eine mittlere bis hohe Feldkapazität im effektiven Wurzelraum gekennzeichnet. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird mit stark bis schwach frisch für den nördlichen Bereich und überwiegend schwach trocken für den südlichen Bereich angegeben. Die Nährstoffverfügbarkeit der Böden für Pflanzen wird mit mittel bis in Teilen besonders hoch bewertet. In Bezug auf Filterfunktionen besteht ein mittlerer Bodenwasseraustausch. Die Böden haben eine mittlere bis hohe Ertragsfunktion.

Den ökologischen Bodenfunktionen wird insgesamt eine allgemeine Leistungsfähigkeit im Bereich offener Böden zugeordnet, während die überbauten und versiegelten Böden ohne Funktion für den Boden- und Bodenwasserhaushalt sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Teilfläche des Altstandortes Baumschulenweg 21, der aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung durch einen Baumschulbetrieb

näher untersucht worden ist (vgl. Dipl.-Geol. Ziegenmeyer Umweltgeotechnik 2019). Die Fläche wird im Prüfverzeichnis 2 der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg als Altstandort AS-TOR-Baums-21 geführt. Die Untersuchungen setzen sich in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Pinneberg aus einer historischen Erkundung sowie technischen Erkundungen mit Boden- und Oberbodenmischprobenuntersuchungen zusammen. Die Fläche wurde im Zeitraum von 1968 bis 2010 als Baumschulbetrieb genutzt. Aus den Akten ergeben sich der Einbau eines unterirdischen Heizöllagertanks, eines oberirdischen Lagertanks in einer Halle, eine genehmigte Grundwasserentnahme aus einem Brunnen mit ca. 15 m Tiefe sowie eine Teichanlage.

Im Ergebnis der durchgeführten Beprobungen sind keine Überschreitungen der Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden – Mensch für die untersuchten Parameter „Wohngebiete“ oder für die Nutzung „Kinderspielflächen“ sowie den Parameter Benzo(a)pyren festgestellt worden. Dabei ist zu beachten, dass die Probenahmetiefe nicht den Vorgaben der BBodSchV entspricht und nur eine Einzelprobe entnommen wurde. Dennoch kann abgeleitet werden, dass keine schädlichen Bodenveränderungen und damit Gefahren aus dem Direktkontakt mit dem Bodenmaterial für die geplante Nutzung Wohngebiete anzunehmen sind.

Zur Beurteilung der Befunde der Bodenuntersuchungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden die Beurteilungswerte aus dem Handbuch Altlasten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2002 herangezogen. Demnach sind die Befunde der standorttypischen Parameter Kohlenwasserstoffe (KW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Schwer- und Halbmetalle insgesamt betrachtet als geringe Schadstoffgehalte einzustufen. Aufgrund des geringen Schadstoffpotenzials der untersuchten Stoffe, der geringen Mächtigkeit des Stauwasserleiters und der unterlagernden Sperrschicht aus bindigem Bodenmaterial ist davon auszugehen, dass keine relevante Beeinflussung des oberflächennahen Grundwasserleiters zu erwarten ist. Damit kann auch eine Gefährdung für tieferliegende Grundwasserleiter ausgeschlossen werden.

Aus den Boden- und Bodenluftuntersuchungen haben sich keine Hinweise auf mögliche Kontaminationen aus der Nutzung mit dem unterirdischen Heizöltank ergeben.

Im Ergebnis hat sich der Altlastenverdacht für die untersuchte Teilfläche der Baumschule nicht bestätigt. Aus den Befunden der orientierenden Untersuchung ergibt sich keine Notwendigkeit für die Durchführung weitere Maßnahmen sowie von Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen.

In Bezug auf die Bewertungsgrundlagen zu „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ist anhand der vorliegenden Befunde für das Gebiet des untersuchten Altlastenstandortes ein Zuordnungswert Z0 ermittelt worden. Demnach ist der anfallende Boden ohne Einschränkungen in bodenähnlichen Anwendungen zu verwerten. Sollte eine Einstufung aufgrund der organischen Anteile (TOC) vorgenommen werden, so ist auf Basis der Zuordnungswerte Z0 und der Vorsorgewerte der BBodSchV eine Verwertung des Materials in einer durchwurzelbaren Schicht vorbehaltlich der Einhaltung der Vorsorgewerte durch die Befunde der nicht untersuchten Parameter wie beispielsweise Zink möglich.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch Nutzungen liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

7.2.3.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Überplanung führt insgesamt zu einer wesentlichen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet. Mit Festsetzung einer GRZ von 0,3, 0,4 und 0,6 und einer zulässigen Überschreitung

bis zu 50 % für Nebenanlagen ergeben sich umfangreiche Neuversiegelungen in den ausgewiesenen Baugebieten.

Mit der Neuversiegelung ist die Aufgabe der ökologischen Bodenfunktionen verbunden, die auch den Bodenwasserhaushalt negativ beeinflusst. Im Rahmen der Erschließung werden Bodenabgrabungen, Aufschüttungen und das Einbringen von standortfremden Bodenmaterial für die neuen Nutzungen erforderlich. Mit dem geplanten Bau der Tiefgaragen findet eine Unterbauung der Böden statt. Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sowie auf dem Baumschulgelände werden die Eingriffe aufgrund der vorbelasteten Situation durch versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen sowie bereits stattgefundenen Bodenumlagerungen geringfügig minimiert, da hier bereits überformte Böden beansprucht werden.

Der vorhandene Teich auf dem Gelände der Baumschule wird bei Planungsumsetzung verfüllt. Ein Nachweis über die Eignung des zur Verfüllung geplanten und dann verwendeten Materials wird auf der nachgeordneten Ebene der Ausführungsplanung geführt.

Der Umfang von erforderlichen Bodenarbeiten bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers einschließlich Erschließung und Infrastrukturmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden. Aus bautechnischen Gründen ist der Mutterboden unter allen überbaubaren Flächen zu entfernen, so dass zwischen 12.000 bis 20.000 m³ Mutterboden anfallen. Für den See mit einer geplanten Tiefe von rund 6 m wird ein Aushub von rund 16.000 m³ Unterboden erforderlich (rd. 0,6 ha Fläche x i.M. 3 m Tiefe). Zur Erlangung einer ausreichenden Bebaubarkeit (Frostfreiheit) und zur Herstellung eines ausreichenden Abstands der Bauwerksgründungen zum Stau-/Grundwasser sind weitere Aufschüttungen, deutlich oberhalb der jetzigen Geländehöhe, erforderlich.

Die Stadt Tornesch bemüht sich die sinnvolle Wiederverwertung von Mutterböden im Sinne einer Bodenmanagementplanung frühzeitig abzuklären. Zur Wiederverwertung des Mutterbodens stehen im Stadtgebiet landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Ob diese Flächen jedoch für eine Wiederverwertung von Mutterböden geeignet sind bzw. diese Wiederverwendung für die einzelnen Flächen sinnvoll ist, wird die Stadt außerhalb der Bauleitplanung klären.

Mit der Begrünung von nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau bzw. 1 m Stärke im Bereich von Baumpflanzungen werden in Teilen neue Bodenentwicklungsflächen geschaffen, die auch positive Wechselwirkungen auf das Lokalklima und den Wasserhaushalt haben.

Die festgesetzte Dachbegrünung bewirkt eine Teilausgleichsfunktion für die Bodenversiegelung der neu zu errichtenden Baukörper in den Baufeldern A, B, C und D. Mit der Herstellung eines 8 cm starken Substrataufbaus für die Dachflächen kann in gewissem Maße eine Teilfunktion für Bodenfunktionen neu geschaffen werden.

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung begrenzt, dass private Stellplätze, Feuerwehraufstell- und Erschließungsflächen, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

Eingriffsregelung und Ermittlung Kompensationsbedarf

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Hieraus leitet sich gem. dem Eingriffserlass Schleswig-Holstein ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Wohnbauflächen und Mischgebiete aus den zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Die Ermittlung der Versiegelungsanteile in den Baugebieten ist nachfolgend dargestellt:

Teilgebiete und Fläche m ²	GRZ	max. Versiegelung in Prozent	versiegelte Fläche m ²	private Grünfläche m ²
Mischgebiet MI (Teilbereich A) Fläche 2.520 m ²	0,6	90%	2.268	252
Mischgebiet MI (Teilbereich F1) Fläche 760 m ²	0,3	45%	342	418
Mischgebiet MI (Teilbereich F2) Fläche 1.480 m ²	0,4	60%	888	592
Allgemeines Wohngebiet WA (Teilbereich B) Fläche 2.760 m ²	0,4	60%	1.656	1.104
Allgemeines Wohngebiet WA (Teilbereich C) Fläche 5.000 m ²	0,4	60%	3.000	2.000
Allgemeines Wohngebiet WA (Teilbereich D) Fläche 8.900 m ²	0,4	60%	5.340	3.560
Allgemeines Wohngebiet WA (Teilbereich E) Fläche 1.100 m ²	0,3	45%	495	605
Baugebiete gesamt 22.520 m²			13.989	8.531

Für die flach geneigt herzustellenden Dächer in den Baufeldern A, B, C und D ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Aufgrund der Teilausgleichsfunktionen für Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima wird hier ein anrechenbarer Begrünungsanteil in die Bilanzierung eingestellt. Bei den Verkehrsflächen ist von einer 100 %-igen Versiegelung auszugehen. Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und Regenrückhaltung wird pauschal mit einem Flächenansatz von 35 % für die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen, Spielgeräten etc. ausgegangen.

Zur Ermittlung der auszugleichenden Neuversiegelung werden die vorhandenen Versiegelungen von den geplanten Versiegelungen abgezogen.

Tabelle 3 - Flächenbilanz

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m ²]			Planung [ca. m ²]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Grünland	---	16.445	16.445	---	---	---
Feldhecken / Knick*	---	1.715	1.715	---	1.590*	1.590*
Hecken**	---	880	880	---	1.820**	1.820**
Ruderale Grasfluren, Brombeerfluren, sonstige Ruderalfluren	---	14.780	14.780	---	---	---
Staudenfluren trockener Standorte	---	445	445	---	---	---
Gewässer, naturfern mit Uferböschung / Ufergehölzsaum	---	445	445	---	---	---
sonstiges Gebüsch	---	195	195	---	---	---
Gehölzpflanzung, jung	---	240	240	---	---	---
Zierstrauchpflanzung	---	145	145	---	---	---
Gartenfläche, strukturarm	---	2.950	2.950	---	---	---
Gebäude	1.910	---	1.910	---	---	---
Straßenverkehrsfläche (vollversiegelt)	6.230	---	6.230	---	---	---
Bankette	---	1.350	1.350	---	---	---

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m ²]			Planung [ca. m ²]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Straßenrandgraben	---	95	95	---	---	---
Teilversiegelte Flächen	425	---	425	---	---	---
Lagerflächen	1.040	1.040	2.080	---	---	---
Baugebiete	---	---	---	13.989	8.531	22.520
Straßenverkehrsfläche				7.190	---	7.190
Öffentliche Grünflächen						
Erhaltung Feldhecken (M1 bis M2)	---	---	---	---	630	630
Erhaltung Knick (M3)				---	970	970
Flächen zum Erhalt von Bäumen / Gehölzen (Laubgehölzhecken)				---	760	760
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen (Laubgehölzhecken)					1.050	1.050
Sonstige Grünflächen	---	---	---	4.144	7.696	11.840
Wasserfläche					5.370	5.370
Plangebiet (gesamt)	9.605	40.725	50.330	25.323	25.007	50.330

* Erhalt in Maßnahmenfläche 1 bis 3

** Erhalt in Flächen mit Bindung für Pflanzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen für die Wohn- und Mischgebiete eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 25.323 m² zu. Aufgrund der Bestandsversiegelung mit 9.605 m² ergibt sich eine auszugleichende Neuversiegelung von 15.718 m².

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Der Eingriffserlass schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1 : 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 vor. Da es sich bei den zu überplanenden Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Baumschulflächen handelt, ist der Mindest-Kompensationsfaktor von 0,5 bzw. 0,3 anzuwenden.

Die geplanten Tiefgaragen liegen in Teilen unterhalb der Baukörper und in Teilen im Bereich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Die Unterbauung der Bodenfläche geht somit bereits als Faktor für die Bodenversiegelung in die Bilanzierung mit ein. Darüber hinaus die Festsetzung getroffen, dass nicht überbaute und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchte Flächen von Tiefgaragen zu begrünen sind. Ein gesonderter Faktor für den Eingriff in den Boden durch Tiefgaragen wird daher nicht vorgesehen.

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

Die Bilanzierung mit Ermittlung der Ausgleichsbedarfe ist nachfolgend in Tabelle 4 dargestellt:

Tabelle 4 - Eingriffsbilanzierung und Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Boden“		
Versiegelung Bestand	9.605 m ²	
Versiegelung Planung	25.323 m ²	
Neuversiegelung (gesamt)	15.718 m ²	
Neuversiegelung -wasserdurchlässig-	4.144 m ²	
Kompensationsfaktor -für wasserdurchlässige Versiegelungen-	0,3	
Kompensationsbedarf -Versiegelung wasserdurchlässig-		1.243 m ²
Neuversiegelung -vollversiegelt-	11.574 m ²	
Kompensationsfaktor -für wasserundurchlässige Versiegelungen-	0,5	
Kompensationsbedarf -Versiegelung wasserundurchlässig-		5.787 m ²
Dachgrün auf rd. 8.180 m ² der Dachflächen, pauschal 80 % Begrünung = 6.544 m ² , davon 30 % anrechenbar als Teilausgleich		1.964 m ²
Kompensationsbedarf – Versiegelung gesamt –		5.066 m²

Der Gesamt-Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden beträgt somit 5.066 m². Mit dem Ausgleichsbedarf von 15.420 m² für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften besteht ein Kompensationserfordernis von 20.486 m².

Ausgleich

Der Ausgleich wird in Flächen aus dem städtischen Ökokonto erfolgen.

Unter Berücksichtigung der durchzuführenden externen Ausgleichsmaßnahmen ist von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs auszugehen.

7.2.4. Schutzgut Fläche

7.2.4.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist etwa 5,03 ha groß. Es handelt sich überwiegend um unbebaute Flächen.

Das Schutzgut Fläche hat somit eine Bedeutung durch unverbrauchte Flächenressourcen.

7.2.4.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Nutzungen kommt es zu Flächenkonversionen bzw. einer Nutzungsintensivierung auf baulich bereits vorgeprägten Flächen, aber auch zu einer neuen Inanspruchnahme von Flächen.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich somit erhebliche Auswirkungen.

7.2.5. Schutzgut Wasser

7.2.5.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer sind im Plangebiet Straßenrandgraben am Baumschulenweg und Kleinen Schäferweg. Auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule befindet sich ein künstlich angelegter Teich.

Insgesamt besteht im Planungsraum eine bereits angespannte hydraulische Situation der Vorfluter.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper E113 „Krückau-Altmoränengeest Nord“ als oberer Hauptgrundwasserleiter. Die Schutzwirkung der Deckschichten hat überwiegend eine ungünstige bis mittlere Funktion.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung Im Jahr 2010 für den nördlichen Teil des Plangebietes wurde in diesem Teil ein Grundwasserstand von 2,80 m bis 4,80 m unter Gelände in den Baugrundaufschlüssen eingemessen. In der Baugrunduntersuchung aus 2015 sind Wasserstände in unterschiedlichen Tiefen von 1,20 bis 3,80 m unter Gelände gemessen worden, die sich nach Sondierende der Kleinbohrungen bei 1,70 bis 3,00 m unter Gelände eingependelt haben. Bei den festgestellten Grundwasserverhältnissen handelt es sich um Schichten- und Sickerwasserzuflüsse aus den in den bindigen Geschiebeböden eingelagerten Sandstreifen und -schichten. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen können sich Grundwasserschwankungen ergeben, die gemäß Baugrundgutachten ein Delta von bis zu 2 m umfassen können.

Das Grundwasser steht somit gespannt unter den bindigen Böden an. Gemäß der hydrogeologischen Karte Schleswig-Holstein sind Grundwasserstände bei NN + 8,00 m bis NN + 0,00 m zu erwarten, so dass es sich bei den gemessenen Grundwasserständen auch um „echtes“ Grundwasser handeln kann. Inwieweit die angetroffenen Sandschichten mit dem globalen Grundwasserleiter in Verbindung stehen, konnte anhand der durchgeführten Bohrungen zunächst nicht eindeutig bestimmt werden. Eine weitere Probebohrung im Dezember 2015 hat gezeigt, dass es sich bei den festgestellten Wasserständen um Sicker- und Schichtenwasser handelt. Ein Zustrom von Wasser im unteren Bereich hat nicht stattgefunden, so dass von keiner Verbindung zum tiefer liegenden Grundwasserleiter auszugehen ist.

In den durchgeführten Kleinrammbohrungen auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule wurde Stauwasser oberhalb der bindigen Schichten in Tiefen von 0,30 bis 1,70 m unter Gelände angetroffen, wobei es sich nicht um ausgepegelte Grundwasserstände handelt ((vgl. Dipl.-Geol. Ziegenmeyer Umweltgeotechnik 2019).

Wasserschutzgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden.

7.2.5.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Neuversiegelung ist ein verstärkter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten.

Für die Tiefgaragen und die Teichanlage werden Bodenabgrabungen erforderlich. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunderkundung sind tief liegende Grundwasserstände vorhanden. Die Baumaßnahmen und die Teichanlage finden außerhalb der grundwasserführenden Schichten statt. Im Rahmen der technischen Bauausführung werden Bauweisen gewählt, die auch weiterhin ein Umströmen der Bauwerkfundamente durch vorkommende Schichtwasserzuflüsse ermöglichen, so dass der Bodenwasserhaushalt nicht negativ beeinflusst wird. Der geplante See liegt nicht im Grundwasser. Auch werden durch die Baumaßnahmen keine grundwasserführenden Bodenschichten durchtrennt, die zu einem Schadstoffeintrag führen könnten. Im

Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung sind bei Erfordernis die wassertechnischen Nachweise für eine schadensfreie Bauausführung in Bezug auf den Grundwasserschutz zu erbringen.

Für eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist eine offene Oberflächenentwässerung mit der Neuanlage von Gräben / Entwässerungsmulden im Bereich der öffentlichen Grünflächen geplant. Dazu wird festgesetzt, dass das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung abzuleiten ist.

Nähere Details werden im Rahmen der weiteren Planung ergänzt. Bei einer Übergabe bzw. Einleitung in den bestehenden Vorfluter werden die wasserrechtlichen Erfordernisse und Einleitmengen berücksichtigt. Dies wird auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Für Neubauten mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10 Grad in den in den Baufeldern A, B, C und D wird eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche festgesetzt, die einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und zu Rückhaltung des Niederschlagswassers leistet.

Die Festsetzung zur Herstellung privater Stellplätze und Feuerwehraufstell- und Erschließungsflächen, die nicht mit Tiefgaragen unterbaut sind, in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau trägt zum Erhalt versickerungsfähiger Wegeflächen bei.

Mit Planungsumsetzung wird eine Wasserfläche bzw. ein See in einer Größe von rund 5.370 m² geschaffen. Aufgrund der örtlichen Boden- und Wasserverhältnisse kann kein Grundwasseranschluss für den See hergestellt werden, so dass die Bodenschichten nicht für einen grundwassergespeisten See geeignet sind und sich allenfalls Schichten- und Sickerwasserstände einstellen werden. Aufgrund der bindigen, sehr gering durchlässigen Geschiebelehm- und -mergelschichten kann sich jedoch ein durch Niederschlagswasser gespeister See entwickeln, das sich langfristig bis in Höhe des derzeitigen Geländes aufstaut. Die Entwässerungsplanung wird daher so angelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser über begrünte Entwässerungsmulden dem See zugeleitet wird. Eine Dichtung der Gewässersohle wird nicht erforderlich. Eine Abdichtung erfolgt durch Verdichten des bindigen und wasserstauenden Bestandsbodens. Allerdings wird zur Wahrung der Wasserqualität eine Aufbereitung des Seewassers vorgesehen.

Der See wird mit einer maximalen Tiefe von 6 m und Uferböschungen von rund 1:3 angelegt. Die Uferbereiche sollen als Flachwasserzonen ausgebildet sowie naturnah gestaltet und bepflanzt werden. Für einen natürlichen Charakter des Sees werden jahreszeitliche Wasserspiegelschwankungen zugelassen. Für einen Überstau durch extreme Regenereignisse als auch für Niedrigwasserereignisse werden ein Notüberlauf sowie eine Nachspeisung durch Füllwasser vorgesehen. Die überstaute und bepflanzte Substratfilteranlage ist voraussichtlich im östlichen Teil des Sees geplant. Durch den Wasserabzug auf der Ostseite und dem Einspeisen von Reinwasser auf der Westseite wird eine ständige Durchströmung erzielt. Ergänzend trägt die geplante Tiefenwasserzone durch die natürliche Selbstreinigungsfähigkeit in Form von Nährstoffentzug durch Sedimentation zur Wasserreinigung bei.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

7.2.6. Schutzgut Klima / Luft

7.2.6.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Klimamerkmale des Plangebiets sind durch einen Übergang zwischen einem Stadt- und Freilandklima gekennzeichnet. In Teilen besteht städtische Prägung durch Überbauung mit erhöhten Temperatur- und abgesenkten Luftfeuchte-Gradienten. Auf der anderen Seite sind unbebaute Vegetationsflächen, Siedlungsgrünflächen sowie Baum- / Gehölzbestände vorhanden, die sich günstig auf das Kleinklima auswirken.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen für die Stadt Tornesch keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor. Das Planungsgebiet unterliegt keiner besonderen Luftschadstoffbelastung. Aufgrund der Ortsrandlage wird von einer geringen Grundbelastung der Luft, auch für den städtischen Hintergrund durch Schadstoffe wie Stickstoffdioxid und Feinstaub ausgegangen.

7.2.6.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung führt zu negativen Veränderungen der klein- und bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch eine Zunahme von aufheizenden, versiegelten beziehungsweise überbauten Flächen und eine Abnahme von Grün- und Freiflächen.

Die festgesetzten Erhaltungsgebote für Bäume, Hecken und den Knick stellen eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von lokalklimatischen Belastungseffekten dar.

Für die Neubebauung werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima durch Begrünungsfestsetzungen für eine extensive Dachbegrünung, eine Tiefgaragenbegrünung sowie die Anpflanzungen von Bäumen auf den Grundstücksfläche und Stellplatzanlagen sowie Hecken als Einfriedigungen an öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen gemindert. Die Neuanlage durchgehender Grünachsen bewirkt eine gute Durchlüftung der zukünftigen Siedlungsflächen. Die große Wasserfläche beeinflusst das Lokalklima insgesamt positiv.

Es wird darauf verzichtet, ungeeignete Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, um ausreichenden Gestaltungsspielraum für eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

Die Maßnahmen leisten insgesamt einen Beitrag zur verminderten Aufheizung, Milderung von Temperaturextremen, Luftanfeuchtung sowie zur Staubminderung. Gleichzeitig werden klimatische Extremsituationen mit negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Wechselwirkung für das Schutzgut Mensch gemindert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

7.2.7. Schutzgut Landschaftsbild

7.2.7.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planareal ist zentral im Siedlungskörper der Stadt Tornesch gelegen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch gemischte Strukturen aus einer bestehenden baulichen Nutzung, einer aufgegebenen Baumschule mit Betriebs- und Anbauflächen sowie einer landwirtschaftliche Nutzfläche bestimmt.

Der Knick an der nordöstlichen Plangebietsgrenze mit zahlreichen Überhältern stellt ein Relikt aus der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar und ist für die Gliederung

des Landschaftsbildes von hoher Bedeutung. Ebenso tragen straßenbegleitende Feldhecken und auch gärtnerisch gestaltete Schnitthecken zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Das nähere Umfeld gestaltet sich sehr heterogen. Im Nordosten befinden sich Einzelhäuser und landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich des Entwicklungsgebietes ist ein größerer Gewerbebetrieb ansässig. Der Süden ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt, die an größere gewerblich genutzte Flächen entlang der Bahn anschließen. Im Westen und Nordwesten sind überwiegend Mehrfamilien- und Doppelhäuser vorhanden. Im Nordwesten besteht an der ~~Ahrenlohe~~Ahrenloher Straße ein Nahversorgungsbereich für den täglichen Bedarf.

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist noch durch Elemente einer für Schleswig-Holstein typischen Siedlungslandschaft mit dörflichem Charakter geprägt. Allerdings bewirken die bereits umgesetzten und in Vorbereitung befindlichen Neubebauungen im gesamten Quartier schon eine deutliche bauliche Vorprägung. Die Knickstruktur im Nordosten ist ortsbildprägend.

7.2.7.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Landschaftsbild wird bei Umsetzung der Planung wesentlich verändert. Die letzten noch landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Baumschulflächen werden bebaut und insgesamt ein zunehmender Siedlungszusammenhang im Quartier „Tornesch am See“ hergestellt.

Durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur, die durch öffentliche Grünflächen als Teil eines übergeordneten Freiflächensystems gegliedert wird, die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für die prägenden Feldhecken und den Knick sowie von Anpflanzgeboten für Baum- und Gehölzstrukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in den Baugebieten und Grünflächen kann eine landschaftliche Einbindung und Eingrünung der neuen Bauflächen ermöglicht werden.

Mit der Begrenzung der baulichen Dichte durch angepasste Grundflächenzahlen und der Festsetzung von Gebäudehöhen wird eine verträgliche bauliche Dichte für die Neubebauung erzielt.

Die Grünflächen öffnen sich im Norden zum Standort des geplanten Sees, der eine wesentliche Bedeutung für das neue Quartier als Mittelpunkt und zentrale Grünfläche mit einem hohen Landschaftsbildwert hat. Neben intensiv gestalteten Uferzonen sind auch naturnahe Bereiche mit Bepflanzungen vorgesehen, die einen landschaftlichen Charakter vermitteln. Die Grünfläche bzw. der örtliche Grünzug setzt sich nördlich des Schäferweges, außerhalb des Plangeltungsbereichs weiter fort. Nach Süden setzt sich der Grünzug als Fußwegverbindung zu den südlichen Quartieren weiter fort. Mit den östlichen, außerhalb des Plangeltungsbereichs angrenzenden Grünflächen entsteht eine zentrale Nord-Süd-Achse im gesamten Quartier „Tornesch am See“. Im Plangeltungsbereich befindet sich im Südosten eine weitere größere Grünfläche, die den Abschluss des Grünzuges bildet.

Vom Baumschulenweg führen zwei West-Ost ausgerichtete Grünflächen mit Anbindung an das örtliche Grünflächensystem durch das Quartier.

Das Thema Wasser wird in den geplanten Entwässerungsmulden in den Grünzügen aufgenommen. Mit einer möglichst extensiven Gestaltung und der Anpflanzung von Uferstauden soll hier das naturbetonte Erscheinungsbild des Wohnquartiers fortgesetzt werden.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den geplanten Freiraum- und Grünflächenverbund in Kombination mit zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäumen, Gehölzen und Hecken sowie mit Wasserflächen und Grabenmulden insgesamt neu und qualitativ gestaltet.

Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen für das Schutzgut Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung nicht.

7.2.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

7.2.8.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Archäologische Kulturdenkmale, Bodendenkmale und bauliche Kulturdenkmale sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

7.2.8.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gemäß Mitteilung des Archäologischen Landesamtes können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Sonstige Denkmale sind nicht betroffen.

Sollten im Rahmen der Planungsumsetzung Funde getätigt werden, so wird das Archäologische Landesamt beteiligt.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung somit nicht erheblich beeinflusst.

7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt mit den Schutzgütern Pflanzen / Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft als auch zur Gestaltung des Ortsbildes und zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden folgende Maßnahmen festgesetzt (vgl. Anhang):

- Festsetzungen zum Erhalt des Knicks einschließlich eines Knickrandstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzungen zum Erhalt von zwei Feldheckenabschnitten als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (in teilweise vergrößerter Fläche)
- Erhaltungsgebot für zwei Einzelbäume
- Erhaltungsgebot für zwei sonstige Laubgehölzhecken
- Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Laubgehölzhecken
- Anpflanzgebote für Einzelbäume (öffentlich)

- Anpflanzgebot für Laubgehölzhecken
- Stellplatzbegrünung
- Mindestbegrünung in den Allgemeinen Wohngebieten durch Baumpflanzungen, bezogen auf die Grundstücksfläche (private Flächen)
- Anpflanzgebote für Laubgehölzhecken zur Einfriedigung der Allgemeinen Wohngebiete entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen
- Tiefgaragenbegrünung
- Dachbegrünung für die Baufelder A, B, C und D
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Eingrünung von Abfallboxen, Abfallsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter
- Regelungen für eine offene Oberflächenentwässerung
- Festsetzung von Gebäudehöhen
- Lärmschutzfestsetzungen

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist folgende Maßnahme zu beachten:

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

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

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

7.4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

7.4.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung entspricht dem Bedarf von Wohnbauflächen in Tornesch. Das Gebiet im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Tornesch ist ein weiterer Teil der Planungen „Tornesch Am See“, mit dem Ziel einen grünen Stadtteil zu entwickeln. Mit dem geplanten See wird ein neuer Quartiersmittelpunkt, auch für die benachbarten Wohnquartiere geschaffen. Ein zentrales Entwicklungsziel ist die Anlage von Grün- und Freiflächen, die als „grüne Finger“ das Gebiet durchziehen und in ein übergeordnetes Freiflächensystem eingebunden sind.

Aufgrund der Neuversiegelung und der Inanspruchnahme von brach liegenden Flächen mit natürlichem Vegetations- und Gehölzaufwuchs werden mit der Planung kompensationspflichtige Eingriffe planerisch vorbereitet.

7.4.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte keine dem Bedarf entsprechende bauliche Entwicklung für Wohnen und gemischte Baustrukturen erfolgen. Das Gebiet würde vermutlich weiterhin in Teilen brach liegen bzw. untergenutzt sein. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen würde die intensive Bodenbewirtschaftung weiter verfolgt werden. Eine wesentliche Veränderung des Status-Quo der Umwelt ist nicht zu erwarten.

7.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch ist das Plangebiet bereits überwiegend als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für das Quartierszentrum geprüft worden, führen aber nicht zu einer verbesserten Umsetzung der Planungsziele für diesen Teil.

Im Folgenden wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um eine städtebauliche, architektonisch und wirtschaftlich ausgereifte Entwurfslösung für ein grünes Stadtquartier zu erzielen.

7.6. Zusätzliche Angaben

7.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

7.6.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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

7.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier geschaffen werden.

Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sowie Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Grünflächen und einer Wasserfläche vor.

Das ca. 5,033 ha große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtrandgebiet von Tornesch und ist ein weiterer Teil der Planungen „Tornesch Am See“.

Das Plangebiet stellt sich derzeit mit gemischten Strukturen aus einer landwirtschaftlichen Nutzflächen, einem ehemaligen Baumschulgelände sowie teilweise bebauten Flächen dar. Straßenbegleitend sind Feldhecken und sonstige Hecken vorhanden. Im Nordosten besteht ein prägender Knickabschnitt.

Das Plangebiet stellt sich damit in großen Teilen als intensiv genutzte und vorbelastete Fläche dar und kann nur zu geringen Teilen als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum mit allgemeiner Bedeutung für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Die Bracheflächen mit natürlichem Aufwuchs auf dem ehemaligen Baumschulgelände sind dagegen als Flächen mit besonderer Bedeutung zu bewerten. Die Feldhecken und der Knick sind geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG und wertvolle Lebensräume mit ökologischer Bedeutung.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besitzt das Plangebiet insgesamt eine durchschnittliche Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Das Artenspektrum der Brutvögel setzt sich aus typischen Vertretern der Siedlungen mit Gehölzen zusammen. Die Feldhecken und der Knick sind Leitstrukturen für jagende Fledermäuse. Ältere Bäume in dem Knick können als Tagesverstecke und Balzquartiere dienen. Bereiche mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sind nicht vorhanden.

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

- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Bäume, Hecken und den Knick
- Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen in Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den Erhalt der Feldhecken und des Knicks
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen und einer Wasserfläche
- Einhalten einer Bauzeitenregelung für die Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März des Folgejahres
- Festsetzung zur Wasserwirtschaft für eine offene Oberflächenentwässerung
- Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibt ein ausgleichspflichtiges Defizit, das sich insbesondere aus der Neuversiegelung für das Schutzgut Boden, dem Verlust der Ruderalfluren im Bereich der Baumschulbrache für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie der Überprägung des Feldhecken- und Knicknetzes mit einem erschließungsbedingten Teilverlust ergibt. Zur Kompensation sind externe Ausgleichsmaßnahmen in einer städtischen Poolfläche auf 20.486 m² sowie Knick- und Feldheckenersatzpflanzungen auf einer Länge von 516 m durchzuführen.

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

7.8. Anhang des Umweltberichts

Festsetzungen zur Grünordnung - Siehe Teil B - Text

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

Um die Realisierung der im *Kapitel 4 ~~Konzeptplanung~~Konzeptplanung* beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet.

8.1. Außenwände

Außenwände der Hauptgebäude sind, wie es das Baukonzept vorsieht, in Klinkeroptik oder als Holzverkleidung herzustellen. Für max. 50% der Gesamtwandfläche sind andere Materialien zulässig. Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

Dies ist eine Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und Absicherung der gewünschten einheitlichen äußeren Gestaltung des neuen Wohngebietes.

8.2. Dächer

In den **Baufeldern A, B, C und D** muss das jeweilige oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein. Dabei dürfen die die Staffelgeschosse max. 5 m von der Baulinie zurückspringen.

Ein Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist. Dabei ist es unerheblich, ob das Staffelgeschoss ein Vollgeschoss ist oder nicht. Es ist auch unerheblich an welcher Gebäudekante das Geschoss zurück springt.

Dies gilt nicht für kleinere Gebäudeeinheiten bis 350 m² Brutto-Grundfläche und betrifft somit nicht das Bootshaus und die jeweiligen Reiheneinheiten, unabhängig davon, ob diese real geteilt werden oder nicht.

Die Dächer sind in den **Baufeldern A, B, C und D** als Flachdach oder als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 10° auszuführen. Dies gilt nicht für das mit einem roten X gekennzeichnete Baufeld im Teilgebiet A (Gastronomie). Hier soll das Restaurant mit einer eigenen Gestaltung entstehen.

X Baufeld (innerhalb der Baugrenzen) mit Ausnahmen
(Text I.2.2 und III.2.2)

Diese Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, Belichtung, Be- und Entlüftung oder technische Anlagen auf maximal 20 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche. Dachbegrünungen können die Wärmedämmung im Winter verbessern, Energiekosten einsparen, im Sommer vor Hitze schützen, den Schallschutz erhöhen und leisten natürlich einen Beitrag zum Naturhaushalt.

Die **Teilgebiete E und F1 - F2** sind nicht der neuen Planung „Tornesch am See“ zugehörig. Sie befinden sich im Privatbesitz und können frei gestaltet werden.

Dies ist eine Maßnahme zur Gestaltung des Ortsbildes und Absicherung der gewünschten einheitlichen äußeren Gestaltung des neuen Wohngebietes.

8.3. Abfallbehälter

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

Dies ist eine Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild und Aufwertung durch grüne Elemente.

Auf Kapitel 5.5, Seite 20 wird verwiesen.

8.4. Werbeanlagen

Es gilt die Satzung über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung) der Stadt Tornesch vom 13.12.2016.

9. Immissionsschutz

(LÄRMKONTOR GmbH, 2019)

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist Teil der Begründung, für weitere Details wird daher auf die Anlage verwiesen.

Die schalltechnischen Berechnungen der Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr sowie durch die berücksichtigten gewerblichen Emissionen ergeben Folgendes:

Im Tagzeitraum werden in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Durch die Verlegung der Straße Ohlenhoff Richtung Westen durch den als Mischgebiet geplanten Bereich, wird eine erhöhte Schutzwirkung auf die allgemeine Wohngebietsfläche im Osten / Süd-Osten erzielt. Diese Verlegung wirkt sich allerdings ebenso auch nachteilig auf die geplante kleine Wohngebietsfläche im Westen / Nord-Westen aus.

Anmerkung der Stadt:

Die Planung wurde dahingehend geändert, dass das Wohngebiet zwischen den Mischgebieten F2 und A nun als öffentlicher Parkplatz überplant ist.

Im Nachtzeitraum werden in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 der verschiedenen geplanten Nutzungen (MI und WA) überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV aber meistens eingehalten. In den Straßenrandbereichen und hier besonders entlang der Ahrenloher Straße aber auch dem Baumschulenweg wird zudem der Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird am Tag als auch in der Nacht im Untersuchungsgebiet eingehalten. Lediglich im Nahbereich zur Ahrenloher Straße werden diese Schwellen erreicht.

Für Schlafräume einer möglichen Planbebauung (gilt nicht für die Bestandsbebauung) an der Ahrenloher Straße empfehlen wir diese dem Lärm abgewandt zu orientieren. Sollte mittelfristig entlang der Ahrenloher Straße die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung angedacht sein, kann diese etwas dichter an die Ahrenloher Straße orientiert werden, da dann alle Schlafräume straßenabgewandt orientiert werden können. Ein Lärmkonflikt in der ruhesensiblen Nachtzeit wird damit vermieden.

Anmerkung der Stadt:

Zur künftigen Bebauung liegen der Stadt keine Informationen vor, da es sich um ein Privatgrundstück handelt.

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

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

Zu 1.

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

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

Anmerkung der Stadt:

Die Baugrenzen befinden sich außerhalb des Bereichs der Gesundheitsgefährdung.

Zu 2.

Aktiver Schallschutz in Form von Schallschutzwällen oder -wänden kommen im Plangebiet nicht in Betracht. Dafür gibt es drei Gründe:

1. Die Schallschutzanlagen würden bei städtebaulich denkbaren Höhen nur das Erdgeschoss vor Lärm schützen können. Das Obergeschoss wäre weiterhin ungeschützt.
2. Viele Grundstücke werden von den schallemittierenden Verkehrswegen direkt erschlossen. An diesen Stellen wäre die Schallschutzanlage zu unterbrechen. Die Unterbrechung muss dabei so groß sein, dass man durch die Öffnung hindurch sicher ein- und ausfahren kann (also mit größeren Öffnungsmaßen um die Straße entsprechend Einblicken zu können).
3. Durch Schallschutzanlagen würden getrennte Stadtquartiere in Form kleiner durch Wände abgetrennter Inseln entstehen und man würde die Stadt nicht mehr als zusammengehörige städtebauliche Einheit wahrnehmen und erleben.

Einem aktiven Schallschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines Walls werden unter Berücksichtigung der o.g. Gründe keine Realisierungschancen eingeräumt.

Zu 3.

Zunächst ist zu erwähnen, dass der B-Plan 97 die durch die Ahrenloher Straße, Ohlenhoff und den Baumschulenweg in Tornesch erzeugte Verkehrslärmproblematik durch in ihm enthaltene Regelungen bewältigen muss. Die Verkehrsfläche der Ahrenloher Straße befindet sich jedoch

nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und kann daher im Grunde genommen nicht zur Behebung der Verkehrslärmproblematik herangezogen werden. Dennoch wird die Option an dieser Stelle der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Ein Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h hätte eine Reduzierung der Immissionspegel um 2,5 dB zur Folge. Die Grenzwerte der 16. BImSchV oder die Orientierungswerte der DIN 18005 wären jedoch weiterhin zum Teil sehr deutlich überschritten. Dennoch wäre dies eine einfach umzusetzende und kostengünstige Lärminderungsmaßnahme für das Gesamtgebiet „Tornesch am See“.

Eine weitere Option wäre der Einbau eines lärmindernden Fahrbahnbelages. Das Umweltbundesamt nennt hierzu in seinem Abschlussbericht der Studie „Lärmindernde Fahrbahnbeläge“ bei Geschwindigkeiten von 50 km/h maximale Abschlüsse von bis zu 5 dB, welche mit zunehmendem Alter der Oberfläche abnehmen. Wie auch die zuvor genannte Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h kann diese Maßnahme die Grenzwertüberschreitungen verringern. Allerdings unterliegt sie, wie auch die Einführung des Tempolimits von 30 km/h, der Problematik, dass die Verkehrsfläche, an der die Maßnahme durchgeführt werden müsste, nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt. Eine Kombination beider Maßnahmen ist als nicht sinnvoll zu erachten, da die meisten lärmindernden Straßenoberflächen ihre Wirkung in der Regel erst ab 40 km/h entfalten können.

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

Anmerkung der Stadt:

Mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV - SH) wurden seitens der Stadt Tornesch bereits Gespräche geführt. Inhalt war die Herabsenkung des Tempolimits auf 30 km/h wenigstens in der Nachtzeit auf der Ahrenloher Straße. Leider kann nicht sichergestellt werden, dass ein Ergebnis bis zum Satzungsbeschluss bzw. bis zur Bebauung der Grundstücke präsentiert werden kann, so dass die Stadt diese Möglichkeit für den Moment verwerfen muss. Künftig wird die Stadt sie jedoch weiterhin verfolgen und prüfen.

Zu 4.

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

Sinnvoll erscheint in diesem Zusammenhang, neue Gebäudekörper parallel an der Straßenachse auszurichten, damit mit der Zeit alle Gebäude im Überschreitungskorridor über eine lärmabgewandte Gebäudefassade verfügen. Dies gelänge mit größeren Gebäudekörpern, wie sie im mehrgeschossigen Wohnungsbau häufig errichtet werden, besser als mit Einfamilienhäusern, die letztendlich zu einer eher lockeren Straßenrandbebauung führen. Die architektonische Selbsthilfe zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten (Gebäudestellung und Grundrissorientierung) ist im Einfamilienhausbau nicht konsequent umsetzbar.

Aus gutachterlicher Sicht stellt diese passive Lärmschutzmaßnahme eine sehr zielführende und zumutbare Maßnahme dar und ist dem Schutzzweck der geplanten Haustypologie angemessen.

Folgende Festsetzungen werden dafür in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannten DIN-Vorschriften werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei Stadt Tornesch/Bauamt zur Einsicht bereitgehalten)

Folgende Festsetzung gilt für >45 dB(A) bis <60 dB(A) nachts (im gesamten Plangebiet)

1. Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
2. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt

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

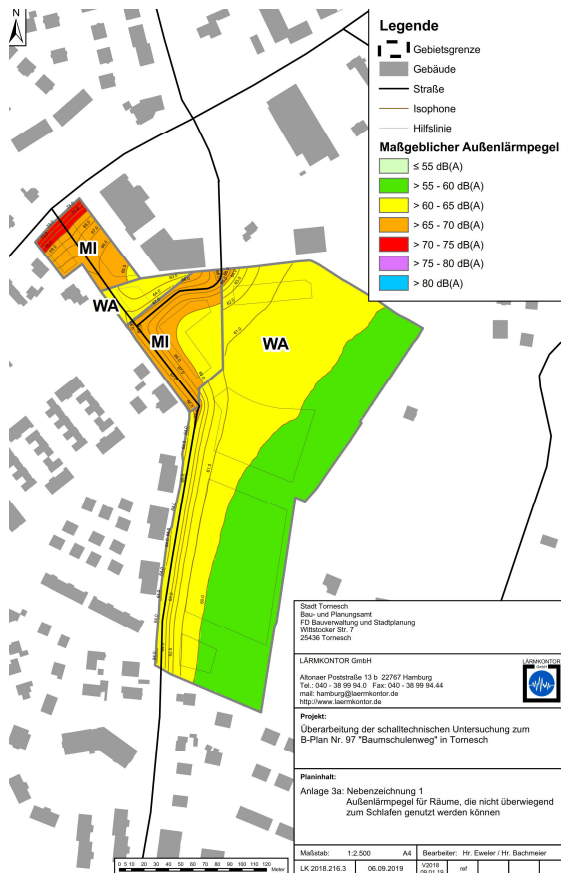


Abbildung 14 - Nebenzeichnung (NZ) 1, Außenlärmpegel für Räume die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

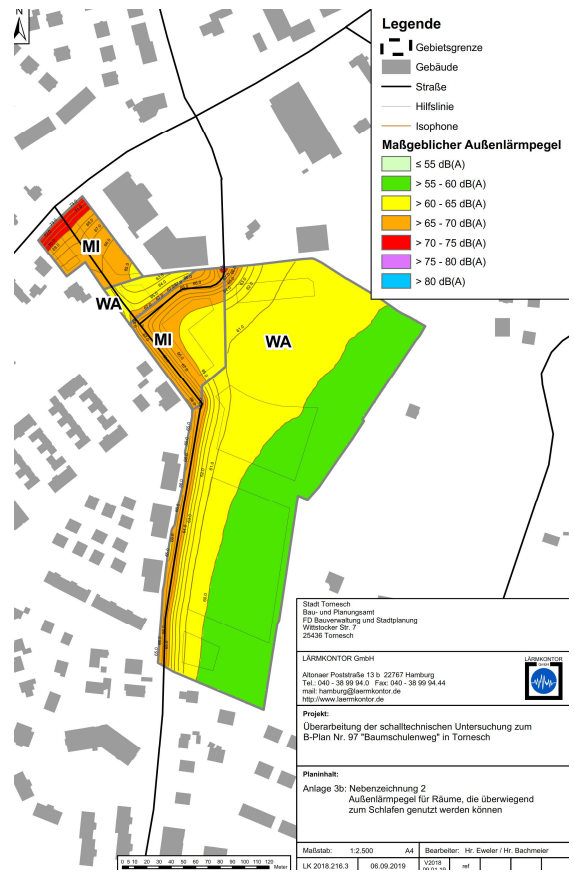


Abbildung 15 - Nebenzeichnung (NZ) 2, Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

3. Von der Festsetzung (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Folgende Festsetzung gilt für Bereiche ≥ 60 dB(A) tags

(Der betroffene Bereich ist in Teil A - Planzeichnung mit einer blauen Punktlinie innerhalb der Baufelder gekennzeichnet)

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Weist eine Wohnung bereits einen Außenwohnbereich lärmabgewandt auf, dann müssen weitere Außenwohnbereiche nicht durch bauliche Maßnahmen vor Lärm geschützt werden.

Fazit der Stadt:

Die Stadt hat das Gutachten gesichtet und schließt sich den Schlussfolgerungen mit den oben genannten Kommentaren an. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

10. Verkehrliche Erschließung

10.1. Verkehrsuntersuchung

(Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert , 2019)

Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortgeschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.

Das Gutachten ist Teil der Begründung, für Details wird auf den Anhang verwiesen.

Im geplanten Wohngebiet sollen noch rd. 200 Wohneinheiten entstehen. Die Straße Ohlenhoff wird in diesem Zusammenhang verlegt und weiter nördlich an den Baumschulenweg angebunden werden.

Aufbauend auf einer neuen Verkehrsanalyse wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet abgeschätzt und mit den Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz überlagert. Hierfür wurde die Prognose auf den Zeithorizont 2035 fortgeschrieben. Neben einem Planfall mit weitgehend bestehendem Straßennetz ist ein zweiter Planfall mit Aus- bzw. Neubau der K 22 untersucht worden. Mit den maßgebenden Belastungen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag wurden Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden (gemeint sind die baulichen Entwicklungen der Firma HellermannTyton). Die Knotenpunkte am Baumschulenweg und am Thujaweg / Ohlenhoff können das Verkehrsaufkommen noch ohne weiteres aufnehmen, so dass das B-Plangebiet Nr. 97 wie geplant erschlossen werden kann. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird. Eine Verbesserung der Situation ist erst durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 zu erwarten, der zu einer Entlastung der L 110 führen wird.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist daher festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K 22 nur verträglich aufgenommen werden kann, wenn die Ahrenloher Straße (L 110) durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 mittelfristig entlastet wird.

10.2. Äußere Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über den Großen Moorweg, den Lindenweg sowie die Ahrenloher Straße gewährleistet, deren Wegeführung im Planareal durch den Baumschulenweg / und den Ohlenhoff fortgeführt wird.

Die Erschließung soll über Baumschulenweg und Ohlenhoff erfolgen. Der Knotenpunkt Ahrenloher Straße (L 110) / Ohlenhoff / Thujaweg ist als signalgeregelte Kreuzung ausgebaut. Der Baumschulenweg ist als unsignalisierte Einmündung an die Ahrenloher Straße angebunden. Es sind nur die Verkehrsbeziehungen „rechts rein – rechts raus“ vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Straße Ohlenhoff einen erheblichen Anteil des Quell- und Zielverkehrs des neuen Wohngebietes aufnimmt. Durch entsprechende Gestaltung der Fahrbahnoberfläche im Bereich des Quartiersplatzes sowie veränderte Vorfahrtsregelungen (Baumschulenweg/Ohlenhoff) oder die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung kann eine Verlagerung des prognostizierten Verkehrsaufkommens erfolgen.

Neben der innerörtlichen Erschließung ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Tornesch der Anschluss an die A23 (Achse: Hamburg - Heide) sichergestellt und somit ein schnelles Erreichen der im Umland liegenden Gemeinden und Städte gewährleistet. Derzeit soll durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 eine Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtzentrum realisiert werden.

10.3. Innere Erschließung

Siehe auch die *Kapitel 5.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen* ~~Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen~~ und *5.6 Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit* ~~Umgrenzung der Flächen, mit eingeschränkter Bebaubarkeit~~ auf Seite 20.

Der Entwurf enthält Bereiche für die Anbindung der Baufelder an die Erschließungsstraßen („mögliche Zufahrtsbereiche“). Die Zufahrten werden so geplant, dass Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr minimiert werden, dazu gehört die Bündelung der Ein- und Ausfahrtsbereiche auf 1-2 Zufahrten je Baufeld. Diese sind die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und dürfen zur inneren Erschließung genutzt und überfahren werden.

Für die Baufelder soll eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen vorgesehen werden. Die Anzahl bzw. die möglichen Ausnahmen von der Tornescher Stellplatzsatzung werden außerhalb des B-Plans im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Es ist Zielsetzung, den öffentlichen sowie den privaten Freiraum so weit wie möglich von parkenden Pkws freizuhalten. Die privaten Stellplätze sollen daher ausnahmslos in einer oder mehreren unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden.

Die öffentlichen Besucher-Parkplätze werden teilweise entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen angeordnet, um die Freiraumqualität zu erhalten. Auf öffentlichen Parkplätzen sowie ggf. in der Tiefgarage sollen Ladestationen für Elektromobilität eingerichtet werden. Nördlich des Baufelds A wird eine öffentliche Stellplatzanlage für die Seebesucher vorgesehen.

Auch Fahrradstellplätze sollen sowohl im öffentlichen Raum als auch im privaten, idealerweise ebenerdig in den Gebäuden oder alternativ in der Tiefgarage, vorgesehen werden. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung (Fahrrad) sind einzuhalten.

Der Baumschulenweg wird auf seiner Westseite von einem Gehweg begleitet und wird auf seiner Ostseite jenseits der vorhandenen Hecke einen ca. 3 m breiten Gehweg erhalten, Fahrräder- und Pkw teilen sich die Fahrbahn (30 km/h). Der Schäferweg wird bis auf einige Bereiche, die zur Erschließung der Bestandsgrundstücke dienen, selbst zum Geh- und Radweg.

Die Straße Ohlenhoff wird umgeplant. Durch die Verschwenkung des Straßenzugs Baumschulenweg-Ohlenhoff nach Westen entsteht ein autofreier Platzbereich am westlichen Seeufer; dieser kann durch die Bebauung seiner Flanken besser städtebaulich gefasst werden.

In den Baufeldern selbst sind keine öffentlichen Straßenflächen vorgesehen.

10.4. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist vom Bahnhof Tornesch ca. 10 Minuten fußläufig entfernt. Von hier aus sind Hamburg-Hbf und Hamburg-Altona mit der Regionalbahn innerhalb von 25 bzw. 17 Minuten zu erreichen.

Im direkten Umfeld des Planareals existieren mehrere ÖPNV-Haltestellen. Die nächsten Bushaltestellen (Eschenweg und Baumschulenweg) liegen direkt am Plangebiet und werden von der Buslinie 6668 Richtung Bahnhof und Businesspark OHA angefahren.

Die verschiedenen Buslinien erschließen Tornesch vor allem lokal aber auch vom Tornescher Bahnhof aus regional wie bspw. mit der Nachbarstadt Uetersen.

11. Boden

11.1. Bodenaushub

Die anstehenden Oberböden und auch der Aushub aus dem See sind für die bauliche Nutzung vermutlich nicht geeignet. Genaue Aussagen zur Masse des anfallenden Bodenaushubs können erst im Rahmen der Ausbauplanung getroffen werden.

Der anfallende Bodenaushub soll soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden, z.B. zur Geländemodellierung der Grün- und Spielbereiche. Nicht wieder verbauter Erdaushub im Plangebiet sollte an einer anderen geeigneten Stelle wiederverwendet werden oder ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen

11.2. Baugrunderkundung

(Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. Torsten Pöhler, 2010)

Gemäß der vorliegenden Baugrunderkundung und hydrogeologischen Beurteilung im Bereich des künftigen Sees kennzeichnet sich der Bodenaufbau wie folgt: An der Geländeoberfläche wurden bis minimal etwa 0,4 m und maximal etwa 0,6 m Tiefe humose Oberböden (Mutterböden) angetroffen. Darunter folgen bis zur Endteufe von 6,0 m eiszeitliche, gemischtkörnige, bindige Geschiebeböden (entkalkter Geschiebelehm und kalkhaltiger Geschiebemergel) in überwiegend steifer und halbfester Konsistenz. Bereichsweise stehen die Geschiebeböden allerdings auch in Schichten von relativ geringer Mächtigkeit in unterschiedlicher, weicher bis halbfestfester Konsistenz an. Neben den im Geschiebemergel eingelagerten dünnen Sandstreifen von nur wenigen Zentimetern Mächtigkeit wurden Sandschichten von bis zu etwa 1,0 m Dicke angetroffen, die in den Geschiebeböden eingelagert sind und die die Geschiebeböden bereichsweise auch überlagern. Bei den Sanden handelt es sich um nichtbindige und schwach bindige Böden, die nach dem Bohrfortschritt in mitteldichter Lagerung anstehen.

Im Rahmen der Baugrunderkundung und hydrogeologischen Beurteilung wurden Grundwasserstände im Bereich des geplanten Sees ermittelt. Es wurden Grundwasserstände in einer

Tiefe von 2,80 m bis 4,80 m unter der Geländeoberfläche gemessen. Die Grundwasserstandsschwankungen werden auf etwa $M_h = \pm 2,0$ m geschätzt.

(Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer, 2019)

Im Bereich des Baufeldes D erfolgten für die Orientierende Erkundung sechs Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von $t = 4$ m. In den Kleinrammbohrungen wurden unterhalb von geringmächtigen Mutterboden- und/oder Sandauffüllungen zum Teil mit anthropogenen Beimengungen gewachsene bindige Geschiebeschichten angetroffen. In die Geschiebelehm-/Geschiebemergelschichten sind teilweise Sande eingelagert. Stauwasser oberhalb der bindigen Schichten wurde in den Kleinrammbohrungen in Tiefen von ca. $t = 0,3$ m bis 1,7 m unter GOF angetroffen. Dabei handelt es sich um nicht ausgepegelte Grundwasserstände im unverrohrten Bohrloch nach Abschluss der Kleinrammbohrungen.

11.3. Altstandorte und/ oder Altablagerungen

(Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer, 2019)

Im Zuge des B-Plans Nr. 97 war die im B-Plan befindliche Teilfläche D des Altstandorts Baumschulenweg 21 in 25436 Tornesch aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung durch einen Baumschulbetrieb zu untersuchen. Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zweigeteilt in historische Erkundung und den technischen Erkundungen in Phase 2.

Die historische Erkundung auf der Basis der Sichtung der Bauakten und der Akten der uBB sowie die Geländebegehung und die folgenden orientierenden Untersuchungen der im B-Plan Nr. 97 der Stadt Tornesch befindlichen Teilfläche des Grundstücks „Baumschulenweg 21“ in 24536 Tornesch ergaben folgende Ergebnisse:

- Als Kontaminationsverdachtsflächen wurden die Bereiche der beiden Heizöllagertanks ermittelt.
- Aus der Bauaktensichtung ergaben sich keine Hinweise auf die Reinigung und Verfüllung oder den Ausbau des unterirdischen Heizöllagertanks, der noch auf dem Gelände vorhanden ist.
- Die Lage des genehmigten Grundwasserentnahmehauptbrunnens war weder bei der Akten-sichtung noch bei der Begehung des Grundstücks zu ermitteln.
- Untersucht wurden die Kontaminationsverdachtsflächen mit Bodenuntersuchungen. Aufgrund der Befunde und der oberflächennah anstehenden bindigen Bodenschichten wurde auf Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen verzichtet.
- Die Freiflächen wurden exemplarisch anhand von Oberbodenmischproben auf die Parameter der BBodSchV für den Pfad Boden - Mensch untersucht.
- Die Befunde der chemischen Untersuchung ergaben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen für den betrachteten Pfad Boden – Mensch und die geplanten Nutzung Wohngebiete sowie für den Pfad Boden – Grundwasser (unter Berücksichtigung der Befunde der Bodenuntersuchungen).
- Hinweise auf mögliche Kontaminationen aus der Nutzung mit dem unterirdischen Heizöllagertank ergaben sich aus den Boden- und Bodenluftuntersuchungen nicht.
- Der Altlastenverdacht für die untersuchte Teilfläche des Grundstücks hat sich somit nicht bestätigt. Die endgültige Beurteilung und gegebenenfalls Neubewertung des Altlastenstatus obliegt der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg.
- Die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen (Untersuchungen oder Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen) ergibt sich aus den Befunden der orientierenden Untersuchung nicht.

- Vor Beginn der Erdarbeiten sollten die vorhandenen Bewässerungsleitungen rückgebaut werden. Der auf dem Gelände nach Aktenlage vorhanden Grundwasserentnahmehrunnen ist vor den Baumaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden fachgerecht zurückzubauen.
- Bei Erdarbeiten sind die entsorgungsrelevanten Belastungen der Einzelproben und der Oberbodenmischproben zu beachten. Das Material ist nach den vorliegenden Befunden nach LAGA Zuordnungswert Z0 zu entsorgen (Achtung nur eingeschränkter Parameterumfang untersucht).
- Die vorliegenden Befunde ersetzen keine Deklarationsanalytik zur Entsorgung, da aufgrund der Aufgabenstellung nicht alle Parameter der LAGA und/oder Deponieverordnung untersucht wurden.
- Lokale, eng begrenzte Kontaminationen sind aufgrund des Bohrrasters und der Vornutzung nicht vollständig auszuschließen.

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

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis 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).

Die Untere Bodenschutzbehörde wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch darauf hin, dass auf dem ehemaligen Gärtnergelände noch ein Teich vorhanden ist. Dieser ist auf den Luftbildern als wassergefüllt mit einer Wasserstandhöhe von ca. 10 mNN zu erkennen. Im B-Plan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche (WA D) ausgewiesen. Für die Verfüllung dieses Teiches ist der Nachweis über die Eignung des zur Verfüllung geplanten und dann verwendeten Materials zu führen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert. Telefoneinrichtungen, Breitbandversorgung/Glasfaserkabel werden durch die Deutschen Telekom gewährleistet.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der Leitungsträger sind der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn den zuständigen Unternehmen anzuzeigen.

Die Telekom Deutschland GmbH bittet im Falle des Netzaufbaus um eine schriftliche Anzeige (Planungsanzeigen@telekom.de) 6 Monate vor Baubeginn und dass ggf. auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird. Zudem weist sie darauf hin, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Wege möglich ist und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage / Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird sowie dass eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Die Schleswig-Holstein Netz AG wies im Rahmen der TöB-Beteiligung darauf hin, dass sie der technische Dienstleister für die Stadtwerke Tornesch ist und dass sich in dem beplanten Gebiet Versorgungsleitungen befinden. Dies bedarf vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen.

Der Kreis Pinneberg wies darauf hin, dass eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 h erforderlich wird und dass bei der Planung von 4-geschossigen Gebäuden grundsätzlich Aufstellflächen und Zufahrten für Hubrettungsfahrzeuge bzw. Flächen für die Feuerwehr vorzusehen sind. Diese sind entsprechend der DIN 14090 auszuführen, hierbei ist ein zul. Gesamtgewicht der Fahrzeuge von 18 t anzusetzen.

Ggf. erforderliche Grundwasserhaltungen/-entnahmen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gewährleistet durch den Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch.

Erste Überlegung zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens erstellt (Polyplan GmbH, 2019).

Das anfallende Regenwasser von Dächern, befestigten Flächen und Grünflächen aus der neuen Siedlung um den See wird oberflächlich abgeleitet und speist den See. Im See erhält das Wasser eine kontinuierliche Reinigung in biologischen Substratfilteranlagen. Zusätzlich zu den neu angelegten Baufeldern werden weitere Gebiete angeschlossen und mit entwässert. Auf diese Weise wird das örtliche Kanalnetz entlastet und eine ausgeglichene Wasserbilanz des Sees gewährleistet. Eine oberflächige Entwässerung wandelt das Siedlungsgebiet in ein ökologisch wertvolles Feuchtgebiet.

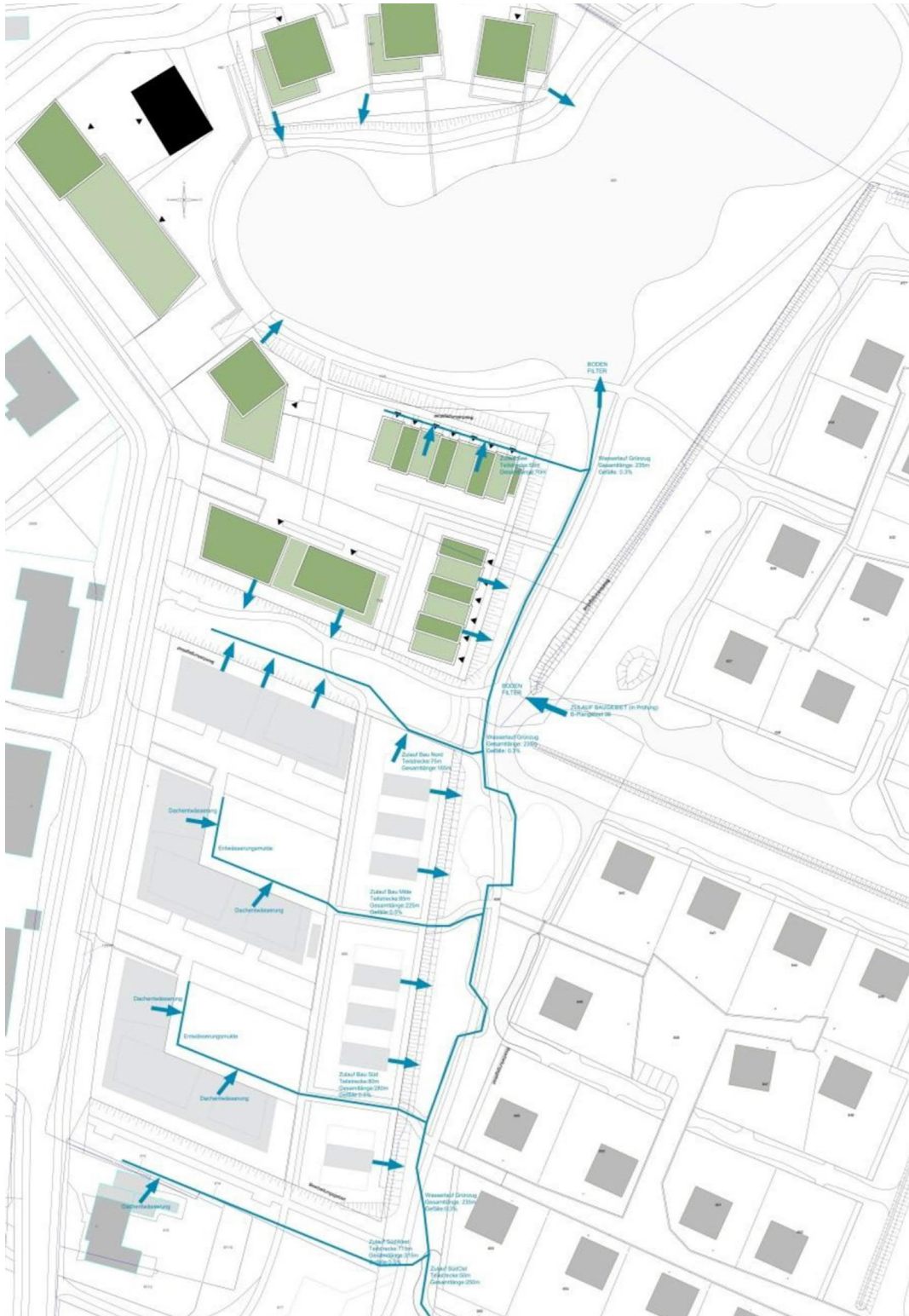


Abbildung 1617 - Grobes Entwässerungskonzept

Quelle: (Polyplan GmbH, 2019, S. 3)

Der Niederschlag der einzelnen Gebäude wird innerhalb der Baufelder gesammelt und dem zentralen Grünzug zugeleitet. In diesem fließen alle Baufeld-Niederschläge zusammen. In einem durchgängigen Wasserlauf erreicht das Regenwasser am Ende den See. Der folgende Plan zeigt beispielhaft das Entwässerungskonzept für das Baufeld D (Entwurfsstand, das Konzept wird fortlaufend weiterentwicklet).

Das anfallende Regenwasser wird in begrünten Entwässerungsmulden gesammelt und in den Grünzug abgeleitet. Für die Entwässerungsmulden sind Korridore auf öffentlichen Flächen vorzusehen. Diese sollen die Funktionsfähigkeit der Mulden durch regelmäßige Unterhaltung gewährleisten. Grundstücke, die an den Grünzug angrenzen, entwässern direkt. Die maximale Fließstrecke innerhalb eines Baufeldes beträgt 80 m, mit einem Längsgefälle von 0,5%. Weitere Details werden im Rahmen der Ausbauplanung erarbeitet.

Zu diesem Zwecke wurde eine textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, dass das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in die öffentlichen Mulden in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung abzuleiten ist. Private Stellplätze, Feuerwehraufstell- und Erschließungsflächen sind dabei im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, um die Masse des anfallenden Niederschlagswassers zu minimieren. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen. (Polyplan GmbH, 2019)

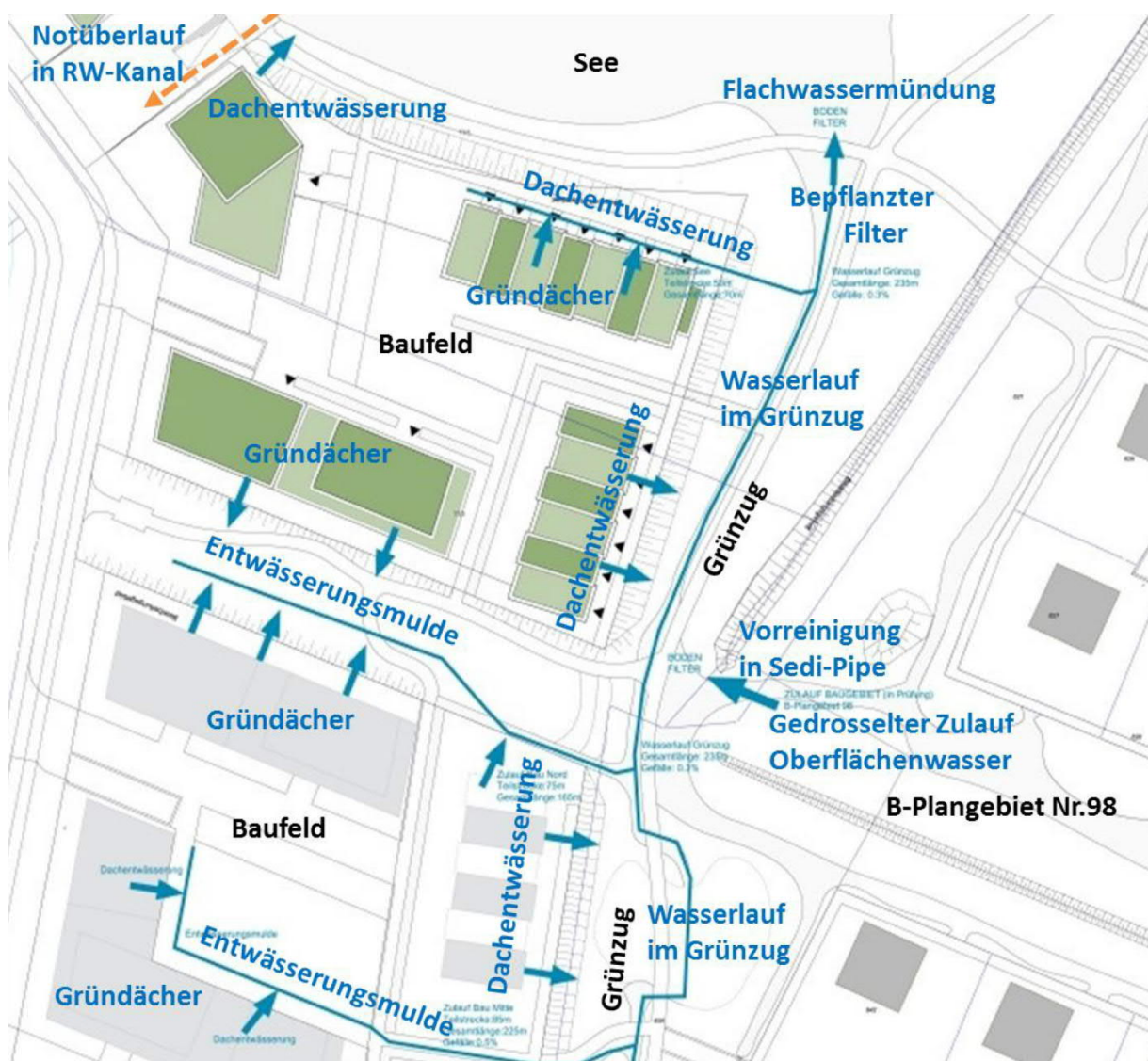


Abbildung 1748 - Entwässerungskonzept, Detailplan

(Polyplan GmbH, 2019)

Laut unterer Wasserbehörde wird der See nicht als Gewässer gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingestuft, da er künstlich angelegt und dauerhaft durch technische Anlagen betrieben wird. Die Vorschriften des Wasserrechts finden daher keine Anwendung.

Eine Einleiterlaubnis für die geplante Einleitung des Niederschlagwassers vom B-Plangebiet in den See wird somit nicht erforderlich. Niederschlagwassereinleitungen von anderen B-Plangebieten sind der unteren Wasserbehörde mitzuteilen, da vorhandene wasserrechtliche Zulassungen angepasst oder aufgehoben werden müssen.

Weiterhin wies die Wasserbehörde aufgrund der unmittelbaren Nähe zum B-Plan 98 auf den dort vorhandenen Beregnungsbrunnen und den erforderlichen Rückbau gem. DVGW Arbeitsblatt W135 "Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen" hin. Die ggf. erforderlichen Erlaubnisse für Grundwasserentnahmen, z.B. für Tiefbaumaßnahmen oder den Brunnen für die "Seebefüllung" sind rechtzeitig zu beantragen

Die Müllentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt. Die Bestandsstraßen können von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der nächstgelegenen, von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, bereit zu stellen.

Der § 16 der UVV Müllbeseitigung und die Rast 06 (EAE 85/95) sind zu beachten (Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße: 10,90 m lang, 3,60 m hoch, 2,50 m breit). Außerdem muss die Abfallentsorgung auch während der Bauphasen sichergestellt sein.

13. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

13.1. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Gebäude sind vor Abriss und Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm sind vor Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachmann zu untersuchen sind.

13.2. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpfleger (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

13.3. Richtfunktrasse

Dataport hat als Betreiber des Digitalfunknetzes BOS in Schleswig-Holstein die Aufgabe des Landespolizeiamtes S-H übernommen, die Lage der Richtfunkstrecken zu geplanten Strommasten/Windenergieanlagen/Bauwerken zu überprüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass eine Richtfunktrasse die Teilgebiete F1 und F2 quert. Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten:

- 09 E 38 51,0 / 53 N 41 20,0 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m
- 09 E 46 29,1 / 53 N 42 32,9 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m

und umfasst einen 30 m breiten Korridor auf beiden Seiten, der von baulichen Anlagen in Höhe der Antennen freizuhalten ist. Die B-Planfestsetzungen stehen dem nicht entgegen. Schriftliche Rückfragen sind unter dataportdigitalfunkauskunftbossh@dataport.de mit Nennung der Auftrags-Nummer 2018-0030 möglich.

14. Denkmalschutz

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

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

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

15. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
Bauflächen	2,252
davon: Teilbereich A - Mischgebiet	0,252
davon: Teilbereich B - Allgemeines Wohngebiet	0,276
davon: Teilbereich C - Allgemeines Wohngebiet	0,500
davon: Teilbereich D - Allgemeines Wohngebiet	0,890
davon: Teilbereich E - Allgemeines Wohngebiet	0,110
davon: Teilbereich F1 - Mischgebiet	0,076
davon: Teilbereich F2 - Mischgebiet	0,148
Verkehrsflächen	0,719
davon: Verkehrsfläche - Baumschulenweg	0,399
davon: Verkehrsberuhigter Bereich - Baumschulenweg	0,121
davon: Verkehrsberuhigter Bereich - Schäferweg	0,059
davon: Öffentliche Parkplätze	0,044
davon: Geh- und Radweg - Schäferweg	0,048
davon: Geh- und Radweg - Baumschulenweg	0,048
Wasserfläche	0,537
Öffentliche Grünfläche	1,525
davon: Maßnahmenflächen	0,223
Maßnahmenflächen 1	0,030
Maßnahmenflächen 2	0,033
Maßnahmenflächen 3	0,063
Maßnahmenflächen 4	0,097
davon: Erhaltungsflächen	0,076
davon: Anpflanz- und Erhaltungsflächen	0,042
Räumlicher Geltungsbereich	5,033

Stand: 11.12.2019

16. Kosten

Angaben zu den Kosten aus Erschließung und Ausgleich, die der Stadt aus der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen werden, sind zurzeit noch nicht möglich.

17. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	6
Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich.....	7
Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	8
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 58 (nicht genordet).....	9
Abbildung 5 - Lageplan der Quartiere A - C.....	10
Abbildung 6 - Lageplan für das Quartier D.....	11
Abbildung 7 - Visualisierung der Wohngebäude am Baumschulenweg - Quartier D.....	12
Abbildung 8 - Schnitt Quartiere A und z.T. B	18
Abbildung 9 - Freiraumplanung "Tornesch am See"	23
Abbildung 10 - Biotopkartierung (östlich des Sees)	25
Abbildung 11 - Biotopkartierung (westlich und nördlich Qu. 1).....	25 26
Abbildung 12 - Nebenzeichnung (NZ) 1, Außenlärmpegel für Räume die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden.....	70 33
Abbildung 13 - Nebenzeichnung (NZ) 2, Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.....	70 33
Abbildung 14 - Grobes Entwässerungskonzept.....	77 39
Abbildung 15 - Entwässerungskonzept, Detailplan	78 40

18. **Quellenverzeichnis**

- Architekten und Ingenieure für Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung GmbH & CO. KG. (Juni 2019). Tornesch am See, Lageplan - Variante 3. Bremen.
- Baugesetzbuch (BauGB). (1960). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))*.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))*.
- Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG. (Mai 2018). Das neue Wohngebiet „Tornesch am - Grundstücksbewerbung - Tornesch am See Vermarktungseinheit 2 (Baufeld D1 und D2). Hamburg.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). (1999). *(die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist)*.
- DGUV Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung. (1999). Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (UVV). Berlin.

- DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. (Juli 2002). DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über.
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (kein Datum).
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise. (Oktober 1999). DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen.
- Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer. (April 2019). Orientierende Erkundungen zur Überprüfung des Altasverdachts. Elmshorn.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist (1990).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). (2009). *(das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist).*
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG). (2013). *(das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist).*
- Google earth. (2019).
- Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. Torsten Pöhler. (Oktober 2010). Stadt Tornesch, Regenwasserbecken Schäferweg, Baugrunderkundung und hydrogeologische Beurteilung. Döchelsdorf.
- Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert . (Juni 2019). Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“ - Aktualisierung 2019 . Hannover.
- Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert. (August 2011). Stadt Tornesch, Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“. Hannover.
- Innenministerium des Landes SH. (Juli 2010). Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. Amtsbl. Schl.-H.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO). (2009). *(letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770)).*
- Landkreis Pinneberg - Untere Bodenschutzbehörde. (April 2018). Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Elmshorn.
- Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss. (Februar 2019). Biotopbestand. Hamburg.
- Landschaft und Plan, Margarita Borgmann-Voss. (Juli 2019). Umweltbericht. Hamburg.
- LÄRMKONTOR GmbH. (Februar 2019). Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 97 „Baumschulenweg“ der Stadt Tornesch. Hamburg.
- Planzeichenverordnung. (1990). *(die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist).*
- Polyplan GmbH. (Juli 2019). Tornesch, Entwurfsplanungsbericht, Seeplanung und Entwässerung, REV. 01. Bremen.

RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).

Regionalplan für den Planungsraum I . (1998).

Satzung der Stadt Tornesch über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung) (2016).

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge der Stadt Tornesch (Tornescher Stellplatzsatzung) (2017).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV. (vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)).

Vermessungsbüro Felshart. (Dezember 2017). Lage- und Höhenplan mit örtlicher Vermessung. Uetersen/Pinneberg.

ZTV-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) . (kein Datum).

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

Tornesch, den

.....

Bürgermeisterin



Stadt Tornesch, Bebauungsplan Nr. 97 „Baumschulenweg“ Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB

A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

Beteiligter

1. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 23.01.2020 ~~-B-Plan~~
2. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 23.01.2020 ~~-B-Plan~~
3. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 13.01.2020
4. Gemeinde Kummerfeld über Amt Pinnau, Schreiben vom 23.12.2019
5. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 22.01.2020
6. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 14.01.2020

B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunktrassenauskunft, Schreiben vom 20.12.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen haben wir bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen der Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Ericsson Services GmbH

Prinzenallee 21

40549 Düsseldorf

oder per Mail an

bauleitplanung@ericsson.com

Abwägungsvorschlag

Die Fa. Ericsson Services wurde ebenfalls beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 13.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung

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

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Belange der Telekom werden durch die Änderungen nicht wesentlich berührt. Wir verweisen in dieser Angelegenheit daher auf unser Schreiben vom 22.03.2018, in dem wir schon ausführlich Stellung genommen haben.

Des Weiteren haben wir gegen die o.a. Planung keine Bedenken,
Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.

Schreiben vom 22.03.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

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

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

Abwägungsvorschlag

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 13.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung

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

- *dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,*
- *dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- *dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,*
- *dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- *dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:*

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

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:

T-NL-N-PTI-I1«Planungsanzeigen@teiekom.de

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in die Begründung aufgenommen worden.

3. dataport, Schreiben vom 30.12.2019, 28.02.2020 Ergänzt

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Schreiben Vom 28.02.20 nach Rücksprache mit unserem Fachbereich kann der geplanten Gebäudehöhe zugestimmt werden.</p> <p>Schreiben vom 30.12.2019 Dataport betreibt als Anstalt öffentlichen Rechts das digitale Funknetz Schleswig-Holstein, zu dem neben Leitungstrassen im Erdreich seit kurzem auch Richtfunkverbindungen gehören. Diese Aufgabe wurde uns vom Landespolizeiamt übertragen. Bei schriftlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Funktionspostfach. Ihre Anfrage wird unter der Auftrags-Nummer 2018-0030 geführt. Bitte geben Sie diese bei weiteren Fragen stets an.</p> <p>Dataport betreibt als Anstalt öffentlichen Rechts das digitale Funknetz Schleswig-Holstein, zu dem neben Leitungstrassen im Erdreich seit kurzem auch Richtfunkverbindungen gehören. Diese Aufgabe wurde uns vom Landespolizeiamt übertragen.</p> <p>Aufgrund der von Ihnen übermittelten Planunterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass eine unserer Richtfunkverbindungen (dargestellter Trassenkorridor) am nordwestlichen Rand des B-Plangebietes verläuft (siehe Anlage Übersicht_Stadt-Tornesch_1_2500.pdf).</p> <p>Die Richtfunktrasse verläuft zwischen den Punkten: 09 E 38 51,0 / 53 N 41 20,0 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m 09 E 46 29,1 / 53 N 42 32,9 (WGSS4) Antennenhöhe: 37,50 m</p> <p>Zu beiden Seiten der Richtfunkverbindung muss ein Abstand von 30 m zu Bauwerken / baulichen Anlagen freigehalten werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 97 keine Beeinträchtigungen der Dataport-Richtfunkstrecke zu erwarten.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass sich der freizuhaltenden Korridor auf Höhe der Antenne (ca. 37,50 m Höhe) befindet und von der 10,5 m hohen Bebauung in den Quartieren F 1 und F 2 nicht beeinträchtigt wird.</p>

3. dataport, Schreiben vom 30.12.2019, 28.02.2020 Ergänzt

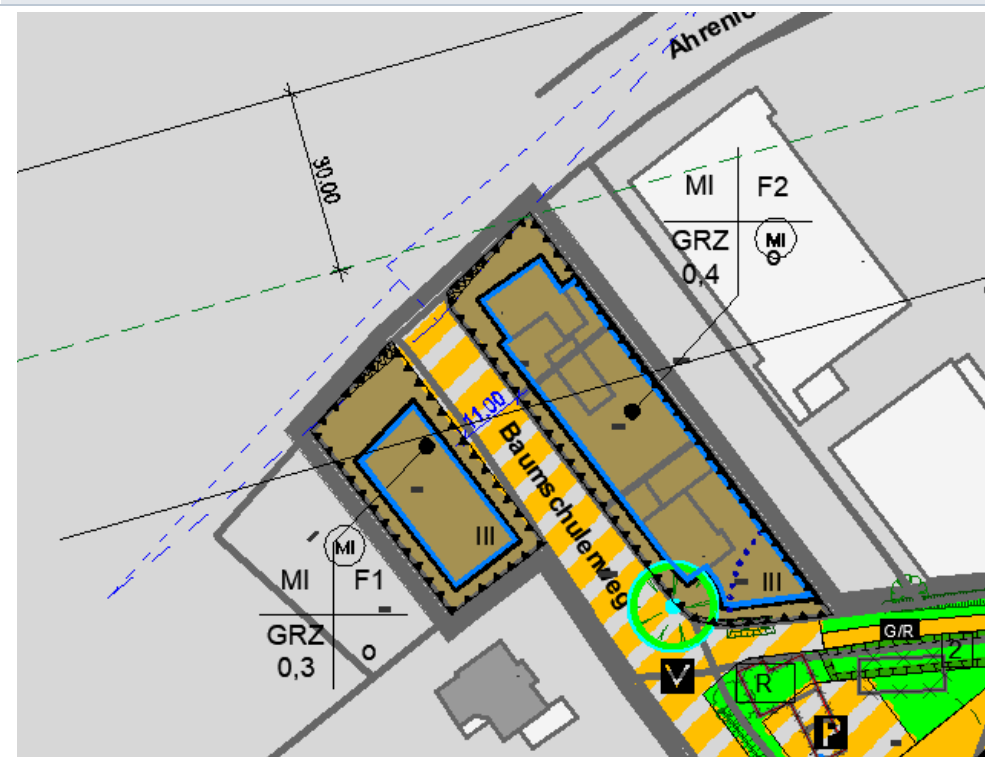
Zusammenfassung der Äußerung

GAST SH • Geographisches Auskunftssystem Telekommunikation Schleswig-Holstein



Stand: 30.12.2019

Abwägungsvorschlag



Der Verlauf der Richtfunktrasse und der Schutzkorridor von beidseitig 30 m werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Grundstückseigentümer sollte sich bei Um- und Neuplanungen mit dataport abstimmen. Ein Hinweis hierzu wird in Begründung und die textliche Festsetzung aufgenommen. Die Gebäudehöhe von 10,5 m wird beibehalten.

Auf Nachfrage, bei Nennung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Trassenkorridor, wurde der Planung von dataport zugestimmt – siehe oben.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

4. Schleswig-Holstein Netz AG , Uetersen, Schreiben vom 30.12.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Tornesch besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der Erschließung des beplanten Neubaugebietes ist die Verlegung der Versorgungsleitungen mit zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis: Die Schleswig-Holstein-Netz ist der technische Dienstleister für die Stadtwerke Tornesch. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich in dem beplanten Gebiet Versorgungsleitungen befinden. Dies Bedarf vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 20.12.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Unsere Stellungnahme vom 06.04.2018 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Tornesch übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p> <p><i>Stellungnahme 06.04.2018</i></p> <p><i>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</i></p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise sind in die Begründung aufgenommen worden.</p>

5. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 20.12.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

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

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Abwägungsvorschlag**6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.01.2020****Zusammenfassung der Äußerung**

Zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme für das weitere Planverfahren abgegeben:

Zur juristisch anerkannten Gesundheitsgefährdungsschwelle am Tag (≥ 70 dB(A)) und in der Nacht (≥ 60 dB(A)):

In der Begründung und in der Schallprognose wird auf die vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Gesundheitsgefährdungsschwelle durch Lärm verwiesen. In diesem Zusammenhang wird auf eine neue Entscheidung des BVerwG (Beschluss vom 25. April 2018 – 9 A 16/16, RN 87) verwiesen, in dem sich eine neue Bewertung der Sachlage abzeichnet.

Abwägungsvorschlag

6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.01.2020**Zusammenfassung der Äußerung**

„Die vorgenannten Werte scheinen dem Senat aus einem weiteren Grund überdenkenswert: Die in Nr. 37.1 der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VkB1. 1997, 434) - VLärm-SchR 97 - enthaltenen Richtwerte, an denen sich die vorgenannte Rechtsprechung zur grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle teilweise ausdrücklich orientiert, wurden im Zusammenhang mit dem Bundeshaushalt 2010 um 3 dB(A) abgesenkt;

die frühere Bezeichnung "Immissionsgrenzwerte" wurde durch den Begriff "Auslösewerte" (zur Lärmsanierung) ersetzt.... Hiervon ausgehend dürfte einiges dafürsprechen, auch die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht höher als 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten bzw. 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts in Kern-, Dorf- und Mischgebieten anzusetzen.“

Und vorgehend in RN 86

„Eine solche Differenzierung nach Baugebieten hält der Senat mit Blick darauf, dass die Werte von 70/60 dB(A) nicht nur im Eigentumsschutz, sondern auch im vorsorgenden Gesundheitsschutz verankert werden (BVerwG, Urteil vom 8. September 2016, a.a.O. Rn. 54), für zweifelhaft.“

Unter diesem Gesichtspunkt - im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes bei der Bauleitplanung – hält es das LLUR für sachgerecht die Baugrenze der MI-Gebiete entlang der Ahrenloher Straße nicht oberhalb der 67 dB(A)-Tagisophone zu legen.

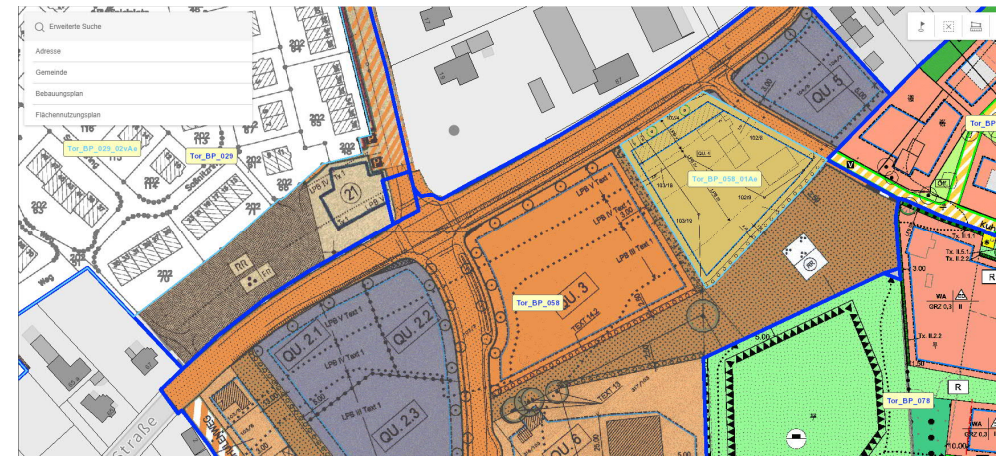
Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Die frei werdende Fläche könnte für Stellplätze/Carports/Garagen genutzt werden, die wiederum als Schallschutz -zumindest für das EG- dienen.

Abwägungsvorschlag

Aus Sicht der Lärmwirkungsforschung ist die Absenkung der Gesundheitsgefährdungsschwelle zielführend. Dennoch ist mit den zur Verfügung stehenden städtischen Flächen möglichst effizient umzugehen. Daher wurde bei der Gesundheitsgefährdung auf die bisher als eindeutig juristisch definierte Grenze zur anerkannten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung abgestellt. Zudem Bestand von Seiten der Stadt der Wunsch auch die bestehende Bebauung in das planungsrechtlich ausgewiesene Baufenster aufzunehmen. Die Stadt strebt weiterhin an der Ahrenloher Straße eine Temporeduzierung zur Verringerung der Straßenverkehrslärmbelastung an.

6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.01.2020**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

Zudem passt sich die Bebauung so an die umgebenden Grundstücke des Bebauungsplans Nr. 58 und der 1. Änderung an, in denen die Baugrenzen und somit die möglichen Baufluchten ebenfalls 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt wurden.



Die Baugrenze ermöglicht entgegen der Baulinie, dass Gebäude auch weiter zurückgesetzt werden können, sofern die Bauherren den Verkehrslärm reduzieren möchten. Sollten sie die Baugrenze ausnutzen, so ist ein erhöhter Schallschutz erforderlich. Darauf weist der Bebauungsplan mit dem Schallgutachten hin bzw. wurden für den Fall entsprechende Schallschutzfestsetzungen aufgenommen. Der Schallschutz ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewahrt bleiben.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.01.2020**Zusammenfassung der Äußerung**Zu Festsetzung Außenwohnbereichen

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Innenministerium (Herr Göde) wurde festgelegt, dass abweichend von der Vorgabe der DIN 18005 Außenwohnbereiche in einem WA-Gebiet erst ab einem Tag-Beurteilungspegel von 58 dB(A) geschlossen auszuführen sind. Insofern ist für das WA-Gebiet diese Isophone mit einer entsprechenden Festsetzung aufzunehmen.

Die Stadt Tornesch ist der Auffassung, dass es ausreichend sei, nur einen Außenwohnbereich zu schützen. Eine entsprechende Rechtsgrundlage ist dem LLUR nicht bekannt und wird auch in der Begründung nicht genannt. Mit diesem Ansatz wäre es analog ausreichend nur einen Schlafraum zu schützen. Das LLUR teilt diese Auffassung nicht. Gesunde Wohnverhältnisse müssen an jedem Aufenthaltsort gewährleistet sein. Insofern wäre der Satz in der Festsetzung I.8.2 „Weist eine Wohnung bereits...“ zu streichen.

Abwägungsvorschlag

Da die Schallimmissionsraster frei ohne Berücksichtigung von Bebauung im Plangebiet berechnet worden ist, entspricht die 55 dB(A)-Linie in etwa der 58 dB(A)-Linie im Fall der Berücksichtigung einer Bebauung (Schallreflexionsanteil). Die im Gutachten gewählte Festsetzung bei 60 dB(A) wird daraus abgeleitet, dass die Stadt Tornesch keine Menschen in für Wohnen vorgesehenen Gebieten auf den Außenwohnbereichen in zwei Klassen durch die Formulierung verschiedener Schutzansprüchen schützen möchte. Die Menschen sind genauso geräuschempfindlich in einem Wohngebiet wie in einem Mischgebiet. In den Innenräumen kann der Schutz durch passive bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen sichergestellt werden. Auf den Außenwohnbereichen geht dies so nicht, weshalb für Außenwohnbereiche gleiche Bewertungsstandards angewendet werden. Die Festsetzung des Schutzes der Außenwohnbereiche ab 60 dB(A) (entspricht den Orientierungswerten Tag eines Misch-/Dorfgebietes) bleibt daher erhalten.

Der Schutz wenigstens eines Außenwohnbereiches vor zu großem Geräuscheintrag wird aus der Mündigkeit des/der Bewohners*in abgeleitet. Der Stadt Tornesch ist es wichtig, den Bewohnern eine Wahlmöglichkeit zur Nutzung eines Außenwohnbereiches zu geben (morgens Osten, abends Westen), auch wenn nur einer der beiden unterhalb der Schwelle von 60 dB(A) angeordnet wird. Wird es hier von einem Bewohner*in als zu laut empfunden, gewährleistet der zweite Außenwohnbereich die rechtlich einforderbare Ruhe.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.01.2020**Zusammenfassung der Äußerung**Zur Festsetzung Grundrissgestaltung

Bei der Festsetzung I.8.1 a) handelt es sich nach Auffassung des LLUR nicht um eine solche, vielmehr ist sie als Planungsempfehlung zu verstehen, da sie letztendlich bei abweichender Grundrissgestaltung nur dazu führt schalldämmte Lüftungen vorzusehen, die nach b) ohnehin erforderlich sind. Beim MI „A“ wäre im Übrigen unklar, welches die lärmabgewandte Fassade sein soll.

Insbesondere für die an der Ahrenloher Straße geplanten Wohnbebauungen im Mischgebiet, welche in einem Bereich oberhalb der zulässigen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen, sollten schutzbedürftige Räume an der Straßenfassade ausgeschlossen werden. Im übrigen Plangebiet werden die Grenzwerte am Tage eingehalten. Insofern sollte die Festsetzung eindeutig formulieren, dass zur Grundrissgestaltung Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die der angrenzenden Straße zugewandte Fassade anzuordnen sind.

Abwägungsvorschlag

Die Empfehlung zur Grundrissorientierung ist nicht zwingend angelegt. Dies wurde so vorgesehen, da die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht wird und erfahrungsgemäß häufig Ausnahmeanträge bei solchen Festsetzungen erfolgen. Trotz der nicht zwingend einzuhaltenden Festsetzung wird die Stadt entlang der Ahrenloher Straße im Genehmigungsverfahren prüfen, ob das Abwenden von Schlafräumen/Kinderzimmern bei Neuplanungen vorgesehen ist und nur im Ausnahmefall unter besonderen Randbedingungen davon abgewichen worden ist.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

6. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 23.01.2020**Zusammenfassung der Äußerung**Zur Anwendung der DIN 4109-2018

Die DIN 4109-2018 ist bislang in Schleswig-Holstein bauaufsichtlich nicht eingeführt (formal gilt noch die Ausgabe 1989). In der 2018er Ausgabe wurde bei der Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels zum Schienenlärm ein Abschlag von 5 dB(A) eingeführt. Bezüglich dieses Abschlages läuft beim Normenausschuss ein Schlichtungsverfahren, daher ist aus diesem Grunde nicht mit einer kurzfristigen Einführung durch das Innenministerium zu rechnen. Das LLUR hat daher 2019 entschieden, dass bis zur endgültigen Klärung dieser Abschlag nicht zur Anwendung kommen soll. Insofern ist die von der Sachverständigen angesetzte pauschale Minderung um 5 dB(A) bei der Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht zulässig.

Unter I.8.1 b) ist zur Abwendung eines Formfehlers aufzunehmen (diese ist nicht frei verfügbar):

„Die DIN liegt zur Einsichtnahme bei der Stadt Tornesch vor.“

Abwägungsvorschlag

Die DIN 4109:2018-01 ist wie vom DIN-Verlag veröffentlicht, angewandt worden. Im Schlichtungsverfahren ist nach gutachterlichem Kenntnisstand der Großteil der Einwender zum Umgang mit dem frequenzabhängigen Abschlag bei der Schienenlärmberücksichtigung geschlichtet. Wichtig ist die Berücksichtigung der besonders lauten Nachtsituation bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes. Dies ist bei Berücksichtigung der DIN 4109:2018-01 entgegen der Anwendung der DIN 4109 aus dem Jahr 1989 geschehen. Die Notwendigkeit eines noch weiter erhöhten passiven Schallschutzes wird nicht gesehen.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass andere, recht aktuelle B-Pläne im Umfeld des Plangebietes Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nach der bis zum letzten Jahr empfohlenen DIN 4109 aus dem Jahr 1989 aufweisen. Der bauliche Schallschutz zwischen den benachbarten Plangebieten unterscheidet sich dadurch bereits mit dieser angestrebten Festsetzung zum baulichen Schallschutz von den Nachbarbebauungsplänen deutlich. Diese Diskrepanz soll nicht noch weiter im Sinne einer Gleichbehandlung verstärkt werden.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

Der Hinweis weist bereits am Ende der Festsetzung I.8.2 enthalten.

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

7. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 31.01.2020

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. 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 ggf. im Rahmen nachfolgender Planungen geprüft.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

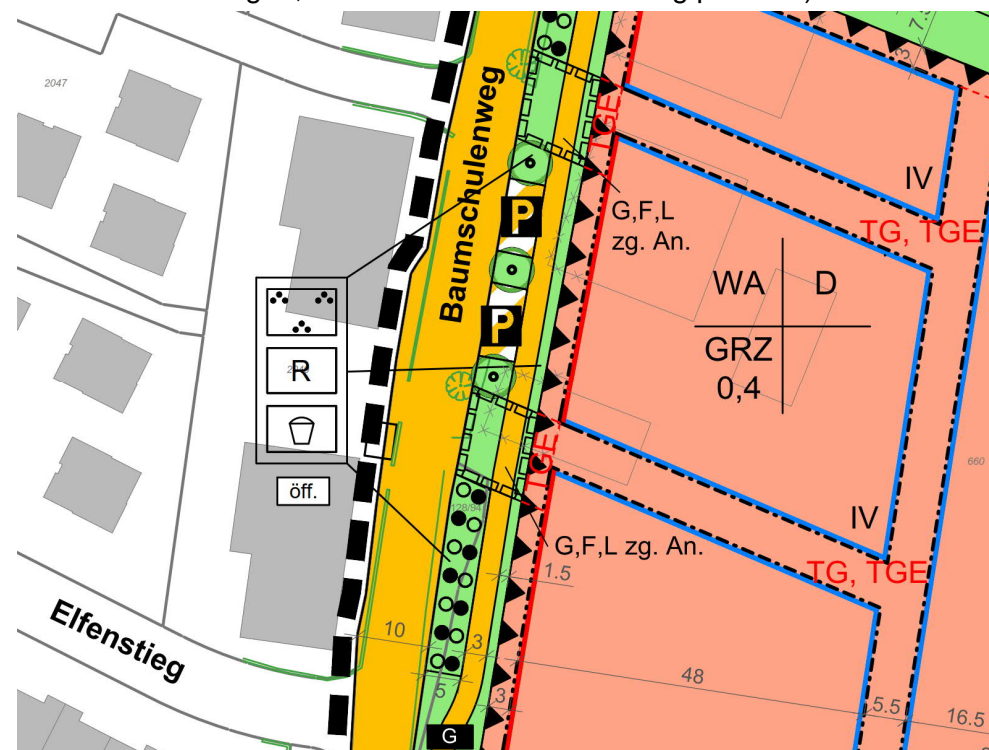
Zusammenfassung der Äußerung

Planzeichnung

Die Bezeichnung des Grünstreifens zwischen Baumschulweg und angrenzendem Bürgersteig als Spielfläche ist wahrscheinlich ein Fehler?

Abwägungsvorschlag

Die Zweckbestimmung Spielplatz, neben den Zweckbestimmungen Parkanlage und Regenrückhaltung zeigt nicht die tatsächliche Planung eines Spielplatzes an. Gem. Planungsrecht, kann eine Grünfläche „nicht genutzt“ werden, wenn im B-Plan die Zweckbestimmung fehlt, weder für einen Sandkasten, noch für eine Entwässerungsmulde. Daher werden die Grünflächen im Plangeltungsbereich alle mit diesen 3 Zweckbestimmungen versehen. Dies zeigt keine Planung an, sondern die Möglichkeit, dass die Grünfläche für diese 3 Zwecke genutzt werden darf. (Die Pfeile beziehen sich auf alle 3 Zweckbestimmungen, nicht eine Zweckbestimmung pro Pfeil)



Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Begründung zum B-Plan Allgemein Auf S. 33 steht Flugplatz Ahrenlohe, es muss Ahrenlohe heißen.</p> <p>6.3.2 Erhalt von Feldhecken 7.1.2 Umweltbericht Beschreibung der Festsetzungen Der einkalkulierte Verlust der 170 m langen Hecke am Schäferweg wird lediglich mit einer 60 m langen Ausgleichspflanzung kompensiert? Es müsste jedoch insgesamt 170 m Hecke ausgeglichen werden. Seite 48 Tab. 2 Eingriffsbilanzierung: Dort gibt es einen Rechenfehler in Tab. II, Hecken und Knicks. Bitte berichtigen.</p> <p>7. Umweltbericht 7.1.3. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes 7.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen Außenwände und Dachbegrünung:</p>	<p>Die Begründung wird redaktionell geändert.</p> <p>Der Verlust der 170 m langen Hecke wird mit einem Ausgleichsverhältnis von 1:2 bilanziert, d.h. einem Kompensationserfordernis von 340 m Heckenersatzpflanzung. Für den Verlust soll unmittelbar wieder am Schäferweg eine Laubholzhecke neu gepflanzt werden, wo es im Zusammenhang mit den städtebaulichen Entwurf und den Anforderungen an die Erschließung möglich ist. Dies wird in einem Teilabschnitt auf einer Länge von 60 m südlich des Schäferweges vorgesehen. Bei der Heckenpflanzung handelt es sich um eine grüngestalterische Maßnahme, u.a. zur Einbindung der Neubebauung. Die Heckenanpflanzung wird daher nicht in der Eingriffsbilanzierung für Hecken und / Knicks berücksichtigt, zumal auch an dieser Stelle im baulichen Zusammenhang kein gleichwertiger Ersatz für die betroffene nach § 30 BNatSchG geschützte Hecke geschaffen werden kann.</p> <p>In der Bilanzierung im Umweltbericht, Kap. 7.2.2.2, Tabelle 2 der Begründung ist die Hecke vollständig mit einem Verlust von 170 m und einem Ausgleichserfordernis von 345 m eingestellt. Im Zusammenhang mit weiteren Heckenverlusten ergibt sich ein Gesamtbedarf von 516 m Hecken- / Knickerersatzpflanzung - einschließlich 340 m für die Hecke am Schäferweg - , der in Flächen aus dem städtischen Ökokonto kompensiert wird.</p> <p>Die Äußerung ist bereits berücksichtigt.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Es ist keine Fassadenbegrünung vorgesehen, obwohl diese nachweislich einen positiven Effekt auf Biodiversität und Kleinklima hat. Dieses Potential sollte noch ermittelt und festgesetzt werden.</p> <p>Wir empfehlen den Substrataufbau der Dachbegrünung zu erhöhen. Bei 8 cm Substrat ist die Aufnahme von Regenwasser und somit auch die Speicherung nicht ausreichend gesichert. Für ein besseres Versickerungspotential der Dachbegrünung sollte eine stärkere Substratschicht von 13 cm vorgesehen werden. Damit ist eine längere Lebensdauer der Bepflanzung auch bei veränderten klimatischen Bedingungen möglich.</p> <p>Auch Überdachungen von Fahrradabstellanlagen, andere Nebengebäude und ggfs. Abfallanlagen lassen sich hervorragend mit Gründächern ausstatten!</p>	<p>Im Vorwege hat ein Investorenauswahlverfahren mit folgender Vorgabe stattgefunden.</p> <p><i>„Die Fassaden der Gebäude sind in hochwertiger Materialität mit einem angemessenen Erscheinungsbild umzusetzen. Diesbezüglich wird von der Verkäuferin eine Umsetzung in Vollklinker oder eine Holzbauweise gewünscht. Die Verwendung von Verblendern und Riemchen ist nur zulässig, wenn eine wertige Erscheinung sichergestellt werden kann.</i></p> <p>Die Einhaltung der genannten Ansprüche war u.a. Kriterium für die Auswahl des Investors.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung wurde aus gestalterischen Gründen nicht priorisiert, die vorgesehene Durchgrünung des Gebiets und die Festsetzungen zur Dachbegrünung werden von Seiten der Stadt als ausreichenden beachtet.</p> <p>Es ist zu bedenken, dass das anfallende Regenwasser in den künftigen Tornescher See eingespeist wird, und auch für dessen Befüllung wichtig ist. Daher ist der Substrataufbau von lediglich 8 cm gewählt worden. Die Planung wird daher beibehalten.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.2.3. Schutzgut Boden</p> <p>Eingriffsbilanzierung und Ausgleich</p> <p>Auf dem Google-Luftbild sind auf der Fläche des Baufeldes C merkwürdige Bodenmale, z.B. auf der Linie Kreuzung Ohlenhoff/Schäferweg zur Straße „Am Seepferdchen“ zu sehen, dort ist deutlich eine kreisförmige Struktur zu erkennen. Es sind auch Bodenverfärbungen am Knick entlang zu sehen. Ist bekannt, worum es sich handelt?</p>	<p>Zur kreisförmigen Struktur sind keine Informationen bekannt.</p> <p>Es wird vermutet, dass die Spuren ggf. durch die temporäre Nutzung als „Zirkusplatz“ oder im Rahmen der Knickpflege entstanden sein könnten.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Es fehlt der Kompensationsfaktor für den Eingriff in den Boden durch den Bau der Tiefgaragen. Um die Zweckmäßigkeit und Vereinbarkeit der Ausgleichsfläche beurteilen zu können, sollte die Zuordnung der Ausgleichsflächen (Größe, Lage und Entwicklungsziele) nachgetragen werden</p> <p>7.2.5 Schutzgut Wasser:</p> <p>Es fehlt die Thematisierung des Eingriffs in den Boden durch den Bau der Tiefgaragen. So ist sowohl für den Bau als auch bei dem Anlegen des Sees damit zu rechnen, dass sperrende Bodenschichten durchbrochen werden. Dies kann zur Entspannung von Grundwasserleitern (Gebäudeschäden) und Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser führen.</p>	<p>Die geplanten Tiefgaragen liegen in Teilen unterhalb der Baukörper und in Teilen im Bereich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Die Unterbauung der Bodenfläche geht somit bereits als Faktor für die Bodenversiegelung in die Bilanzierung mit ein. Darüber hinaus wird in Teil B II. Grünordnerische Festsetzungen, Nr. II.3.8 die Festsetzung getroffen, dass nicht überbaute und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchte Flächen von Tiefgaragen zu begrünen sind.</p> <p>Für die geplanten, extern zuzuordnenden Ausgleichsflächen wird der Umweltbericht um entsprechende Angaben ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Umweltbericht werden die Eingriffe in den Boden durch den Bau der Tiefgaragen ergänzt.</p> <p>Zur Beurteilung der Auswirkungen der Neubebauung und der Seeanlage auf den Bodenwasserhaushalt ist ein entsprechendes Fachgutachten zur Baugrunderkundung und zur hydrogeologischen Beurteilung erstellt worden. Demnach wurden tief liegende Grundwasserstände erkundet. Am Standort des Sees stehen überwiegend bindige Geschiebeböden an, die als nahezu wasserundurchlässige Böden kein Grundwasser führen. Besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz sind im Fachgutachten nicht erkannt worden. Auch werden durch die Baumaßnahmen keine grundwasserführenden Bodenschichten durchtrennt, die zu einem Schadstoffeintrag führen könnten. Im Rahmen der technischen Bauausführung werden Bauweisen gewählt, die auch weiterhin ein Umströmen der Bauwerkfundamente durch vorkommende Schichtwasserzuflüsse ermöglichen, so dass der Bodenwasserhaushalt nicht negativ beeinflusst wird. Der geplante See liegt nicht im Grundwasser und ist durch wasserundurchlässige Schichten getrennt. Sollten im Rahmen der Bauausführung dennoch Eingriffe in grundwasserführende Schichten erforderlich werden, so sind die entsprechenden wasser-technischen Nachweise bzw. Genehmigungen einzuholen und die jeweiligen Vorgaben zum Grundwasserschutz einzuhalten.</p> <p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>7.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</p> <p>Klimaschutz</p> <p>Klimaschutz wird immer wichtiger, so auch in der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Möglichkeiten Baugebiete dahingehend zu planen sind vielfältige. So vermissen wir hier Vorgaben, die zur energetischen Optimierung des Baugebietes über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energetische Standards höher anzusetzen als die derzeit gültige EnEV • Festsetzung von Passivhäuser <p>sowie durch Festsetzungen zur</p>	<p>Im Investorenauswahlverfahren wurde die Vorlage eines Energiekonzeptes mit entsprechenden innovativen Vorschlägen verlangt.</p> <p><i>Vorgegeben waren u.a. : Ökologie und Nachhaltigkeit:</i></p> <p><i>„Die Verkäuferin (Stadt Tornesch) hat hohe Erwartungen an die ökologische Qualität der Planung. Diesbezüglich sind folgende Bausteine in Abstimmung mit den Stadtwerken Tornesch GmbH zu prüfen und konzeptabhängig umzusetzen:</i></p> <p><i>Niedrigenergiestandard (mind. KfW-Effizienzhaus 40)</i></p> <p><i>Zentrale Wärmeversorgung mit regenerativer/umweltfreundlicher Energieerzeugung für alle Bereiche (Baufelder)</i></p> <p><i>Ladestation für Elektromobilität</i></p> <p><i>Carsharing-Station</i></p> <p><i>Extensive Dachbegrünung</i></p> <p><i>Usw.</i></p> <p><i>Es ist zudem vorgesehen im Nachgang zum Investorenauswahlverfahren mit den ausgewählten Investoren, ein übergreifendes Energiekonzept in enger Abstimmung mit den Stadtwerken zu erstellen.</i></p> <p>Regelungen werden dazu im städtebaulichen Vertrag festgehalten: “Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Wärmeenergiebedarf über ein von der Stadtwerke Tornesch GmbH bereitgestelltes Versorgungsnetz zu beziehen. Details hierzu werden in einem gesonderten Vertrag zwischen der Stadtwerke Tornesch GmbH und dem Vorhabenträger geregelt.“</p> <p>Diese Regelungen werden jedoch nicht im B-Plan festgesetzt. Der § 9 des BauGB gibt einen abschließenden Rahmen für Festsetzungen im Bebauungsplan vor. Car-Sharing-Konzepten oder Niedrigenergiestandards als „Zwang“ sind dabei nicht festsetzbar.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Solarenergie</p> <p>In der Begründung zum B-Plan steht, dass die Nutzung von solarer Energie von der Stadt Elmshorn gewünscht wird. Allein daraus wird noch keine einzige Photovoltaikanlage errichtet. Für eine effektive Solarenergie muss folgendes gewährleistet sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kompaktheit der Baukörper (für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen des Wohnungsbaus ist grundsätzlich eine Bauweise mit mindestens zwei Vollgeschossen zu ermöglichen). • Südausrichtung von in der Regel mindestens 50 Prozent der Baukörper bzw. Dachflächen, der Fenster und Hauptaufenthaltsräume zur optimalen Ausnutzung der passiven und aktiven Sonnenenergie (maximale Abweichung von Süden um +/- 35 Grad). • Verschattungsfreie Einträge solarer Einstrahlung durch bauliche Zuordnungen (Bauhöhe und Bauabstände). Alternativ kann die Höhenfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Form einer Hüllkurve erfolgen. Die Hüllkurve verhindert in Verbindung mit einem festgesetzten Abstand zwischen den Gebäuden ebenfalls eine Verschattung durch benachbarte Gebäude. • Auswahl der Bepflanzung mit dem Ziel, solare Erträge vor allem in den Wintermonaten zu gewährleisten. • Festsetzung einer PV-Anlage: 	<p>Darüber hinaus verfolgt der städtebauliche Entwurf das Ziel, einen hohen Anteil der vorhandenen Gehölzstrukturen durch Erhaltungsgebote zu sichern und gleichzeitig durch differenzierte Grünfestsetzungen Vorsorge zur Neuanpflanzung von Bäumen, Hecken etc. zu treffen. Weiterhin werden Grün- und Wasserflächen geschaffen, die als Bestandteil eines innerörtlichen Freiflächenverbundes ein günstiges Lokalklima und die Durchlüftung fördern. Auch mit der festgesetzten Dachbegrünung wird ein Instrument eingesetzt, das über die gesetzlichen Vorgaben hinausgeht.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form berücksichtigt.</p> <p>Die Vorgaben zum Energiekonzept werden im Nachgang auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages geregelt.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form beachtet.</p> <p>s.o.</p> <p>Die gewünschte Kompaktheit wird durch die Ausweisung von II bis zu IV geschossigen Baukörpern eingehalten.</p> <p>Städtebaulich Belange wie eine Hofbildung, sowie die Ausrichtung der Reihenhäuser bzw. Stadthäuser in Ost-West- Richtung sollen dazu beitragen Quartiere zu bilden.</p> <p>Die Auswahl der Bepflanzung orientiert sich an den gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Maßgabe, durch einen hohen Anteil heimischer Arten auch die daran gebundenen Tierarten wie Insekten zu fördern. Da die Wuchshöhen der gewählten Pflanzen die Gebäudehöhen in großen Teilen voraussichtlich nicht überschreiten, und die Laubgehölze im Winter unbelaubt sind, besteht kein Zielkonflikt mit der geplanten Nutzung von Solaranlagen.</p> <p>Weiterhin wird auf die obige Abwägung verwiesen.</p> <p>Die weiteren Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Eine Kommune kann zur Förderung des Klimaschutzes, der sozialen und wirtschaftlichen Zielsetzung auch die Nutzung von Photovoltaikanlagen festsetzen. Nachhaltige Sicherung der Energieversorgung durch die Ersetzung endlicher erneuerbare Energieträger, Stabilität der Energiepreise, Aufbau lokaler Wertschöpfung durch erneuerbare Energien, Schaffung neuer regionaler Beschäftigung, lokale Bindung des Kapitals durch verstärkte Investition in dezentrale Anlagen. Diese Zielsetzungen kann in der Bauleitplanung auf einen gesetzlichen städtebaulichen Grund zurückgeführt werden (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) und (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB kann mit einer Festsetzung den verbindlichen Einsatz der Solarenergie erlauben: <i>„Im Bebauungsplan/an können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: (23) Gebiete ,in denen b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“.</i></p> <p>Möchte die Stadt Tornesch den Weg der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht gehen, hat sie die Option, über städtebauliche Verträge Maßnahmen mit dem Ziel der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes zu regeln und aktiv auch auf Fördergelder hinweisen.</p>	<p>Im oben genannten städtebaulichen Vertrag bzw. im Folgevertrag mit den Stadtwerken sind Maßnahmen mit dem Ziel der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes enthalten.</p> <p>Es wird auf die obige Abwägung verwiesen.</p> <p>Die Äußerung wird in anderer Form beachtet.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>10 Verkehrliche Erschließung</p> <p>In der aktualisierten Verkehrsuntersuchung werden die geplanten, benachbarten Bebauungspläne erwähnt, aber nicht weiter thematisiert. In den folgenden Ausführungen des Gutachtens fehlen jedoch folgende Zahlen. Mit der Entwicklung des B-Planes Nr. 96 werden zusätzlich bis zu 2000 Fahrzeuge täglich prognostiziert, davon allein ca. 400 LKW-Fahrten. Diese Fahrzeuge teilen sich dann, zumindest teilweise, den Verkehrsraum in Richtung Uetersen und zur A 23 mit den künftigen Bewohner*innen des Baumschulweges.</p> <p>Die Verkehrsberechnungen aus dem B 96 sind in das vorliegende Verkehrsgutachten mit einzuarbeiten, auf nicht stimmigen Zahlen lassen sich keine belastbaren Ergebnisse für eine Verkehrsprognose auf der Ahrenloher Straße erzielen.</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung vom B-Plan 97 berücksichtigt bereits die Entwicklung im B-Plan 96.</p> <p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 96 wurden Verkehrszählungen an drei Knotenpunkten im Zuge der Ahrenloher Straße (L 110) und des Großen Moorwegs (K 22) durchgeführt, die Verkehrsanalyse im Planungsraum aktualisiert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortschrieben. Dabei wurden auch auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung „Tornesch am See“ berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen sind für wesentliche Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.</p> <p>Die Prognose 2035 berücksichtigt neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung aufgrund von Mobilitäts- und Fahrleistungsveränderungen die langfristige Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Pinneberg sowie die geplanten Strukturereinerweiterungen in der Stadt Tornesch.</p> <p>Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße (L 110) in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird.</p> <p>Eine Verbesserung der Situation ist erst durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 zu erwarten, der zu einer Entlastung der L 110 in/aus Richtung Tornesch führen wird.</p> <p>Die Stadt ist sich dessen bewusst, daher ist sie im ständigen Dialog mit dem Kreis und setzt sie sich weiterhin für den Ausbau der K 22 ein.</p> <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Daher halten wir die Forderungen aus unserer ersten Stellungnahme und aus der Stellungnahme zum B-Plan 96, nach einem Gesamtkonzept zur nachhaltigen Mobilität, fest. Gerade der in der Begründung für das neue Baugebiet formulierte Grundgedanke des sozialen Miteinanders bietet sich an, alternative Wohn- und Verkehrskonzepte mit einzubeziehen. Sie beinhalten oftmals flächensparendes, ökologisches Bauen, Mobilität ohne Auto, aus wie hier geplant verkehrarm, könnte verkehrsfrei entstehen.</p> <p>Das heißt, Autoverkehr komplett aus dem Gebiet herauszuhalten zugunsten erweiterter Freiraumplanung, die ja auch schon zum Teil eingeplant ist. Zumindest sollte eine Priorisierung der Verkehrsarten vorgenommen werden, Abb. 7, Seite 12 zeigt das Verhältnis Straße, Fuß- und, Fahrradweg, hier sollte zugunsten eines anderen Mobilitätsgedanken dem Fahrrad— und Fußweg mehr Raum gegeben wird als dem Autoverkehr. Doch so wie jetzt geplant, den PKW-Verkehr in das Gebiet zu leiten, ist ein Ausbau des Baumschulweges angesichts der zu erwartenden Anzahl an PKWs wohl unvermeidlich. Selbst bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h dürfte die gemeinsame Nutzung des Baumschulweges mit dem PKW für Radfahrer*innen eher unerfreulich sein, gerade weil es sich um ein Quartier auch für Familien handelt.</p>	<p>Die Stadt betrachtet die Entwicklung eines verkehrarmen Wohnquartiers als ersten Schritt in Richtung auf eine neue Mobilität und möchte mit der verdichteten Bauweise dazu beitragen weitergehende Konzepte zu ermöglichen.</p> <p>Der städtebauliche Wettbewerb bzw. das jetzt weiterführende Baukonzept strebt eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Quartier an, indem keine öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der Quartiere vorgesehen sind sowie indem der Stellplatzbedarf durch die Implementation eines Carsharing-Systems reduziert wird.</p> <p>1. Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens wurde ein LOI (Letter of Intent) zwischen dem Vorhabenträger und einem Carsharing-Anbieter vorgelegt. Auf dieser Basis verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens mit Fertigstellung der ersten Wohneinheiten eine Quartiers-Carsharing-Station mit 2-3 festen Stellplätzen für einen Zeitraum von mind. 3 Jahren im Quartier vorzuhalten. Als Standort ist eine Fläche für 3 Stellplätze im Baufeld A vorgesehen. Der Betrieb der Quartiers-Carsharing-Station wird in Form einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger der Baufelder A, B und C sowie dem Vorhabenträger des Baufeldes D und dem Carsharing-Anbieter, z.B. cambio Hamburg, vertraglich abgesichert. Es werden Fahrzeuge vom Kleinwagen bis zum Familienwagen angeboten, um den Bedürfnissen der Eigentümer und Wohnungsnutzer zu entsprechen. Entsprechend der Marktentwicklung sollen auch E-Fahrzeuge angeboten werden, die Carsharing-Station soll deshalb mit E-Ladesäulen ausgestattet werden.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Einmündung des Baumschulweges von der Ahrenloher Straße sollte nicht nur verkehrsberuhigt, sondern komplett gesperrt werden. Schon jetzt nutzen PKW-Fahrer gern diese Möglichkeit ungebremst durch Ampelschaltungen auf die Ahrenloher Straße einbiegen zu können. Dabei kreuzen sie den beidseitigen Fuß- und Radweg, was zu einem erhöhten Risiko für diese Gruppe der Verkehrsteilnehmer führt.</p> <p>Doch zurück zur generellen Mobilitätswende. Ohne ein Gesamtkonzept mit der Prämisse pro Fahrradverkehr und ÖPNV wird sich an der Verkehrsproblematik in Tornesch nichts ändern, im Gegenteil, sie wird sich nur noch verschlimmern.</p>	<p>2. Entsprechend dem LOI umfassen die für das Quartier vorgesehenen Mobilitätsdienstleistungen neben der Quartiers-Carsharing-Station auch die Entwicklung eines auf die Eigentümer und Wohnungsnutzer ausgerichteten innovativen Mobilitätskonzeptes für das Quartier, die Einbeziehung des Mobilitätskonzeptes in die Kommunikation mit den zukünftigen Eigentümern und Mietern in der Quartiers-Nachbarschaft und eine Mobilitätsberatung in den quartiersbezogenen Möglichkeiten (z.B. temporäre Mobilitätsstation, Quartiers-Sommerfest).“</p> <p>Der § 9 BauGB gibt jedoch dafür keine Festsetzungsmöglichkeit im B-Plan vor.</p> <p>Die Äußerung ist in anderer Form berücksichtigt.</p> <p>Die Zufahrt zum Baumschulweg wird benötigt, eine komplette Sperrung ist nicht realisierbar, da sonst die Errichtung eines Wendhammers erforderlich wäre. Für die erforderliche Dimensionierung des Wendehammers ist im öffentlichen Straßenraum kein Platz vorhanden.</p> <p>Die Stadt wird die Möglichkeit prüfen über verkehrstechnische Regelungen z.B. eine Einbahnstraßen -Regelung, eine verträgliche, sichere Lösung zu finden (im Rahmen der Straßenbauplanung und der Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Landkreises).</p> <p>Die Anregung wird außerhalb des Verfahrens geprüft.</p> <p>Es gibt einen Verkehrsentwicklungsplan 2013 – 2017 der Stadt Tornesch, der dem BUND gern zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag																								
<p>Fahrradverkehr</p> <p>Zur Förderung des klimaschonenden Fahrradverkehrs sollte der Anteil der Fahrradstellplätze festgesetzt werden:</p> <p>Je Wohneinheit ist mindestens ein barrierefrei erreichbar, überdachter Fahrradabstellplatz vorzusehen. Sie sollen über einen Stromanschluss verfügen, um die Aufladung von Akku betriebenen Elektrofahrrädern zu ermöglichen.</p> <p>Bei der Planung von Fahrradstellplätzen ist zu beachten, dass sich Lastenräder und Anhänger zunehmender Beliebtheit erfreuen - die Stellplätze und Verkehrsberuhigungen (Kurvenradien) sollten entsprechend gestaltet sein.</p>	<p>Die Fahrradstellplätze sind in der Tornescher Stellplatzsatzung geregelt: Die Stellplatzordnung der Stadt Tornesch sieht vor, dass Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl bereitzustellen (siehe auch § 50 LBO) sind.</p> <p>Wohngebäude</p> <table border="1" data-bbox="1122 523 2105 1027"> <tr> <td>Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser</td> <td>1,5 je Wohnung</td> <td>4 je Wohnung</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Mehrfamilienhäuser</td> <td>1 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m²</td> <td>2 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m²</td> </tr> <tr> <td>1,5 je Wohnung mit einer Wohnfläche über 100 m²</td> <td>4 je Wohnung mit einer Wohnfläche über 100 m²</td> </tr> <tr> <td>Wochenendhäuser</td> <td>1 je Wohnung</td> <td>4 je Wohnung</td> </tr> <tr> <td>Kinder- und Jugendwohnheime</td> <td>1 je 10 Plätze</td> <td>1 je Platz</td> </tr> <tr> <td>Seniorenwohnungen</td> <td>1 je Wohnung</td> <td>2 je Wohnung</td> </tr> <tr> <td>Seniorenwohnheime, Seniorenpflegeheime</td> <td>1 je 10 Plätze; mind. 30% der Stellplätze sind behindertengerecht herzustellen (mind. 1)</td> <td>1 je 5 Plätze</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Wohnheime</td> <td>1 je 3 Plätze</td> <td>1 je Platz</td> </tr> </table> <p>Fahrradabstellplätze sind sowohl im öffentlich zugänglichen, als auch geschützt im privaten Bereich, idealerweise ebenerdig in den Gebäuden oder alternativ in der Tiefgarage, vorzusehen.</p>		Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	1,5 je Wohnung	4 je Wohnung	Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m ²	2 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m ²	1,5 je Wohnung mit einer Wohnfläche über 100 m ²	4 je Wohnung mit einer Wohnfläche über 100 m ²	Wochenendhäuser	1 je Wohnung	4 je Wohnung	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Plätze	1 je Platz	Seniorenwohnungen	1 je Wohnung	2 je Wohnung	Seniorenwohnheime, Seniorenpflegeheime	1 je 10 Plätze; mind. 30% der Stellplätze sind behindertengerecht herzustellen (mind. 1)	1 je 5 Plätze	Sonstige Wohnheime	1 je 3 Plätze	1 je Platz
Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	1,5 je Wohnung	4 je Wohnung																							
Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m ²	2 je Wohnung mit einer Wohnfläche unter 100 m ²																							
	1,5 je Wohnung mit einer Wohnfläche über 100 m ²	4 je Wohnung mit einer Wohnfläche über 100 m ²																							
Wochenendhäuser	1 je Wohnung	4 je Wohnung																							
Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Plätze	1 je Platz																							
Seniorenwohnungen	1 je Wohnung	2 je Wohnung																							
Seniorenwohnheime, Seniorenpflegeheime	1 je 10 Plätze; mind. 30% der Stellplätze sind behindertengerecht herzustellen (mind. 1)	1 je 5 Plätze																							
Sonstige Wohnheime	1 je 3 Plätze	1 je Platz																							

8. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, Schreiben vom 31.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Beleuchtung</p> <p>Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und der Energieeinsparung sollten für die Straßenbeleuchtung LED-Lampen (3000K oder 6000K)¹ oder zumindest Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST) bevorzugt werden.</p> <p>Sie sollten staubdicht und zu den Grün/Außenflächen hin abgeschirmt werden, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsprotokolls</p>	<p>Weiterhin heißt es unter Punkt 5. „Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen mit mehr als 10 Fahrradabstellplätzen ist eine Überdachung anzuraten. Jeder 31. notwendige Fahrradabstellplatz muss außerdem durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m² zum Abstellen von Lasten- oder Kinderanhängern oder für Lastenfahrräder geeignet sein.</p> <p>Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind einzuhalten.</p> <p>Die Äußerung ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der genannte Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.</p>

12. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 29.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Untere Bodenschutzbehörde: Altlastverdachtsuntersuchung: Für eine Fläche im B-Plan wurde die geforderte orientierende Untersuchung durch die Stadt Tornesch beauftragt und durchgeführt. Das Untersuchungsergebnis wurde der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt. Nach Prüfung des Berichtes sieht die unteren Bodenschutzbehörde den Altlastverdacht als entkräftet an und das Grundstück wird nunmehr im Archiv A2 als „parameterabhängige verdachtsentkräfteter“ Standort geführt. Im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Baureifmachung des Grundstücks sind die im Gutachten genannten abfallrechtlichen Fragestellungen mit der gebotenen Sorgfalt umzusetzen.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz: In der Begründung sind die natürlichen Bodenfunktionen ausführlich beschrieben und die nachteiligen Veränderungen durch die planmäßige Erschließung/ Bebauung ebenfalls. Eine Vermeidung dieser Bodenfunktionsbeeinträchtigungen ist im Geltungsbereich nicht möglich. Es wurde daher für den Bodenfunktionsverlust eine Kompensation in Form einer Ausgleichsfläche berechnet.</p> <p>Zur Verbesserung der Niederschlagsspeicherung und zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses sind 8 cm Dachbegrünungen festgesetzt.</p> <p>Für Tiefgaragen sind 0,5 m, für Baumstandorte 1,0 m Substratauflage in der Begründung aufgeführt. Diese Schichtdicke der Substratauflage für Tiefgaragen u.A. ist nicht über Festsetzungen gesichert!</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Ausbauplanung beachtet.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Festsetzung Nr. II.3.8 ist geregelt, dass nicht überbaute und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchte Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau bzw. im Bereich anzupflanzender Bäume mit einem mindestens 1m starken zu durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen sind.</p> <p>Die Äußerung ist bereits beachtet.</p>

12. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 29.01.2020**Zusammenfassung der Äußerung**

Die untere Bodenschutzbehörde begrüßt diese Vorschläge zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung. Dabei ist zu bedenken, dass der vor Ort vorgefundene Mutterboden im Regelfall nicht ohne eine entsprechende Modifikation als Substrat für Dachbegrünungen und Tiefgaragen geeignet ist.

Weitere Details können Sie dazu im „Leitfaden zur Dachbegrünung“ der Stadt Hamburg nachlesen.

<https://www.hamburg.de/contentblob/10603292/c6eb1f159c491cfd8c7188f77b0dd277/data/d-leitfaden-dachbegruenung.pdf>

Welche Bodenmengen aus dem Plangeltungsbereich als überschüssiger Mutterboden (12.000 bis 20.000 m³) und Bodenaushub für den geplante Anlage eines See (16.000 m³) aus dem Plangeltungsbereich entfernt werden (müssen), wurde überschlägig ermittelt und angegeben. Bisher liegt kein Bodenmanagementkonzept vor.

Die Möglichkeit, die wertvolle und in der menschlichen Lebensspanne kaum wieder herzustellende Funktionsfähigkeit von Mutterboden durch eine sachgerechte und geeignete Verwertung zu erhalten und sicherzustellen, ist somit noch nicht eröffnet.

Ohne ein Bodenmanagement reduziert sich der Umgang mit Aushubböden nur auf die Frage der „Kosten der Entsorgung“. Die dafür notwendigen Transporte und die damit einhergehenden Ressourcenbeanspruchungen anderen Orts, sind nicht bei der Betrachtung der „Umweltauswirkungen bei der Planverwirklichung“ in den aktuellen Abwägungsmaterialbereitstellungen angeführt.

In Anbetracht der Bodenmengen, die für die Umsetzung dieser Bauleitplanung notwendig werden, rege ich ein Bodenmanagementkonzept an. In der Begründung wird dieses auch von der Stadt Tornesch anerkannt, konkrete Vorschläge liegen aber bisher nicht vor.

Abwägungsvorschlag

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Ausbauplanung beachtet.

Zusätzlich zur Verwendung von Oberboden für Grünflächen soll der abzutragende Oberboden für die Geländemodellierung mit einer Aufschüttung eines künstlichen Hügels im B-Plan 78 verwendet werden.

Darüber hinaus liegt über den Kreis Pinneberg eine Anfrage der Stadt Hamburg (Bezirksamt Eimsbüttel) vor, die für das Bauvorhaben Deckel Schnelsen der BAB7 Oberboden für die spätere Abdeckung benötigt.

Die Stadt bemüht sich ggf. weitere sinnvolle Wiederverwertung von Mutterböden frühzeitig abzuklären. Dies wird jedoch spätestens im Rahmen der Ausbauplanung sein.

Da es sich auf dieser Planungsebene um eine Angebotsplanung handelt, und z.B. sich der genaue Straßen- und Seeausbau noch in der Planung befindet, wird ein Bodenmanagementkonzept auf Ebene des Bauleitplans als unverhältnismäßig und nicht zielführend angesehen.

Die Erstellung eines Bodenmanagementkonzeptes wird auch die Ausbauplanung verschoben, wenn genaue, abgestimmte und genehmigungsfähige Planungen vorliegen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Ausbauplanung berücksichtigt.

12. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 29.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><u>Untere Wasserbehörde/Oberflächengewässer</u></p> <p>Die Stellungnahme erfolgt auch auf Grundlage des Vorentwurfs zur Neuanlage eines Sees mit biologischer Wasseraufbereitung von der Polyplan GmbH vom 20.12.2018. Der See wird nicht als Gewässer gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingestuft, da er künstlich angelegt wird und dauerhaft durch technische Anlagen betrieben wird. Die Vorschriften des Wasserrechts finden daher keine Anwendung.</p> <p>Eine Einleiterlaubnis für die geplante Einleitung des Niederschlagwassers vom B-Plangebiet in den See wird somit nicht erforderlich. Niederschlagwassereinleitungen von anderen B-Plangebieten sind der unteren Wasserbehörde mitzuteilen, da vorhandene wasserrechtliche Zulassungen angepasst oder aufgehoben werden müssen.</p> <p>Untere Wasserbehörde - Wasserschutzgebiete: Kein WSG.</p> <p>Untere Wasserbehörde - Grundwasser: Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum B-Plan 98 wird auf den dort vorhandenen Beregnungsbrunnen und den erforderlichen Rückbau gem. DVGW Arbeitsblatt W135 "Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwasser messstellen und Brunnen" hingewiesen.</p> <p>Die ggf. erforderlichen Erlaubnisse für Grundwasserentnahmen. z.B. für Tiefbaumaßnahmen oder den Brunnen für die "Seebefüllung" sind rechtzeitig zu beantragen</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>

12. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 29.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt.</p> <p>Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch auf folgendes hin:</p> <p>Durch den B-Plan werden erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche muss verbindlich benannt werden. Die Zuordnung des Ausgleichs aus einem Ökokonto der Stadt ist nicht konkret genug.</p> <p>Der B-Plan kann ohne Nennung der konkreten Ausgleichsmaßnahme nicht rechtswirksam werden.</p> <p>Im Kapitel 4.3 Freiraumplanung der Begründung wird dargestellt, dass die Wege im Quartier mit breiten Betonplatten, eingebettet in Pflaster hergestellt werden sollen. Ich weise daraufhin, dass dies dem Ziel widerspricht die Wege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Gestaltung der Wege ist diesem Ziel anzupassen.</p> <p>Die Artenvorschläge im Kapitel 6.5 und 6.6 der Begründung sollten zwischen groß- und kleinkronigen Bäumen unterscheiden, da dies auch in den Festsetzungen unterschieden wird. Die Artenvorschläge für den privaten Bereich sollten sich auf heimische Laubgehölze beschränken.</p> <p>Die vorgeschlagenen Arten sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedingt geeignet, da es sich teilweise (Ungarische Eiche und Purpur Erle) um nicht heimische Arten handelt.</p> <p>Darüber hinaus zeichnet sich die Ungarische Eiche durch einen niedrigen Kronenansatz und eine breit ausladende Rundkrone aus, dies ist beispielsweise für Stellplatzanlagen nicht besonders geeignet und führt langfristig zu einem erheblichen Pflege- und Rückschnittaufwand.</p>	<p>Bis zum Satzungsbeschluss werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und der Umweltbericht bzw. die Begründung um entsprechende Anlagen zur Lage der Flächen, den geplanten Entwicklungszielen und den jeweiligen Maßnahmen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das Kapitel 4.3 beschreibt die bisherige Konzeptplanung des Vorhabenträgers. Dieser wird auf die Diskrepanz hingewiesen. Die Festsetzung wird beibehalten.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Pflanzenlisten bzw. Artenvorschläge werden in klein- und großkronige Bäume unterteilt und für den privaten Bereich auf heimische Gehölze beschränkt.</p> <p>Die genannten nicht heimischen Arten werden aus der Pflanzenliste gestrichen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

12. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 29.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Das nordwestlich vom geplanten Baugebiet befindliche LSG „Moorige Feuchtgebiete“ hat die Nummer 8 (S. 43 der Begründung) das „alte“ LSG nordöstlich hat keine Nummer.</p> <p>Im Kapitel 7.2 (S. 36) ist zu ergänzen, dass die wertvollen Feldhecken und Knicks durch Grünfestsetzungen größtenteils erhalten bleiben. Der Knick- und Feldheckenverlust betragen immerhin 172.5 m. (Die Zahl ist in Tabelle 2 zu korrigieren, hier sind fälschlicherweise 72.5 m angegeben).</p> <p>Die Einhaltung der in der Begründung genannten Bauzeiten zur Beseitigung von Baumen/ Gehölzen und Gebäuden stellt keinen Schutz der Winterquartiere von Fledermäusen dar. Die Bauzeiten dienen lediglich zur Vermeidung des Tötungsverbot von im von sommerlichen Tagesverstecken und Sommerquartieren befindlichen Tieren. Die potenziellen Quartiere werden durch die Abrissarbeiten bzw. Gehölz- und Baumfällungen beseitigt.</p> <p>Gesundheitlicher Umweltschutz:</p> <p>Textvorschlag:</p> <p>Anstelle der textlichen Festsetzung I.8.1 a würde ich dies vereinfachen zu:</p> <p>Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an allen Gebäudeseiten mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.</p> <p>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.</p> <p>Zu I.8.2 empfehle ich den Textbaustein für die Anforderungen an den Lärmschutz für die Außenwohnbereiche um die Gebäudeseiten zu erweitern.</p>	<p>Der Umweltbericht wird redaktionell in Bezug auf die beiden angeführten Sachverhalte angepasst. Die im Umweltbericht aufgeführte Gesamtsumme bleibt davon unberührt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Umweltbericht bzw. in der Begründung wird ein Verweis aufgenommen, dass Gebäude vor Abriss und Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm vor Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachmann zu untersuchen sind. Eine Fällung ist aber bisher nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzungen entsprechen den Vorschlägen aus dem schalltechnischen Gutachten und werden aus Gründen der einfacheren Nachvollziehbarkeit beibehalten.</p> <p>Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.</p>

12. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 29.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>In der Parkanlage am Tornescher See planen Sie einen Kinderspielplatz. Dieser liegt direkt an einem Regenrückhaltebecken. Aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes wird dies kritisch gesehen. Kleinkinder können ohne ausreichende Sicherung zwischen Spielplatz und Regenrückhaltebecken in das Wasser fallen und ertrinken</p>	<p>Der Kinderspielplatz liegt in einer öffentlichen Grünfläche. Im Rahmen der Ausbauplanung wird geprüft, welche Sicherungsmaßnahmen ggf. erforderlich wären.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

13. Kreis Pinneberg, FB Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 28.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Zu dem angegebenen B-Plan bestehen im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg, Sachgebiet 1.3, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Festzustellen ist zunächst, dass die ursprüngliche Planung, die bzgl. der Verkehrsführung über den „Seeplatz“ von hier kritisch gesehen wurde, nachhaltig geändert wurde. Die nun beabsichtigte Verkehrsführung erscheint zweckmäßiger.</p> <p>Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen der erheblichen Nachverdichtung in diesem und z.T. angrenzenden B-Plan-Gebieten ist Folgendes kritisch anzumerken:</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zum Schluss, dass sowohl dieser als auch weitere B-Pläne in Tornesch den Aus- bzw. Neubau der K 22 mittelfristig erfordern, um eine verträgliche Aufnahme der verkehrlichen Mehrbelastung gewährleisten zu können.</p> <p>In dem Fall, dass die K 22 nicht wie geplant ausgebaut werden kann, könnte die wachsende Belastung am KVP an der K 22 dazu führen, dass ibs. in den Spitzenzeiten die Verkehrsbelastung nicht nur im ostwärtigen Bereich der Stadt ein unverträgliches Maß annimmt.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortgeschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.</p> <p>Das Gutachten ist Teil der Begründung, für Details wird auf den Anhang der Begründung verwiesen.</p>

13. Kreis Pinneberg, FB Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 28.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Ergänzend ist in diesem Zusammenhang kritisch festzustellen, dass gern. Verkehrsuntersuchung die verkehrliche Belastung im Bereich der Knotenpunkte an der AS „Tornesch“ bereits heute als grenzwertig zu bezeichnen ist. In Folge der zunehmenden Verdichtung wird sich diese zwangsläufig weiter verschlechtern, wenn die AS nicht entsprechend ertüchtigt werden.</p> <p>Aus Sicht der Verkehrslenkung ist daher zu befürchten, dass die erhebliche Nachverdichtung (in verschiedenen B-Plan Gebieten) ohne gesicherte verkehrliche Entwicklung, ibs. bzgl. des Ausbaus der K 22, den Verkehrsfluss in der Stadt und vermutlich in der weiteren Peripherie nachhaltig beeinträchtigen kann.</p> <p>Die weiteren Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.</p>	<p>Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße (L 110) in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird. Das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung kann im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K 22 nur verträglich aufgenommen werden, wenn die Ahrenloher Straße (L 110) durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 <u>mittelfristig</u> entlastet wird.</p> <p>Die Stadt ist sich der Verkehrssituation bewusst und begrüßt den Ausbau der K22. Allerdings liegt zum einen die K22 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97, zum anderen fällt die Durchführung dieser Baumaßnahme nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Tornesch. Sie befindet sich jedoch im ständigen Dialog mit dem Kreis und setzt sich für den Ausbau der K 22 ein.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird bei der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>

13. Kreis Pinneberg, FB Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 20.02.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die 51. Änderung des F-Plans bestehen im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Bad Segeberg Sachgebiet 1.3 keine grundsätzlichen Bedenken; folgende Anmerkungen / Anregungen werden gegeben:</p> <p>Zunächst ist -wie bereits zum B-Plan 097- positiv festzustellen, dass durch die Verschwenkung des Baumschulwegs eine Trennung zwischen motorisiertem und fußläufigem Verkehr hergestellt wird.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

13. Kreis Pinneberg, FB Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 20.02.2020**Zusammenfassung der Äußerung**

Die (aktualisierte) Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr. Schubert (2019) kommt zum Ergebnis, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass nicht nur die 51. F-Planänderung mit korrespondierendem B-Plan 097, sondern auch weitere, angrenzende B-Pläne (z.B. 48. Änderung F-Plan, B-Plan 096) Mehrverkehr verursachen werden. Das Gutachten kommt daher zum Ergebnis, dass "das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K22 nur verträglich aufgenommen werden kann, wenn die Ahrenloher Straße (L110) durch den Aus- bzw. Neubau der K22 mittelfristig entlastet wird."

In dem Fall, dass die K 22 nicht wie geplant ausgebaut werden kann, könnte die wachsende Belastung am KVP an der K 22 dazu führen, dass ibs. in den Spitzenzeiten die Verkehrsbelastung nicht nur im ostwärtigen Bereich der Stadt ein unverträgliches Maß annimmt.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang kritisch festzustellen, dass gem. Verkehrsuntersuchung die verkehrliche Belastung im Bereich der Knotenpunkte an der AS „Tornesch“ bereits heute als grenzwertig zu bezeichnen ist. In Folge der zunehmenden Verdichtung wird sich diese zwangsläufig weiter verschlechtern, wenn nicht auch die AS entsprechend ertüchtigt werden.

Aus Sicht der Verkehrslenkung ist daher zu befürchten, dass die erhebliche Nachverdichtung (in verschiedenen B-Plan-Gebieten) ohne gesicherte verkehrliche Entwicklung, ibs. bzgl. des Ausbaus der K 22, den Verkehrsfluss in der Stadt und vermutlich in der weiteren Peripherie nachhaltig beeinträchtigen wird.

Abwägungsvorschlag

Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortgeschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.

Das Gutachten ist Teil der Begründung, für Details wird auf den Anhang der Begründung verwiesen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße (L 110) in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird. Das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung kann im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K 22 nur verträglich aufgenommen werden, wenn die Ahrenloher Straße (L 110) durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 mittelfristig entlastet wird.

Die Stadt ist sich der Verkehrssituation bewusst und begrüßt den Ausbau der K22. Allerdings liegt zum einen die K22 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97, zum anderen fällt die Durchführung dieser Baumaßnahme nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Tornesch. Sie befindet sich jedoch im ständigen Dialog mit dem Kreis und setzt sich für den Ausbau der K 22 ein.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.


13. Kreis Pinneberg, FB Straßenbau und Verkehrssicherheit , Schreiben vom 20.02.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Unter 8.3 "Innere Erschließung" wird erwähnt, dass für die Baufelder "eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen vorgesehen werden."</p> <p>Bereits heute ist darauf hinzuweisen, dass gem. Stellplatzsatzung der Stadt Tornesch 1 - 1,5 Stellplätze / WE erforderlich sind. Erfahrungsgemäß wären allerdings 2 Stellplätze / WE und zusätzliche Parkplätze für Besucher o.ä. wünschenswert, damit der öffentliche Verkehrsraum nicht zusätzlich durch ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.</p>	<p>Die Stadt hält die Anzahl der festgesetzten Stellplätze für ausreichend und möchte auch in Hinblick auf eine nachhaltige Mobilität den PKW – Verkehr nicht weiter begünstigen.</p> <p>Der städtebauliche Wettbewerb bzw. das jetzt weiterführende Bebauungskonzept strebt eine Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs im Quartier an, indem keine öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der Quartiere vorgesehen sind sowie indem der Stellplatzbedarf durch die Implementation eines Carsharing-Systems reduziert wird.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, der Empfehlung wird jedoch nicht gefolgt.</p>

14. Stadtwerke Tornesch (SWT), Holsteiner Wasser GmbH, Schreiben vom 03.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 20.12.2020 an die SWT über den Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Tornesch Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, in den Planungsbereichen liegen/liegt keine unserer Versorgungsleitungen.</p> <p>Seitens des Netzbetreibers (SWT) bestehen für Wasser keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

14. Stadtwerke Tornesch (SWT), Holsteiner Wasser GmbH, Schreiben vom 03.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
 <p>Zeichenerklärung</p> <p>Bemessungsdruck 1 bar</p> <p>Verfügbarer Durchfluss</p> <ul style="list-style-type: none"> • < 0,00 m³/h • 0,00 -bis 32,00 m³/h • 32,00 bis 64,00 m³/h • 64,00 bis 96,00 m³/h • > 96,00 m³/h <p>• Knoten</p> <p>— Rohrleitungen</p> <p>▭ Gebäude</p> <p>▭ Flurstücke</p>	

15. IHK Kiel, Schreiben vom 29.01.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Sofern aufgrund der Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe in Teilbereichen des Plangebietes Maßnahmen ergriffen werden, Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen der betrieblichen Abläufe Gewerbetreibender zu verhindern, haben wir keine Bedenken.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die Immissionen aufzeigt und Schutzmaßnahmen vorschlagen. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p>

16. Stadt Uetersen, Schreiben vom 20.01.2020**Zusammenfassung der Äußerung**

Die Stadt Uetersen nimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 und die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tornesch für das Gebiet: „Nördlich Baumschulenweg, südlich Schäferweg“ zur Kenntnis.

Die Belange der Stadt Uetersen sind im Bereich der Verkehrsentwicklung berührt, denn im Bereich der Ortsdurchfahrt (Ahrenloher Straße) Richtung Autobahn wird sich die Verkehrssituation verschlechtern. Die Stadt Uetersen hat Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf den gesamten Verkehr in diesem Bereich und fordert die Stadt Tornesch auf, die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf die Region zu untersuchen und Lösungen zu erarbeiten.“

Abwägungsvorschlag

Für das Wohngebiet „Tornesch am See“ wurde bereits 2011 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2011). Im Rahmen der Aktualisierung wurde die Verkehrsanalyse erneuert und die Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2035 fortgeschrieben. Dabei wurde die geplante Strukturentwicklung im Untersuchungsraum berücksichtigt. Aufbauend auf den Prognosebelastungen 2035 sind für die Knotenpunkte im Zuge der Ahrenloher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Verkehrsbelastungen im Straßennetz durch die geplanten Entwicklungen weiter ansteigen werden. Die Knotenpunkte am Baumschulenweg und am Thujaweg / Ohlenhoff können das Verkehrsaufkommen noch ohne weiteres aufnehmen, so dass das B-Plangebiet Nr. 97 wie geplant erschlossen werden kann. Probleme im Verkehrsablauf sind jedoch am Morgen auf der Ahrenloher Straße in der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz an der K 22 zu erwarten, da einerseits der Verkehr aus Richtung Tornesch (durch die geplante Wohnbauentwicklung) und andererseits der Verkehr aus Richtung A 23 in Richtung K 22 (durch die geplante Gewerbeentwicklung) weiter ansteigen wird. Eine Verbesserung der Situation ist erst durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 zu erwarten, der zu einer Entlastung der L 110 führen wird.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist daher festzuhalten, dass das Verkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbeentwicklung im östlichen Stadtgebiet vom Kreisverkehrsplatz an der K 22 nur verträglich aufgenommen werden kann, wenn die Ahrenloher Straße (L 110) durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 mittelfristig entlastet wird.

Die Stadt ist sich der Verkehrssituation bewusst und begrüßt den Ausbau der K22. Allerdings liegt zum einen die K22 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97, zum anderen fällt die Durchführung dieser Baumaßnahme nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Tornesch. Sie befindet sich jedoch im ständigen Dialog mit dem Kreis und setzt sich für den Ausbau der K 22 ein.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

C. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Auslegung folgende Stellungnahmen abgegeben

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>unter Bezugnahme und in Ergänzung unseres Schreibens vom 29. April 2019. Was wir Ihnen nochmals als Anlage beigefügt übersenden, geben wir nunmehr namens und in Vollmacht unserer Mandantin, der [REDACTED], (vormals [REDACTED]), im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr.97 „Nördlich Baumschulenweg, südlich Schäferweg“ (Tornesch am See) nach § 3 Abs. 2 BauGB die folgende Stellungnahme ab und bitten um entsprechende Berücksichtigung.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach unserer Einschätzung rechtswidrig. Die im Sinne unserer Mandantin in die Abwägung einzustellenden Belange sind derart von Bedeutung, dass der aufzustellende Bebauungsplan Abwägungsfehlerhaft wäre.</p> <p>Dieser Stellungnahme haben wir den unter Ziff. I. dargestellten Sachverhalt zugrunde gelegt.</p> <p>Unsere rechtliche Stellungnahme folgt ergänzend zu unseren Ausführungen in vorgenanntem Schreiben unter Ziff. II.</p> <p>I. Sachverhalt</p> <p>1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Baumschulenweg 18- 18 d (Flurstück Nr. 2100, ehemals Flurstück Nr. 3/9) in Tornesch (nachfolgend auch „das Grundstück“ genannt. Das Grundstück liegt unmittelbar angrenzend an das (künftige) Plangebiet des öffentlich ausgelegten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 97 (nachfolgend auch „der Bebauungsplan“ genannt) innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 97 „Baumschulenweg/ Ahrenloher Straße“ und ist bereits - entsprechend der dort maßgeblichen baurechtlichen Vergaben mit einem Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten bebaut.</p>	<p>Die nachfolgenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

2. Der Bebauungsplan ist Teil der Entwicklung „Tornesch am See“: die in verschiedene Baufelder unterteilt werden soll. Das Grundstück grenzt direkt an die für die Entwicklung vorgesehenen Baufelder A, B und C. Die Baufelder A, B und C liegen im (künftigen) Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3. Die derzeitige Haupteerschließung dieses Gebietes erfolgt aus nördlicher Richtung zunächst über die Straße Ohlenhoff und dann weiterführend in südlicher Richtung über den Baumschulenweg. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 sowie der Bebauung des Grundstücks unserer Mandantin hatte der Baumschulenweg in dem Bereich in dem das Grundstück belegen ist, den Charakter einer Anliegerstraße mit untergeordneter Erschließungsfunktion. Haupteerschließungsstraße war zu diesem Zeitpunkt die östlich in der heutigen Trasse geführte Straße Ohlenhoff.

Aus den ausgelegten Planunterlagen wird deutlich, dass künftig die Erschließung nicht mehr über die Straße Ohlenhoff in der ursprünglichen Straßenführung erfolgen soll.

Nunmehr soll die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes durch einen Straßenneubau „um das geplante Baufeld A herum verlaufen“ und zwar in der Weise, dass diese bereits in nordwestlicher Richtung in den Baumschulenweg einmündet, also nordwestlich des Grundstücks unserer Mandantin, aufgrund dieser Trassenänderung wird die Haupteerschließungsstraße unmittelbar entlang des Grundstückes unserer Mandantin geführt werden.

Abwägungsvorschlag

Die Straße Ohlenhoff wurde erst im Jahre 2010 gebaut. Bis dahin erfolgte die Haupteerschließung ausschließlich über den Baumschulenweg. Das benannte Grundstück war damals bereits bebaut.

Festgehalten werden kann aber, dass der Verkehr auf dem Baumschulenweg durch die Bebauung der Wohngebiete „Tornesch am See“ zugenommen hat bzw. zunehmen wird.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

In der Planzeichnung ist zu erkennen, dass der Baumschulenweg nördlich des Anschlusses des „neuen“ Ohlenhoffs als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Die Haupteerschließung soll somit über den Einmündungsbereich Ahrenloher Straße/„neuer“ Ohlenhoff und im südlichen Anschluss dann über den Baumschulenweg erfolgen.

~~Ggf. Ergänzung durch Lärmkontor.~~

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

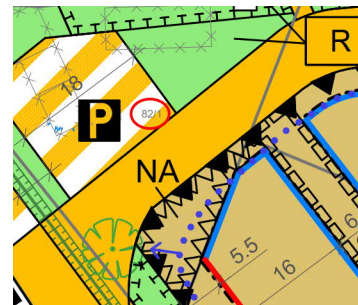
4. Innerhalb des geplanten Baufelds a. befindet sich das Flurstück 82/ 1, eine entsprechende Flurstücksbezeichnung fehlt in der ausgelegten Planzeichnung. Dieses Flurstück wurde von den Eheleuten Antje und Karl-Heinz Mohr mit Grundstückskaufvertrag vom 3. November 2015 (UR-Nr. 537/2015 des Notars Falke Tzschaschel) an die Stadt Tornesch veräußert.

Gegenstand dieses Kaufvertrages ist auch eine Verpflichtungserklärung der Stadt Tornesch gegenüber der [REDACTED]. Darin heißt es:

„Für den Fall, dass die Stadt Tornesch Eigentümerin des in I. näher bezeichneten Grundvermögens wird, verpflichtet sich diese gegenüber der [REDACTED] dieses Grundvermögen im Falle der geplanten Weiterveräußerung der [REDACTED] zum Erwerb zu marktüblichen Preisen anzubieten.
Diese Verpflichtung besteht nur, wenn gemäß einem noch aufzustellenden Bebauungsplan eine autarke Bebauung des Grundstückes (Klarstellung: Keine weiteren Grundstücksflächen sind für eine Bebauung erforderlich) möglich ist und ist bis zum 31. Dezember 2025 befristet.“

Abwägungsvorschlag

Die Flurstücksnummer ist in der Planzeichnung bereits vorhanden.



Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Das Mischgebiet A befindet sich zu einem kleinen Teilstück auf dem besagten Flurstück 82/1. Eine Bebauung dieses Teilbereiches mit Hauptgebäuden ist jedoch unzulässig, da keine Baugrenze festgesetzt wurde. Weiterhin wurden Nebenanlagen aufgrund gestalterischer Vorgaben ausgeschlossen. Eine „autarke Bebauung des Grundstückes“ ist somit nicht möglich.

Weiterhin sind vertragliche Angelegenheiten nicht Sache des Bebauungsplanes.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>5. Mit dem eingangs benannten Schreiben haben wir für unsere Mandantin bereits in einem früheren Stadium der Bauleitplanung Stellung genommen und Einwendungen erheben. Aus den nunmehr öffentlich ausgelegten Planunterlagen ist nicht erkennbar, dass Sie unsere Ausführungen berücksichtigt und angemessen in die bauleitplanerische Abwägung einbezogen haben. Wir nehmen daher nunmehr nochmals im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans unter Bezugnahme auf unsere früheren Ausführungen Stellung.</p>	<p>Die Stadt hat das erste Schreiben intern geprüft und abgewogen, die Schriftform erfolgt in dieser Tabelle gem. § 1 abs. 7 BauGB mit Beschluss durch die Ratsversammlung. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p>
<p>II. Rechtliche Bewertung</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist in der beabsichtigten und öffentlich ausgelegten Form nach unserer Einschätzung rechtswidrig.</p> <p>Die für unsere Mandantin als Eigentümerin des unter Ziff. I. 1. genannten Grundstückes in die Abwägung einzustellenden Belange sind derart von Bedeutung, dass ein Bebauungsplan mit der geplanten Erschließung und Straßenführung abwägungsfehlerhaft wäre.</p> <p>1. Nach dem in § 1 Abs. 7 BauGB verankerten Abwägungsgebot sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Das Abwägungsgebot erfordert, dass überhaupt eine Abwägung stattfindet, in die Abwägung alle Belange eingestellt werden, die von der Planung berührt werden, die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt wird und der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zu dem objektiven Gewicht einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht {vgl. BVerwGE vom 12.12.1969 BVerwGE 34, 301 f.}.</p> <p>Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen dafür entscheidet, den einen Belang zu bevorzugen und damit notwendig den anderen zurückzustellen (BVerwGE 34, 301/309; BVerwGE vom 5.7.1974 BVerwGE 45, 309/315).</p>	<p>Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Abwägung muss jedoch zu einem gerechten Ausgleich der berührten Belange führen (sog. Ausgleichsfunktion der Abwägung). Die Abwägung als rechtsstaatliches Gebot hat den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten (BVerfG, Beschl. v. 19. Dezember 20002- 1 BvR 1402/01).</p> <p>2. Das bedeutet für den konkreten Fall, dass die privaten Belange unserer Mandantin als Eigentümerin des unmittelbar an das [künftige] Plangebiet angrenzenden Grundstückes Baumschulenweg 18 – 18 d zu berücksichtigen sind.</p> <p>Denn zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören in jedem Fall die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen (vgl. EZBK/Söfken/Runkel, BauGB § 1Rn195).</p> <p>Der Plangeber hat im Rahmen der Abwägung zunächst die zu berücksichtigenden Belange zu ermitteln und dann die von ihm ermittelten und in die Abwägung eingestellten Belange in einem zweiten Abwägungsschritt zu erfassen und zu gewichten. Der Plangeber hat also festzustellen: welche Wertigkeit die betroffenen Belange und Interessen im konkreten Fall besitzen.</p>	

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

3. Zur Prüfung gehört regelmäßig auch die Planung von Alternativen. Das BVerwG geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass das aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit abgeleitete Abwägungsgebot dazu dient, diejenige Lösung für die Verwirklichung eines Vorhabens zu finden, die öffentliche und private Belange am wenigsten beeinträchtigt. Deshalb sind auch Alternativlösungen, die sich ernsthaft anbieten, in die Abwägung mit einzubeziehen; denn es ist eine Frage des Übermaßverbots, ob sich das planerische Ziel mit geringerer Eingriffsintensität auf andere Weise erreichen lässt.

Abwägungsvorschlag

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 ist ein Teil der Gesamtplanung „Tornesch am See“, das in mehrere Teilbebauungspläne unterteilt ist. Das ca. 37 ha große Gesamtgebiet „Tornesch am See“ schließt die letzte große Lücke im Siedlungsgefüge der Stadt Tornesch und weist damit Innenbereichsqualitäten auf, sowohl im städtebaulichen als auch im ökologischen Sinne. Im Gesamtgefüge der Ortsteile der Stadt Tornesch stellt diese Fläche ein großes Potenzial an Entwicklungsflächen zur Verfügung, was gleichzeitig dazu dient, andere Ortsteile vor einer ausufernden Neubebauung zu schützen. Die Besiedlung des Bereichs „Tornesch am See“ rundet die bebaute Ortslage städtebaulich in räumlicher Sicht sowie im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung und Infrastruktur angemessen ab. Auch aus Sicht der Regionalplanung ist die Schaffung von Baurecht in der Stadt einer Zersiedelung des Umlandes eindeutig vorzuziehen. Aufgrund bestehender Verflechtungen zwischen der Stadt Uetersen und der Stadt Tornesch sieht der Regionalplan vor, diesen zweipoligen Siedlungsraum auf der Achse Hamburg – Elmshorn auch weiterhin zu entwickeln. Eine Alternativenprüfung hat somit im Vorwege bereits stattgefunden.

Desweiteren ist die Planung „Tornesch am See“ bereits seit Anfang 2010 im Flächennutzungsplan enthalten.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

Bezüglich der Alternativplanungen kann bekräftigt werden, dass über die Jahre mehrere Entwürfe erstellt und die Vor und Nachteile gegeneinander abgewogen wurden, so dass zum Schluss der nun finale Entwurf weiterverfolgt wurde.

Die ersten Entwürfe wurden im Jahr 2007 im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes erstellt. Sieger wurde der Entwurf vom Büro Schellenberg und Bäumler.



Abb: Entwurf vom Büro Schellenberg und Bäumler, Stand 2010

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

Auf Grundlage dessen wurden mehrere nebenstehende B-Pläne realisiert. Die Bedürfnisse an Wohn- und Nutzungsformen bzw. Ausrichtung und Lage der Baukörper änderte sich mit den Jahren, so dass die Stadt Tornesch weitere Anpassungen vornahm und weitere Planungsalternativen erstellte:



Abb: Entwurf für „Waterhouses“, Stand 2013

Final erarbeitete die Stadt Tornesch die grundlegenden Konzeptideen, die im Plangebiet realisiert werden sollte. Das mehrseitige Aufgabenpapier, kann gern separat angefordert werden. Daraufhin veranstaltete die Stadt einen erneuten Wettbewerb im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag

Es wurden 5 Entwürfe eingereicht.

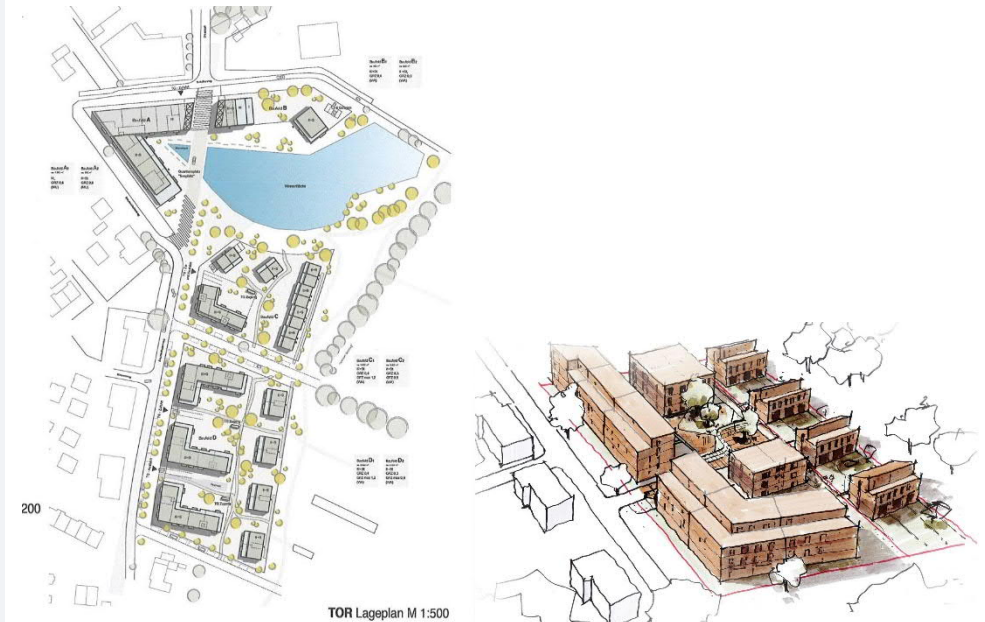


Abb. 2 Beispiel-Entwürfe aus dem Investorenauswahlverfahren, Stand 2018

Die Stadt hat mit einer Jury und standardisierten Auswertungsbögen alle Entwürfe geprüft, die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen und sich für den heutigen finalen Entwurf entschieden.

Es kann festgehalten werden, dass viele Alternativentwürfe über die Jahre erarbeitet wurden.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>4. Aufgrund der geänderten Straßenführung wird das unter Ziff. I. 1. genannte Grundstück erheblich beeinträchtigt. Die Erschließungsplanung und geänderte Straßenführung weisen eine erhebliche Eingriffsintensität auf. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf erheblich erhöhte Immissionen aufgrund der zu erwartenden starken Verkehrsbelastung des Baumschulwegs, die damit einhergehende Bodenwertminderung des Grundstücks sowie einer negativen Veränderung des betroffenen Wohnumfelds.</p>	<p>Bezüglich möglicher Immissionen wird auf die Abwägung weiter unten verwiesen.</p> <p>Dem Aspekt einer Grundstückswertminderung kommt zudem gemäß der Rechtsprechung nicht grundlegend die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu. Für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung nicht grundsätzlich nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen. Solche (unzumutbaren) Auswirkungen sind durch die geplante Wohnbebauung nicht gegeben; Vorübergehende Beeinträchtigungen z. B. durch den Baustellenverkehr spielen insoweit keine Rolle. Es wird vielmehr von einer Aufwertung des Grundstücks durch die geplante Neubebauung und der Gestaltung des öffentlichen Raumes ausgegangen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p>
<p>5.</p>	<p>Bezüglich der Veränderung des Wohnumfeldes muss gesagt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse selbstverständlich zu sichern sind. Eine Stadt verändert sich jedoch und es besteht kein Anspruch auf beispielsweise den fortwährenden Blick auf unbebaute Flächen. Der Stadt ist nicht bekannt, wie lange sich das Grundstück bereits im Eigentum des Mandanten befindet. Die Verwirklichung des Wohnprojektes „Tornesch Am See“ ist jedoch spätestens seit 2010 mit der Flächennutzungsplanänderung bekannt. Das Verfahren, mit der Möglichkeit Eingaben im Planverfahren zu stellen, ist ordnungsgemäß abgearbeitet worden.</p> <p>Wie bereits erwähnt, wurde auch der Ohlenhoff erst im Jahre 2010 gebaut.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p>

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

Im Ergebnis dürfte die beabsichtigte geänderte Straßenführung und Erschließungsplanung abwägungsfehlerhaft sein. Das ergibt sich insbesondere aus den nachfolgenden Erwägungen.

a. Bodenwertminderung und Veränderung des Wohnumfeldes

Die beabsichtigten Planungen einschließlich Straßenverlegung werden erhebliche Bodenwertminderungen auf das Grundstück haben und das Wohnumfeld negativ verändern.

Dies ist abwägungserheblich. Denn es dürfte zu einer erheblichen faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung kommen.

Es ist regelmäßig zu prüfen, ob die zur Bodenwertminderung geführten Planungen im Hinblick auf eine den Abwägungserfordernissen entsprechende Berücksichtigung privater Belange rechtmäßig ist (vgl. EZBK/Söfken/Runkel. BauGB §1 Rn. 195). Das wäre hier nicht der Fall.

Aufgrund der geänderten Erschließung im betroffenen Gebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf des Baumschulenswegs signifikant. Ausweislich der öffentlich ausgelegten Planunterlagen (Verkehrsuntersuchung „Tornesch-Tornesch am See“, Aktualisierung 2919) lag die Verkehrsbelastung des Baumschulenswegs im Bereich des Grundstücks unsere Mandantin bislang bei 200 Kfz/ 24h. Die Voraussichtliche Verkehrsbelastung in eben diesem Bereich wird aufgrund der beabsichtigten geänderten Straßenplanung nunmehr auf 3.399 Kfz/ 24h (Prognosebelastung im Planfall) bzw. sogar 3.400 Kfz/ 24h (Prognosebelastung im Planfall 29) prognostiziert.

Das Wohnumfeld des Grundstücks unserer Mandantin ist bislang insbesondere aufgrund der verkehrssarmen Lage unmittelbar angrenzend an die nicht stark befahrene Anliegerstraße Baumschulensweg gekennzeichnet. Diese wird durch das prognostizierte erhöhte Verkehrsaufkommen nunmehr zu einer stark befahren Haupterschließungsstraße.

Abwägungsvorschlag

Es wird auf die Abwägung weiter unten verwiesen.

Wie bereits bemerkt, geht die Stadt vielmehr von einer Aufwertung des Grundstückswertes durch die geplante Neubebauung und die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Läden und einem Café aus.

Es wird auf die Abwägung weiter oben verwiesen.

Durch die Verschwenkung des Straßenzugs Baumschulensweg-Ohlenhoff nach Westen entsteht ein autofreier Platzbereich am westlichen Seeufer; dieser kann durch die Bebauung seiner Flanken besser städtebaulich gefasst werden. Die Verlegung des Ohlenhoff ist somit aus gestalterischen Gründen und aufgrund des Nutzungskonzeptes festgesetzt worden.

Es ist davon auszugehen, dass die Straße Ohlenhoff und weiterführend der Baumschulensweg einen erheblichen Anteil des Quell- und Zielverkehrs des neuen Wohngebietes aufnimmt. Durch entsprechende Gestaltung der Fahrbahnoberfläche oder eine Reduzierung auf 30 Km/h bzw. Planung von Schikanen kann der Verkehr beruhigt werden. Viele Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, wie z.B. die Tempo-Begrenzung können jedoch im B-Plan nicht festgesetzt werden, da der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 BauGB, solche Regelungsmöglichkeiten nicht hergibt.

Im Rahmen der Ausbauplanung bzw. der Realisierung ist jedoch beispielsweise die Reduzierung des Tempolimits auf 30 km/h eingeplant.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Dies hat neben erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld auch eine Bodenwertminderung des Grundstücks unserer Mandantin zur Folge. ~~Diese Veränderungen sind als abwägungsrelevante Belange unserer Mandantin im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend zu berücksichtigen.~~

Diese Veränderungen sind als abwägungsrelevante Belange unserer Mandantin im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend zu berücksichtigen.

b. Verkehrslärm und Lichteinwirkungen

Abwägungsvorschlag

Weiterhin sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und am Plangebiet zu berücksichtigen.

Es ist dahingehend geprüft worden, ob die künftigen Nutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm geschützt werden müssen und wie dies geschehen kann.

Weiterhin ist zu dieser Stellungnahme auch geprüft worden, welche Immissionen auf das benannte Grundstück bezüglich der neuen Verkehrsströme einwirken.

Auf das erwartete Verkehrsaufkommens und die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm wird weiter unten eingegangen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. ~~Wird von Lärmkontor weiter abgewogen.~~

Es wird auf die Abwägung weiter oben verwiesen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsbeachtlichkeit ist daneben auch anzunehmen, wenn Verkehrslärm erstmals oder mehr als nur geringfügig zunimmt, also das Interesse von Planbetroffenen, vom Verkehrslärm verschont zu bleiben [BVerwG Beschl. v. 19.2.1992 - NB 11.91. Beschl. v. 18.3.1994 - 4 NB 24.93. Beschl. v. 18.11.1999 - 4 BN 45,98; Beschl. v. 3.6.2004 - 4 BN 19.04). Dies gilt nicht nur für Lärmbeeinträchtigungen innerhalb der Wohngebäude, sondern auch für Beeinträchtigungen außerhalb der Gebäude bezüglich der für das Wohnen im Freien geeigneten und bestimmten Grundstücksflächen, die sog. Außenwohnbereiche (BVerwG Urt. v. 21.5.1976 - 4 C 80.74; Urt. v. 11.11.1988 — 4C 11. 87; Urt. v. 15.9.1993 — 4 C 9.91; Beschl. v. 10.11.1998 - 4 BN 45.98. aaO vor Rn. 1). Das Interesse von Anliegern an der Aufrechterhaltung einer gegebenen Verkehrslage muss als privater Belang in die Abwägung eingestellt werden (Dirnberger in: BeckOK BauGB, 47. Ed. 1.11.2018. § Rn. 160.3).

Abwägungsvorschlag

Das Grundstück der Mandantin des Einwenders liegt innerhalb des B-Planes 72 der Stadt Tornesch. Dieser hat keine Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes 72 ist man für den Baumschulweg bis Ohlenhoff von einer Verkehrsmenge von 3.200 Fahrzeugen und einem Lkw-Anteil von 10% im Tagzeitraum und 3% im Nachtzeitraum ausgegangen. Weiterführend auf der Straße Ohlenhoff ging man noch von 2.900 Kfz bei gleichen Lkw-Anteilen aus. Die Höchstgeschwindigkeit für die Kfz war im Rahmen der Aufstellung des B-Plan 72 mit 50 km/h angenommen. Mit Aufstellung des B-Planes Tornesch 97 und der damit einhergehenden Umverlegung der Hauptsammelstraße am Wohnhaus der Mandantin vorbei, sind zwei Veränderungen auf der Hauptsammelstraße prognostiziert die dazu führen, dass es deutlich leiser wird:

1. Lkw-Anteile werden jetzt mit 0,9% am Tag und 0,5 % in der Nacht angenommen (nicht mit 10 % tags und 3 % nachts)

2. Die Verkehrsmenge auf dem Baumschulweg östlich des Grundstücks der Mandantin nimmt deutlich ab.

Zur weiteren Reduzierung der Verkehrslärmauswirkungen auf alle B-Plangebiete im Bereich ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit mit 30 km/h entlang der Hauptsammelstraße (Baumschulweg) geplant.

Die genannten Veränderungen führen gegenüber den Verkehrsgeräuschen im Planverfahren zum B-Plan Nr. 72 zu bis zu 5 dB niedrigeren Emissionspegeln der Hauptsammelstraße.

Für die Grundstückssüdseite (straßenabgewandt hinter dem Wohngebäude) sind auf den Außenwohnbereichen daher geringfügig niedrigere Geräuschpegel im Tagzeitraum zu erwarten, als dies im Planverfahren zum B-Plan Nr. 72 zu erwarten war (1-2 dB niedrigere Beurteilungspegel auf dem Außenwohnbereich). Die Hauptlärmquelle für das Plangebiet stellt auch bei veränderter Wegeführung und Funktion des Baumschulwegs weiterhin die Ahrenloher Straße dar. Dennoch werden auf den Außenwohnbereichen Beurteilungspegel von weniger als 55 dB(A) prognostiziert. Dies liegt unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für den Tagzeitraum. ~~Wird von Lärmkontor weiter abgewogen.~~

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Aufgrund des oben dargestellten erheblichen Anstiegs des Verkehrsaufkommens im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin wird es unzweifelhaft zu einer „nicht nur geringfügigen“ Zunahme an Verkehrslärm kommen. Diese Immissionszunahme und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen für das Grundstück unsere Mandantin und dessen Nutzung sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen und hinreichend zu berücksichtigen. Zudem sind diese Sachverhalte in die Bestandsaufnahme

und Bewertung und letztendlich in die Schlussfolgerung zu Maßnahmen der Minimierung möglicher Beeinträchtigungen in die Umweltprüfung einzustellen und der Abwägungsprozess widerstreitender Nutzungsansprüche im Umweltbericht darzulegen und zu dokumentieren. Die Umweltprüfung und damit auch der Umweltbericht sind somit fehlerhaft.

Etwaige künftige Festsetzungen, die dem erhöhten Verkehrslärm entgegenwirken bzw. vor entsprechenden Beeinträchtigungen schützen, sind ausweislich der offengelegten Planunterlagen nicht beabsichtigt. Regelungen zu Geschwindigkeitsbeschränkungen, verkehrsberuhigten Zonen oder anderweitige Straßenverkehrsregelungen, die zu einer Reduzierung des Verkehrslärmes führen könnten, sind - zum Teil sogar entgegen der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung der LÄRMKONTOR GmbH vom 12. September 2019 - nicht geplant.

Abwägungsvorschlag

Auf dem Bauschulweg direkt vor dem Gebäude der Mandantin kommt es jedoch zu einem deutlichen Verkehrsanstieg. Dieser wird jedoch begleitet von deutlich geringerem Lkw-Anteil als dies noch im Jahr 2013 für den Bauschulweg an der nordöstlich des Wohnhauses der Mandantin prognostiziert wurde. Zur Reduzierung von Verkehrskonflikten wie auch zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit zukünftig auf 30 km/h entlang des Bauschulweges festgelegt. Die genannten Änderungen bzw. Maßnahmen zur Geräuschreduzierung führen zu einem moderaten Beurteilungspegel der nur vom Bauschulweg ausgeht. In ähnlich großem Maß gehen an der straßenzugewandten Fassade Verkehrsgeräusche noch von der Ahrenloher Straße ein. Dies führt dazu, dass sich der Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Gebäudeseite nicht relevant erhöht (mind. 3 dB).

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht gänzlich geteilt.

Es wird auf die beabsichtigte Temporeduzierung und die Festsetzungskatalog gem. § 9 BauGB weiter oben verwiesen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Darüber hinaus wird es aufgrund der geplanten Straßenführung und dem erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich des Grundstücks auch zu erheblichen Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch die Lichtkegel der vorbeifahrenden Fahrzeuge kommen. Insbesondere während des Abbiegevorgangs der aus nördlicher Richtung kommenden Fahrzeuge von der Straße Ohlenhoff auf den Baumschulenweg werden die Scheinwerferkegel direkt auf das Grundstück unserer Mandantin ausgerichtet sein. Es ist zu erwarten, dass es durch das unmittelbare „Anstrahlen“ der Bestandsbebauung und der laufend wechselnden Lichtverhältnisse zu Beeinträchtigungen der Nutzung des Wohngebäudes kommt.

Aus den offengelegten Planunterlagen lassen sich Festsetzungen, die dem Schutz vor dieser Art von Beeinträchtigung dienen, ebenfalls nicht erkennen.

Nähere Erläuterungen zur Erschließungsplanung fehlen sowohl in der Begründung als auch im Umweltberichtgänzlich. Es ist daher nicht ersichtlich, dass diese überhaupt in die Abwägung, insbesondere die Umweltprüfung eingestellt worden sind. Einzelne Straßenregelquerschnitte oder sonstige Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht in den offengelegten Planunterlagen enthalten. Die Erschließungsplanung ist daher insgesamt nicht hinreichend deutlich bzw. detailliert und verständlich dargestellt, sodass dieser Belang auch nicht in dem gebotenen Maße in die Umweltprüfung „zum Schutzgut Mensch“ eingestellt werden ist.

c. Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung und voraussichtliche Gefahrensituationen im Straßenverkehr

Abwägungsvorschlag

Die PKW fahren parallel zum Gebäude entlang. Der Einmündung des „neuen Ohlenhoffs“ befindet sich nicht unmittelbar auf Höhe des besagten Grundstücks (mehr als 60 m entfernt), so dass die direkte Belästigung durch Lichtkegel beim Abbiegevorgang in Frage gestellt wird.

Weiterhin befinden sich die Außenwohnbereiche des Grundstücks auf der Straßenabgewandten Seite, so dass auch hier das Einwirken der Lichtkegel in Frage gestellt wird.

Sollte angenommen werden, dass die PKW-Lichter in die Fenster strahlen, so ist festzuhalten, dass sich die Scheinwerfer zumeist unterhalb der Fensterunterkanten befinden und auf den Boden gerichtet sind, da Fernlicht in der Stadt unzulässig ist.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Da es sich um einen Angebotsplan handelt, ist die genaue Ausarbeitung der Verkehrsfläche im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, in dessen Grenzen der künftige Ausbau nach geltenden Normen erfolgt. Die Konkretisierung der Verkehrsfläche erfolgt parallel aber wird bzw. muss zum Satzungsbeschluss noch nicht abgeschlossen sein.

Eine genaue Ausbauplanung und Straßenschnitte liegen daher noch nicht vor.

Die Belange des Schutzgutes Mensch mit den Unterthemen Verkehr und Lärm wurden im Umweltbericht (Kapitel 7.2.1) behandelt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

Abwägungsbeachtlichkeit in diesem Sinne besteht auch durch eine faktische Steigerung des Zu- und Abgangsverkehrs, die nicht auf allgemeine Veränderungen der Verkehrsverhältnisse beruhen, sondern auf eine spezielle planbedingte Änderung der Verkehrssituation (BVerwG Urt. v. 17.9.1998 — 4 CN 1.97, aaO vor Rn.1). So sind z.B. abwägungsbeachtlich Verkehrsimmissionen, die für ein Wohngrundstück zu erwarten sind, an dessen gerader Seite die festgesetzte Erschließungsstraße entlangführt (BVerwG Urt. v. 29.2.1999 — 4 CN 6.98, aaO vor Rn. 1).

Die geschilderte Situation wird vorliegend unzweifelhaft eintreten. Die Erschließungsstraße wird genau an den relevanten Grundstücken, insbesondere an dem Grundstück unserer Mandantin, vorbeifahren. Durch die Verlegung der Straße kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen an den bereits errichteten Bestandsbauten am Baumschulenweg und deren Nutzungen.

Vorliegend besteht auch die Besonderheit, dass es sich um eine bereits bestehende Bebauung handelt. Daher kann im Rahmen der Bauleitplanung für den neuen Bebauungsplan keine „Rücksicht“ mehr auf den beeinträchtigten Bereich genommen werden, denn er wurde — unter Berücksichtigung der derzeitigen Straßenführung — bereits bebaut. Es können für diese Bestandbebauung daher beispielsweise keine Festsetzungen zum Schutz vor Lärm oder sonstigen Immissionen mehr erfolgen. Möglich wären allenfalls entsprechende Festsetzungen zum Schutz der künftigen Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes, die sich mittelbar auch zugunsten der umliegenden bestehenden, an das (künftige) Plangebiet angrenzenden Bebauung, auswirken. Jedoch wurde vorliegend auch von derartigen Festsetzungen innerhalb des (künftigen) Plangebiets abgesehen. Hierzu haben wir bereits oben unter Ziff. II. 4. b. ausgeführt.

Abwägungsvorschlag

Wird von Lärmkontor weiter abgewogen. Auf das erwartete Verkehrsaufkommens und die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm sowie mögliche Verkehrsberuhigungen und den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB wurde weiter oben eingegangen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht gänzlich geteilt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Der Lärmgutachter geht davon aus, dass sich der Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Gebäudeseite bei Realisierung der 30 Km/h-Begrenzung nicht relevant erhöhen (mind. 3 dB) wird.

Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen. Ggf. sind im Rahmen der Ausbauplanung weitere Verkehrsberuhigungen vorzusehen. Auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB wurde bereits weiter oben eingegangen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht gänzlich geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Die geplante Verkehrsführung führt auch zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nutzung des Grundstücks unserer Mandantin. Insbesondere die An- und abfahrbarkeit des Grundstücks wird erheblich erschwert. Das zu erwartende starke Verkehrsaufkommen im Bereich der Grundstückszufahrten beeinträchtigt die entsprechende Nutzung wesentlich. Die auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze sind so angeordnet. Dass in der Regel rückwärts ausgeparkt und entsprechend auf den Baumschulenweg ausgefahren wird. Dies war bislang aufgrund der ruhigen 'Verkehrslage problemlos und ohne Gefahr möglich. Dementsprechend wurden auch in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 keine Einschränkungen der Grundstückerschließung bzw. sonstige Maßgaben zur Regelung des ruhenden Verkehrs festgesetzt.

Ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zu bzw. von den Grundstücken, die auf der westlichen Straßenseite des Baumschulenwegs belegen sind. ist bei einem der Verkehrsprognose entsprechenden hohen Verkehrsaufkommen hingegen nicht mehr möglich.

Es ist vielmehr zu befürchten. dass es zu vermehrten Gefahren- oder sogar Unfallsituationen im Bereich des Baumschulenwegs kommen wird.

Diese Beeinträchtigungen müssen. ebenso wie die erhöhten Gefahren für den Straßenverkehr allgemein. im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Entsprechende Belange in die Abwägung eingestellt und etwaige Konflikte anhand entsprechender Festsetzungen gelöst werden. Hier kann eine detaillierte Erschließungsplanung hilfreich sein, die jedoch im Rahmen der Offenlage nicht vorgelegt worden ist. Die bisherige Nutzung des Baumschulenwegs. u.a. also auch das Ein- und ausfahren zur angrenzenden Bestandsbebauung. muss mit der geplanten Erschließung und Verkehrsführung in Einklang gebracht werden. Die an die im (künftigen) Plangebiet liegenden Erschließungsstraßen angrenzende Bestandsbebauungen und deren Erreichbarkeit muss bei der Erschließungsplanung beachtet werden.

Dahingehend lassen die Öffentlich ausgelegten Planunterlagen jegliche Ausführungen vermissen. Etwaige Festsetzungen. die auf einen entsprechenden Ausgleich der verschiedenen Belange der von der Erschließungsplanung Betroffenen ausgerichtet sind, fehlen gänzlich.

Abwägungsvorschlag

Es ist ebenso möglich Rückwärts auf das Grundstück zu fahren und vorwärts auszuparken.

Da die Höchstgeschwindigkeit auf 30 Km/h festgelegt wird, ist die einEin- und Ausfahrt mit Rücksicht aller Verkehrsteilnehmer möglich. Beim Bau der Straße wird auf den Anschluss des Grundstückseigentümers geachtet.

Die Stadt wird weitere Verkehrsberuhigungen im Rahmen der Ausbauplanung prüfen. Die Festsetzungen von direkten Maßnahmen wie Bremshügeln können im B-Plan aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalogs im § 9 ohnehin nicht festgesetzt werden.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Es wird auf die Abwägung weiter oben verwiesen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Des Weiteren wird die Nutzung des Grundstücks unserer Mandantin durch die — soweit überhaupt aus den ausgelegten Planunterlagen erkennbare— geplante Lage des Gehwegs auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Baumschulenswegs beeinträchtigt.

Zunächst ist anzumerken, dass die geplante Gehwegführung aus den offengelegten Unterlagen, insbesondere aus der offengelegten Planzeichnung, nicht hinreichend deutlich erkennbar ist. Die im südlichen Bereich des Plangebiets belegene und entsprechend gekennzeichnete Fläche des Gehweges mündet etwa mittig im künftigen Plangebiet in den Baumschulensweg. Dieser ist aber gleichbleibend und in der Breite unverändert dargestellt, obwohl ab dieser Einmündung auch der Gehweg in diesem Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche belegen sein müsste. Dass die Einmündung und Fortführung des Gehweges in bzw. auf Flächen des Baumschulenswegs zu keinen Veränderungen dessen Breite und/ oder Trassenverlaufs führt, erachten wir für zweifelhaft. Eine hinreichend deutliche Darstellung ist den offengelegten Planunterlagen jedenfalls nicht zu entnehmen.

Wie die Fortführung des Gehweges ab dem vorbezeichneten Einmündungsbereich geplant ist, ergibt sich aus der Planzeichnung nicht eindeutig. Wir gehen — mangels gegenteiliger Planzeichen und Festsetzungen — davon aus, dass der Gehweg auf der gleichen, also der östlichen Straßenseite des Baumschulenswegs weiter verläuft und somit gegenüber dem Grundstück unserer Mandantin geführt wird. In diesem Fall wäre die fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks erheblich erschwert. Fußgänger können nicht ungehindert zu dem Grundstück gelangen. Das Gehen auf der künftig stark befahrenen HAUPTerschließungsstraße „Baumschulensweg“ wird schon aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens nicht, zumindest nicht gefahrlos, möglich sein. Fußgänger müssten der derzeitigen Planung nach die westlich an den Baumschulensweg angrenzenden Privatgrundstücke nutzen, um die dort belegenen Gebäude fußläufig erreichen zu können.

Abwägungsvorschlag

Der Gehweg wird bis zur Einmündung auf den Baumschulensweg separat geführt. Danach kann zwischen Baufeld A und C zum See eingebogen werden. Es ist noch offen, ob und wie der Gehweg auf dem Baumschulensweg fortgesetzt wird, die Verkehrsfläche ist jedoch mit 11,0 m breit genug bemessen, um ihn aufzunehmen zu können.

Wie bereits beschrieben wird die Höchstgeschwindigkeit auf 30 Km/h festgelegt. Bei Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer ist eine gefahrlose Nutzung des Straßenraums möglich. Die Stadt geht jedoch davon aus, dass der größte Teil des fußläufigen Verkehrs zum See geführt wird.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Die Wegführung wird, wie beschreiben, im Rahmen der Ausbauplanung parallel bzw. nach der Bauleitplanung konkretisiert. Sollte der Gehweg auf der östlichen Seite weiter verlaufen, so ist der Fußgänger angehalten diesen Gehweg zu nutzen und auf Höhe des besagten Grundstücks die Straßenseite zu wechseln. Dies ist eine übliche Situation im Stadtgebiet und sollte aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer auf einer 30 Km/h begrenzten Straße möglich sein.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Diesbezügliche Belange wurden im Rahmen der Erschließungsplanung offensichtlich nicht berücksichtigt. Insbesondere das Schutzgut Mensch wurde — wie die vorstehenden Ausführungen deutlich machen — unzureichend im Rahmen der Erschließungsplanung und Umweltprüfung einbezogen und im Entwurf des Bebauungsplans nicht hinreichend berücksichtigt.

Im Übrigen mangelt es bei der Erschließungsplanung auch an der Ausweisung von einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen.

Es sind lediglich zwei Flächen im südlichen Bereich des Baumschulwegs als Parkplatzfläche geplant. Dass diese Flächen sowohl von ihrer Lage als auch von ihrer Größe für das mit der geplanten Wohnbebauung zu erwartende Besucheraufkommen ausreichen wird, erachten wir für zweifelhaft, zumal ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden ist. Zieht man darüber hinaus auch die gastronomische Nutzung am See in die Betrachtungen ein, verstärkt sich das Missverhältnis zwischen Besucherverkehr und angebotenen Parkraum erheblich.

Abwägungsvorschlag

Es wird auf die obige Abwägung verwiesen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Die Tornescher Stellplatzsatzung ist zu berücksichtigen. Die Stadt hält diese herzustellenden Anzahl für ausreichend.

Zudem betrachtet die Stadt die Entwicklung eines verkehrswarmen Wohnquartiers als ersten Schritt in Richtung auf eine neue Mobilität und möchte mit der verdichteten Bauweise dazu beitragen weitergehende Konzepte zu ermöglichen.

Der städtebauliche Wettbewerb bzw. das jetzt weiterführende Bebauungskonzept strebt eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Quartier an, indem keine öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der Quartiere vorgesehen sind sowie indem der Stellplatzbedarf durch die Implementation eines Carsharing-Systems reduziert wird.

1. Im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens wurde ein LOI (Letter of Intent) zwischen dem Vorhabenträger und einem Carsharing-Anbieter vorgelegt. Auf dieser Basis verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens mit Fertigstellung der ersten Wohneinheiten eine Quartiers-Carsharing-Station mit 2-3 festen Stellplätzen für einen Zeitraum von mind. 3 Jahren im Quartier vorzuhalten. Als Standort ist eine Fläche für 3 Stellplätze im Baufeld A vorgesehen. Der Betrieb der Quartiers-Carsharing-Station wird in Form einer gemeinsamen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger der Baufelder A, B und C sowie dem Vorhabenträger des Baufeldes D und dem Carsharing-Anbieter, z.B. cambio Hamburg, vertraglich abgesichert. Es werden Fahrzeuge vom Kleinwagen bis zum Familienwagen angeboten, um den Bedürfnissen der Eigentümer und Wohnungsnutzer zu entsprechen. Entsprechend der Marktentwicklung sollen auch E-Fahrzeuge angeboten werden, die Carsharing-Station soll deshalb mit E-Ladesäulen ausgestattet werden.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

Insgesamt halten wir die beabsichtigte Straßenplanung für nicht hinreichend qualifiziert dargestellt und nicht entsprechend sämtlicher zu berücksichtigender Belange ausgearbeitet.

d. Im Ergebnis dürfte die Verlegung der Straßenführung bereits aus den unter Ziff. II. 4. a. - c. genannten Aspekten abwägungsfehlerhaft sein.

5. Die Bauleitplanung dürfte letztlich auch deshalb an gravierenden Mängeln leiden, weil der Bebauungsplan in der geplanten Weise nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist. Eine Bauleitplanung ist u.a. dann nicht erforderlich im Sinne der genannten Norm, wenn die Verwirklichung der Bauleitplanung scheitern würde, weil sie aus rechtlichen Gründen nicht vollzugsfähig wäre (EKBK/Söfker BauGB§ 1 Rn. 37).

Abwägungsvorschlag

2. Entsprechend dem LOI umfassen die für das Quartier vorgesehenen Mobilitätsdienstleistungen neben der Quartiers-Carsharing-Station auch die Entwicklung eines auf die Eigentümer und Wohnungsnutzer ausgerichteten innovativen Mobilitätskonzeptes für das Quartier, die Einbeziehung des Mobilitätskonzeptes in die Kommunikation mit den zukünftigen Eigentümern und Mietern in der Quartiers-Nachbarschaft und eine Mobilitätsberatung in den quartiersbezogenen Möglichkeiten (z.B. temporäre Mobilitätsstation, Quartiers-Sommerfest).“

Der § 9 BauGB gibt jedoch dafür keine Festsetzungsmöglichkeit im B-Plan vor.

Die für Baufeld A erforderlichen Stellplätze sind in den Tiefgaragen der anderen Baufelder untergebracht. Für Besucherparkplätze, insbesondere des gastronomischen Bereichs, ist nördlich der Straße Ohlenhoff/ Baumschulweg eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Es wird auf die nachfolgende Abwägung verwiesen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

- a. Es ist davon auszugehen, dass das innerhalb des geplanten Baufelds A. belegene Flurstück 82/1 der [REDACTED] zum Erwerb anzubieten ist. Im Falle des Erwerbs dieses Flurstückes durch die [REDACTED] ist nicht sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 27 umgesetzt werden kann. Insbesondere kann ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers keine Widmung der für die Erschließungsstraße vorgesehenen Fläche als öffentliche Straße erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 97 wäre daher nicht vollzugsfähig.
- b. Eine Verpflichtung der Stadt Tornesch, das genannte Flurstück der [REDACTED] zum Erwerb anzubieten. Besteht nach der Regelung in dem Grundstückskaufvertrag vom 3. November 2015 dann, wenn „gemäß einem noch aufzustellenden Bebauungsplan eine autarke Bebauung des Grundstückes möglich ist“. Klarstellend wurde vereinbart, dass keine weiteren Grundstücksflächen für eine Bebauung erforderlich sind.
- Diese Regelung ist nicht vollkommen eindeutig, sie ist aber auslegungsfähig. Selbst bei der geplanten Straßenführung wäre der verbleibende Grundstücksteil eindeutig zugänglich für eine Bebauung. Weitere Grundstücksflächen wären dafür nicht erforderlich. Dies dürfte auch der Wille der Parteien gewesen sein. Nicht darauf ankommen kann es vorliegend, ob die Stadt Tornesch die Fläche auch tatsächlich zur Bebauung ausweist. Denn in diesem Fall hätte es die Stadt Tornesch einseitig „in der Hand“. die Verpflichtung zum Anbieten der Fläche einfach auszuhebeln.
- Damit würde die vorliegende Regelung einseitig nach dem Willen der Stadt Tornesch zur Anwendung kommen oder nicht. Dies dürfte nicht sachgerecht sein und auch nicht dem seinerzeitigen Willen der Parteien entsprechen.
- Im Ergebnis ist das Flurstück der [REDACTED] zum Erwerb anzubieten.

Abwägungsvorschlag

Auf den Punkt wurde bereits weiter oben eingegangen.
Vertragliche Regelungen sind auch nicht Sache des Bebauungsplanes.
Die Auffassung wird nicht geteilt.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir gehen vor diesem Hintergrund dauert aus, dass - auch losgelöst wen dem beabsichtigten Bauleitplanverfahren — eine Veräußerung des Grundstückes an Dritte nicht stattfindet. Die Geltendmachung weitergehender Ansprüche — insbesondere Schadensersatzansprüche — bleibt ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Folge der hier damit fehlenden Erforderlichkeit ist das Fehlen der Planungsbefugnis im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und damit die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes (EZBK/Söfker: BauGB § 1 Rn. 31 mit Nachweisen zur ständigen Rechtsprechung des BVerwG).</p> <p>Aus alledem ergibt sich ein nicht rechtmäßiger Bebauungsplan. Zudem weisen wir abermals darauf hin, dass eine rechtliche Überprüfung des Investorenauswahlverfahrens ausdrücklich vorbehalten bleibt.</p> <p>Vorgenanntes Schreiben vom 29.04.2029</p> <p>wir vertreten die rechtlichen Interessen der [REDACTED] (vormals [REDACTED]). Eine auf uns ausgestellte Vollmacht fügen wir als Anlage bei.</p> <p>Die Stadt Tornesch beabsichtigt die bauliche Entwicklung des Entwicklungsvorhabens „Tornesch am See“. Unsere Mandantin hat sich im Zusammenhang mit der Vergabe von Baugrundstücken an zwei Investorenauswahlverfahren beteiligt. Sie ist zudem Eigentümerin eines Grundstücks, das von der Entwicklung direkt betroffen ist.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand ist für die Entwicklung der Baufelder A, B und C die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nördlich Baumschulenweg, südlich Schäferweg“ (Tornesch am See) beabsichtigt.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantin geben wir bereits in diesem frühen Planungsstadium eine Stellungnahme zur beabsichtigten Aufstellung des genannten Bebauungsplanes ab.</p> <p>Denn die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach unserer Einschätzung rechtswidrig.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.</p> <p>Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen die Abwägung erfolgt weiter unten.</p>

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

Die im Sinne unserer Mandantin Abwägung einzustellenden Belange sind derart von Bedeutung dass der einzustellende Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft wäre.

Wir gehen zudem davon aus, dass die Bauleitplanung bereits deshalb an gravierenden Mängeln leiden wird, weil der Bebauungsplan in der offenbar geplanten Weise nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sein wird.

Unserer Stellungnahme haben wir den unter Ziff. I. dargestellten Sachverhalt zugrunde gelegt. Unsere rechtliche Stellungnahme folgt im Anschluss unter Ziff. II.

I. Sachverhalt

1. Die [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstückes Baumschulenweg 18- (Flurstück Nr. 3/9) in Tornesch. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Baumschulenweg/ Ahrenletrer Straße“. Das Grundstück ist bereits mit Wohngebäuden bebaut.
2. Das Grundstück grenzt an Flächen, die im Zuge der Entwicklung „Tornesch am See“ neu entwickelt werden sollen. Die Entwicklung „Tornesch am See“ soll in verschiedene Baufelder unterteilt werden. Das genannte Grundstück am Baumschulenweg grenzt direkt an die für die Entwicklung vorgesehenen Baufelder A, B und C. Für die Baufelder A, B und C ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nördlich Baumschulenweg, südlich Schäferweg“ (Tornesch am See) geplant. Südlich an das geplante Baufeld C schließt sich das vorgesehene Baufeld D an. Für dieses Baufeld ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 "Östlich Baumschulenweg" (Tornesch am See) geplant.

Abwägungsvorschlag

Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag**

3. Die derzeitige Haupteerschließung dieses Gebietes erfolgt aus nördlicher Richtung zunächst über die Straße Ohlenhoff und dann weiterführend in südlicher Richtung über den Baumschulenweg. Aus den vorliegenden Planunterlagen wird deutlich; dass künftig die Erschließung nicht mehr über die Straße Ohlenhoff in der ursprünglichen Straßenführung erfolgen soll.

Vielmehr soll die Erschließung durch einen Straßenneubau „um das geplante Baufeld A herum erfolgen und zwar in der Weise, dass die Haupteerschließungsstraße bereits in nordwestlicher Richtung in den Baumschulenweg einmündet. Sie verläuft somit direkt entlang des unter Ziff. 1 genannten Grundstückes. Durch die Straßerverlegung und den Straßenneubau werden voraussichtlich Kosten im mittleren sechsstelligen Bereich anfallen.

4. Innerhalb des geplanten Baufelds A befindet sich das Flurstück 82/ 1. Dieses Flurstück wurde von der [REDACTED] mit Grundstückskaufvertrag vom 3. November 2015 (UR-Nr. 537/2015 des Notars Falke Tzschaschel) an die Stadt Tornesch veräußert.

Gegenstand dieses Kaufvertrages ist auch eine Verpflichtungserklärung der Stadt Tornesch. Darin heißt es:

„Für den Fall, dass die Stadt Tornesch Eigentümerin des in I. näher bezeichneten Grundvermögens wird, verpflichtet sich diese gegenüber der [REDACTED] dieses Grundvermögen im Falle der geplanten Weiterveräußerung der [REDACTED] zum Erwerb zu marktüblichen Preisen anzubieten.

Diese Verpflichtung besteht nur, wenn gemäß einem noch aufzustellenden Bebauungsplan eine autarke Bebauung des Grundstückes (Klarstellung: Keine weiteren Grundstücksflächen sind für eine Bebauung erforderlich) möglich ist und ist bis zum 31. Dezember 2025 befristet.“

II. Rechtliche Bewertung

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 ist in der beabsichtigten Form nach unserer Einschätzung rechtswidrig.</p> <p>Die für die Eigentümerin des unter I. 1. getrennten Grundstückes in die Abwägung einzustellenden Belange sind derart von Bedeutung dass ein Bebauungsplan mit der geplanten Straßenführung abwägungsfehlerhaft wäre.</p> <p>1. Nach dem in § 1 Abs. 7 BauGB verankerten Abwägungsgebot sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Das Abwägungsgebot erfordert, dass überhaupt eine Abwägung stattfindet, in die Abwägung alle Belange eingestellt werden, die von der Planung berührt werden, die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt wird und der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zu dem objektiven Gewicht einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht (vgl. BVerwGE vom 12.12.1969 BVerwGE 34, 301 f.).</p> <p>Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen dafür entscheidet, den einen Belang zu bevorzugen und damit notwendig den anderen zurückzustellen (BVerwGE 34, 301/309; BVerwGE vom 5.7.1974 BVerwGE 45, 309/315).</p> <p>Die Abwägung muss jedoch zu einem gerechten Ausgleich der berührten Belange führen sog. Ausgleichsfunktion der Abwägung). Die Abwägung als rechtsstaatliches Gebot hat den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten (BVerfG, Beschl. v. 19. Dezember 20002- 1 BvR 1402/01).</p> <p>2. Das bedeutet für den konkreten Fall, dass die privaten Belange der [REDACTED] als Eigentümerin des Grundstückes Baumschulenweg 18 als angrenzender Eigentümer zu berücksichtigen sind.</p> <p>Denn zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören in jedem Fall die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen (vgl. EZBK/Söfken/Runkel, BauGB § 1Rn195).</p>	<p>Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

Der Plangeber hat im Rahmen der Abwägung zunächst die zu berücksichtigenden Belange zu ermitteln und dann die von ihm ermittelten und in die Abwägung eingestellten Belange in einem zweiten Abwägungsschritt zu erfassen und zu gewichten. Der Plangeber hat also festzustellen: welche Wertigkeit die betroffenen Belange und Interessen im konkreten Fall besitzen.

3. Zur Prüfung gehört regelmäßig auch die Planung von Alternativen. Das BVerwG geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass das aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit abgeleitete Abwägungsgebot dazu dient, diejenige Lösung für die Verwirklichung eines 'Vorhabens zu finden, die öffentliche und private Belange am wenigsten beeinträchtigt. Deshalb sind auch Alternativlösungen, die sich ernsthaft anbieten, in die Abwägung mit einzubeziehen; denn es ist eine Frage des Übermaßverbots, ob sich das planerische Ziel mit geringerer Eingriffsintensität auf andere Weise erreichen lässt.
4. Aufgrund der geänderten Straßenführung wird das unter Ziff. I. 1. genannte Grundstück erheblich beeinträchtigt und die geänderte Straßenführung eine erhebliche Eingriffsintensität aufweist. Im Ergebnis dürfte diese Straßenführung abwägungsfehlerhaft sein. Das ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen.
 - a) Die beabsichtigten Planungen einschließlich Straßenverlegung werden erhebliche Bodenwertminderungen auf das genannte Grundstück haben. Dies ist abwägungserheblich. Denn es dürfte zu einer erheblichen faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung kommen. Es ist regelmäßig zu prüfen, ob die zur Bodenwertminderung geführten Planungen im Hinblick auf eine den Abwägungserfordernissen entsprechende Berücksichtigung privater Belange rechtmäßig ist (vgl. EZBK/Söfken/Runkel. BauGB §1 Rn. 195). Das wäre hier nicht der Fall.

Abwägungsvorschlag

Das Thema ist bereits zur Stellungnahme vom 20.02.20 behandelt und abgewogen worden. Es wird auf diese Abwägung weiter oben verwiesen.

Das Thema ist bereits zur Stellungnahme vom 20.02.20 behandelt und abgewogen worden. Es wird auf diese Abwägung weiter oben verwiesen.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>b) Abwägungsbeachtlichkeit ist daneben auch anzunehmen, wenn Verkehrslärm erstmals oder mehr als nur geringfügig zunimmt, also das Interesse von Planbetroffenen, vom Verkehrslärm verschont zu bleiben [BVerwG Beschl. v. 19.2.1992 - NB 11.91. Beschl. v. 18.3.1994 - 4 NB 24.93. Beschl. v. 18.11.1998 - 4 BN 45.98; Beschl. v. 3.6.2004 - 4 BN 19.04). Dies gilt nicht nur für Lärmbeeinträchtigungen innerhalb der Wohngebäude, sondern auch für Beeinträchtigungen außerhalb der Gebäude bezüglich der für das Wohnen im Freien geeigneten und bestimmten Grundstücksflächen, die sog. Außenwohnbereiche (BVerwG Ur. v. 21.5.1976 - 4 C 80.74; Ur. v. 11.11.1988 —4C 11. 87; Ur. v. 15.9.1993 — 4 C 9.91; Beschl.v.10.11.1998 - 4 BN 45.98. aaO vor Rn. 1).</p>	<p>Das Thema ist bereits zur Stellungnahme vom 20.02.20 behandelt und abgewogen worden. Es wird auf diese Abwägung weiter oben verwiesen.</p>
<p>Abwägungsbeachtlichkeit in diesem Sinne besteht auch durch eine faktische Steigerung des Zu- und Abgangsverkehrs, die nicht auf allgemeine Veränderungen der Verkehrsverhältnisse beruhen, sondern auf eine spezielle planbedingte Änderung der Verkehrssituation (BVerwG Ur. v. 17.9.1998 — 4 CN 1.97, aaO vor Rn.1). So sind z.B. abwägungsbeachtlich Verkehrsimmissionen, die für ein Wohngrundstück zu erwarten sind, an dessen gerader Seite die festgesetzte Erschließungsstraße entlangführt (BVerwG Ur. v. 29.2.1999 — 4 CN 6.98, aaO vor Rn. 1).</p>	
<p>Die geschilderte Situation wird vorliegend unzweifelhaft eintreten. Die Erschließungsstraße wird genau an den relevanten Grundstücken Verbeiführen. Durch die Verlegung der Straße kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen an den bereits errichteten Bestandsbauten am Baumschulenweg.</p>	

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

Vorliegend besteht sogar die Besonderheit, dass es sich um eine bereits bestehende Bebauung handelt. Daher kann im Rahmen der Bauleitplanung für den neuen Bebauungsplan genommen werden: denn er wurde - unter Berücksichtigung der derzeitigen Straßenführung - bereits bebaut. Es können für diese Bestandbebauung daher beispielsweise keine Festsetzungen zum Schutz vor Lärm mehr erfolgen.

- c) Im Ergebnis dürfte die Verlegung der Straßenführung bereits aus den bereits genannten Aspekten der Bodenwertminderung und des erheblich zunehmenden Verkehrslärms abwägungsfehlerhaft sein.

5. Die Bauleitplanung dürfte letztlich bereits deshalb an gravierenden Mängeln leiden, weil der Bebauungsplan in der offenbar geplanten Weise nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sein wird. Eine Bauleitplanung ist u.a. dann nicht erforderlich im Sinne der genannten Norm, wenn die Verwirklichung der Bauleitplanung scheitern würde, weil sie aus rechtlichen Gründen nicht vollzugsfähig wäre (EZBK/ Söfker BauGB § 1 Rn. 37)

- a) Es ist davon auszugehen, dass das innerhalb des geplanten Da Baufelds A belegene Flurstück am der [REDACTED] zum Erwerb anzubieten ist. Im Falle des Erwerbs dieses Flurstückes durch die [REDACTED] ist nicht sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 97 umgesetzt werden kann. insbesondere kann ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers keine Widmung der für die Erschließungsstraße vorgesehenen Fläche als öffentliche Straße erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 97 wäre daher nicht vollzugsfähig.

Abwägungsvorschlag

Das Thema ist bereits zur Stellungnahme vom 20.02.20 behandelt und abgewogen worden. Es wird auf diese Abwägung weiter oben verwiesen.

Das Thema ist bereits zur Stellungnahme vom 20.02.20 behandelt und abgewogen worden. Es wird auf diese Abwägung weiter oben verwiesen.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019**Zusammenfassung der Äußerung**

- b) Eine Verpflichtung der Stadt Tornesch, das genannte Flurstück der [REDACTED] zum Erwerb anzubieten. Besteht nach der Regelung in dem Grundstückskaufvertrag vom 3. November 2015 dann, wenn „gemäß einem noch aufzustellenden Bebauungsplan eine autarke Bebauung des Grundstückes möglich ist“. Klarstellend wurde vereinbart, dass keine weiteren Grundstücksflächen für eine Bebauung erforderlich sind.

Diese Regelung ist nicht vollkommend eindeutig, sie ist aber auslegungsfähig. Selbst bei der geplanten Straßenführung wäre der verbleibende Grundstücksteil eindeutig zugänglich für eine Bebauung. Weitere Grundstücksflächen wären dafür nicht erforderlich. Dies dürfte auch der Wille der Parteien gewesen sein. Nicht darauf ankommen kann es vorliegend, ob die Stadt Tornesch die Fläche auch tatsächlich zur Bebauung ausweist. Denn in diesem Fall hätte es die Stadt Tornesch einseitig „in der Hand“. die Verpflichtung zum Anbieten der Fläche einfach auszuhebeln.

Damit würde die vorliegende Regelung einseitig nach dem Willen der Stadt Tornesch zur Anwendung kommen oder nicht. Dies dürfte nicht sachgerecht sein und auch nicht dem seinerzeitigen Willen der Parteien entsprechen.

Im Ergebnis ist das Flurstück der [REDACTED] zum Erwerb anzubieten.

Wir gehen vor diesem Hintergrund dauert aus, dass - auch losgelöst von dem beabsichtigten Bauleitplanverfahren — eine Veräußerung des Grundstückes an Dritte nicht stattfindet. Die Geltendmachung weitergehender Ansprüche — insbesondere Schadensersatzansprüche — bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Abwägungsvorschlag

Das Thema ist bereits zur Stellungnahme vom 20.02.20 behandelt und abgewogen worden. Es wird auf diese Abwägung weiter oben verwiesen.

1. KFR Kanzlei, Kirchhoff, Franke, Riethmüller, Am Kaiserkai 69, Hamburg, Schreiben vom 20.02.2020 und 29.04.2019

Zusammenfassung der Äußerung

- c) Folge der hier damit fehlenden Erforderlichkeit ist das Fehlen der Planungsbefugnis im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und damit die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes (EZBK/Söfker: BauGB § 1 Rn. 31 mit Nachweisen zur ständigen Rechtsprechung des BVerwG).

Aus alledem ergibt sich ein nicht rechtmäßiger Bebauungsplan.

Zudem weisen wir darauf hin, dass eine rechtliche Überprüfung des Investoren Auswahlverfahrens ausdrücklich vorbehalten bleibt.

Abwägungsvorschlag

Das Thema ist bereits zur Stellungnahme vom 20.02.20 behandelt und abgewogen worden. Es wird auf diese Abwägung weiter oben verwiesen.

Die oben benannten Belange wurden geprüft und gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis wird der Bebauungsplan nicht geändert. Die tatsächliche Straßenführung/der Ausbau/die Verkehrsberuhigung wird die Stadt in der nachgeordneten Ausbauplanung prüfen und das Grundstück entsprechend der rechtlichen Vorgaben berücksichtigen.

Aufgestellt: ~~0129~~.03.2020



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
 Tel.: (04101) 852 15 72
 Fax: (04101) 852 15 73
 E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
 Internet: www.dn-stadtplanung.de

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