



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/20/123
	Status: öffentlich
	Datum: 21.04.2020
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss: Bericht im Rat: Bearbeiter: Oliver Kath
45. Änderung des Flächennutzungsplanes "Businesspark Tornesch" - Erneuter Auslegungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
28.04.2020	Ratsversammlung

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Zuletzt wurde im Juni 2019 der Feststellungsbeschluss zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Ratsversammlung der Stadt Tornesch gefasst.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein wurde festgestellt, dass zwar die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans 47, nicht jedoch die Begründung zur im Parallelverfahren aufgestellten 45. Flächennutzungsänderung einen Umweltbericht beinhaltet. Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 liegt demnach ein beachtlicher Fehler vor, der zu einer Versagung der Genehmigung führen würde. Dabei ist es unerheblich, dass der Umweltbericht in der Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 im Wesentlichen inhaltsgleich enthalten war.

Das Innenministerium hat empfohlen, das laufende Genehmigungsverfahren zurückzuziehen, um den Mangel durch eine erneute öffentliche Auslegung zu beheben.

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:						
Folgeeinsparungen/-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. Der Entwurf und die Begründung der 45. Änderung des Flächennutzungsplans "Businesspark Tornesch" für das Gebiet nördlich der Lise-Meitner-Allee, südwestlich der Straße "Oha" (K21) und südöstlich der Ahrenloher Straße (L110) in einer Tiefe von ca. 170 m bis 330 m, werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen sowie parallel nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

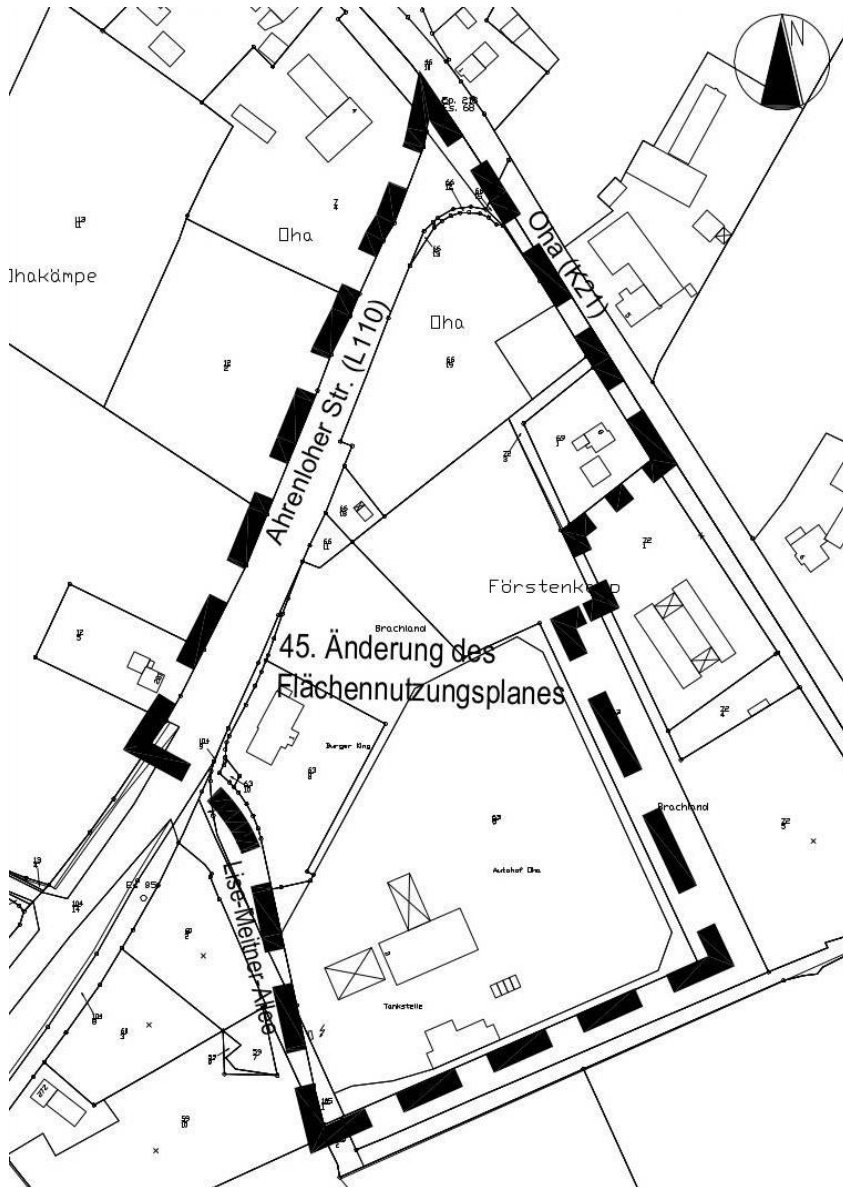
gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:
Planzeichnung
Begründung inkl. Umweltbericht

Stadt Tornesch



45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Businesspark Tornesch“



Begründung

**Stadt Tornesch - 45. Änderung des Flächennutzungsplanes**

für das Gebiet nördlich der Lise-Meitner-Allee, südwestlich der Straße „Oha“ (K21) und südöstlich der Ahrenloher Straße (L110) in einer Tiefe von ca. 170 m bis 330 m

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

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

Verfahrensstand: **Erneute öffentliche Auslegung**



Inhalt

1 Lage des Plangebietes	5
2 Planungsanlass und Planungsziele	6
3 Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Landschaftsplan	8
4 Städtebauliche Maßnahmen und Darstellungen	9
5 Flächenbilanz	9
6 Umweltprüfung	9
7 Umweltbericht	9
7.1 Einleitung	9
7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der F-Planänderung	10
7.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
7.1.1.2 Ziele und Inhalte der F-Planänderung	10
7.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	11
7.1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	11
7.1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen	12
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	12
7.2.1.1 Schutzgut Mensch	12
7.2.1.2 Schutzgut Luft	12
7.2.1.3 Schutzgut Klima	12
7.2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)	12
7.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz	13
7.2.1.6 Schutzgut Fläche	13
7.2.1.7 Schutzgut Boden	14
7.2.1.8 Schutzgut Wasser	14
7.2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
7.2.1.10 Wechselwirkungen	14
7.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
7.2.2.1 Schutzgut Mensch	14
7.2.2.2 Schutzgut Klima und Luft	15
7.2.2.3 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)	15
7.2.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz	16
7.2.2.5 Schutzgut Fläche	16
7.2.2.6 Schutzgut Boden	17
7.2.2.7 Schutzgut Wasser	17
7.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
7.2.2.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	18
7.2.3 Planungsalternativen und Nullvariante	18
7.2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
7.2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
7.2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung	19
7.2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung	19
7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
7.2.4.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs	19
7.3. Zusätzliche Angaben	19
7.3.1 Verwendete Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	19
7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung	20



7.3.3 Zusammenfassung	20
7.3.3.1 Inhalt und Ziele der 45. F-Planänderung.....	20
7.3.3.2 Bestehende Situation	20
7.3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes.....	21
7.3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch im bestehenden Businesspark Tornesch-Oha.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten von der Ahrenloher Str., im Nordosten von der K21 „Oha“, im Südwesten von der Lise-Meitner-Allee und im Süden vom Förstenkamp begrenzt.

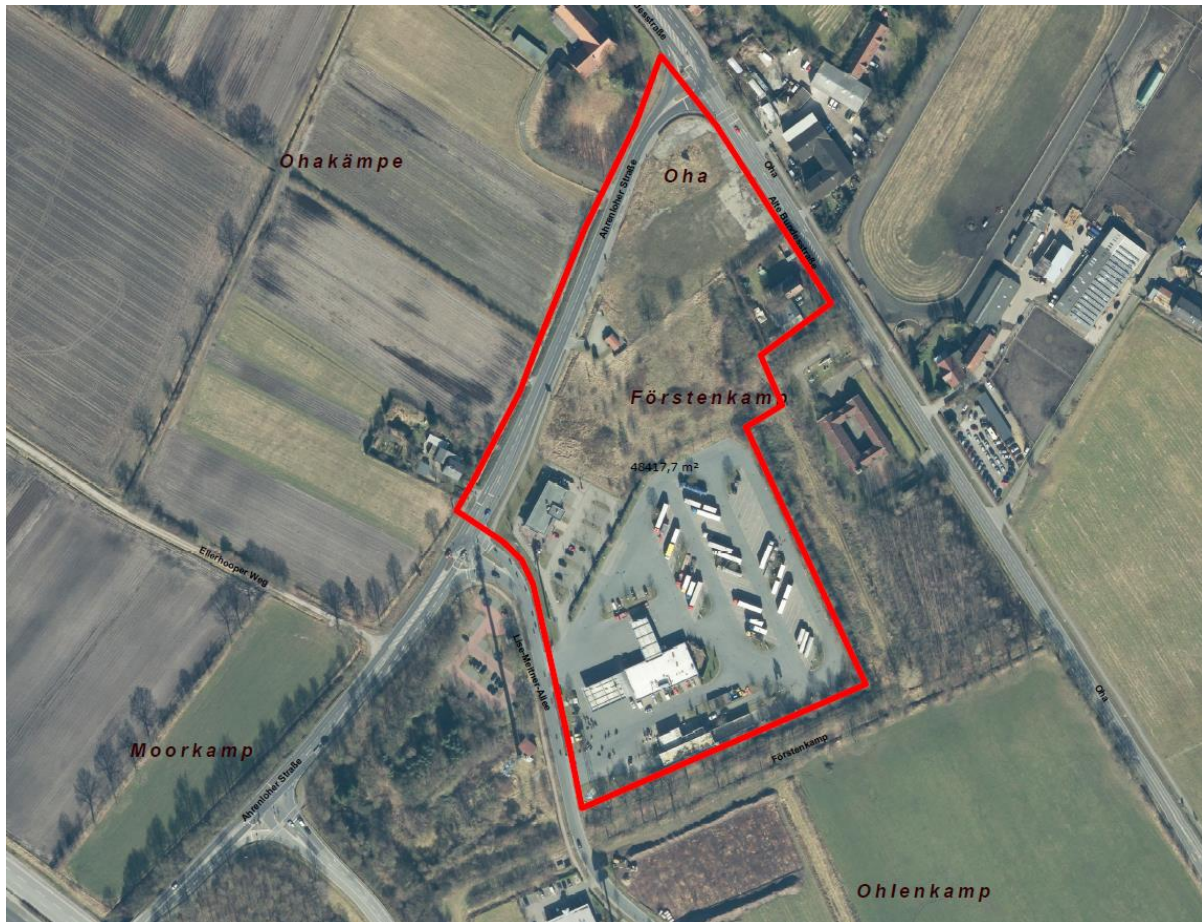


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, als Sondergebiet „Hotel“ sowie als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Süden des Plangebiets befinden sich ein über die Lise-Meitner-Allee erschlossener Autohof und ein Schnellrestaurant. An der Ahrenloher Str. wird ein kleineres Grundstück als Blumenverkaufstand genutzt, an der Straße Oha befindet sich ein Wohnhaus. Zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1,9 ha sind noch unbebaut, darunter der Standort eines ehemaligen Rasthofes mit Tankstelle an der Straße Oha.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Im Businesspark Tornesch im Ortsteil Oha war bisher eine Fläche für die Nutzung als Hotel vorgesehen. Diese befindet sich Eckbereich zwischen Ahrenloher Straße (L110), der Straße „Oha“ (K21) und der Lise-Meitner-Allee. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan weisen für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ aus.

Bislang wurde trotz Bemühungen der WEP und der Stadt Tornesch noch kein Vorhabenträger für die Errichtung eines Hotels gefunden; als Entwicklungshemmnis stellt sich die nicht ausreichende Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücke dar. Lediglich in einem Teilbereich konnte die im Sondergebiet „Hotel“ zulässige Gastronomie in Form eines Schnellrestaurants („Burger King“) im unmittelbaren Umfeld des Autohofes („Aral“) realisiert werden. Gleichzeitig sind die Flächenreserven für Betriebsansiedlungen im Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ des Businesspark Tornesch nahezu erschöpft. Noch vorhandene unbebaute Flächen wurden größtenteils bereits an Unternehmen mit dem Zweck der Bebauung veräußert. Gleichzeitig ändert sich der Charakter des Gebiets: die ursprünglich angenommene Dominanz von Betrieben der Recyclingwirtschaft tritt mehr und mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T. hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe mit Büroflächenbedarf zurück.

Planungsziel der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bedarfsgerechte Anpassung der Flächenausweisung zu Gunsten eines Sondergebietes „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ sowie eines Sondergebietes „Autohof“ und zu Lasten eines Sondergebietes „Hotel“.

Durch die 44. FNP-Änderung soll ein anderer Hotelstandort an der Ahrenloher Straße (Standort „Krögers Gasthof“) aufgewertet werden, so dass der Standort im Businesspark Tornesch im Gegenzug entfallen kann.

Die Ausweisung im südlichen Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche „Hotel“ soll nicht verändert werden, um die dortige Schnellrestaurantnutzung zukünftig nicht einzuschränken.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Businesspark Tornesch“.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Diese ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I, 1998). Die Stadt Tornesch wird im Regionalplan als Stadtrandkern 1. Ordnung im Ordnungsraum Hamburg dargestellt. Das Plangebiet liegt östlich der durch den Regionalplan dargestellten Siedlungsachse, ist aber Teil der im LEP 2010 dargestellten Entwicklungsachse. Die Ziele der Raumordnung stehen den verfolgten Planungsabsichten der 45.FNP-Änderung damit nicht entgegen.

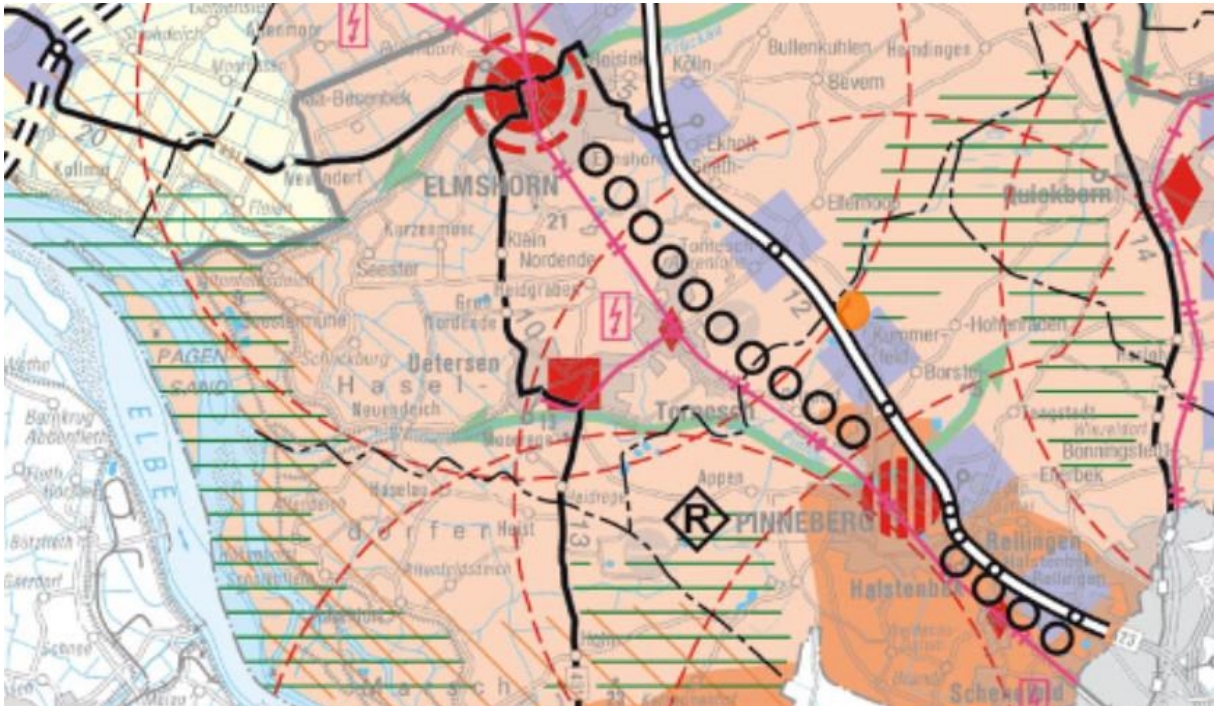


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010 mit Markierung des Plangebietes (ohne Maßstab)

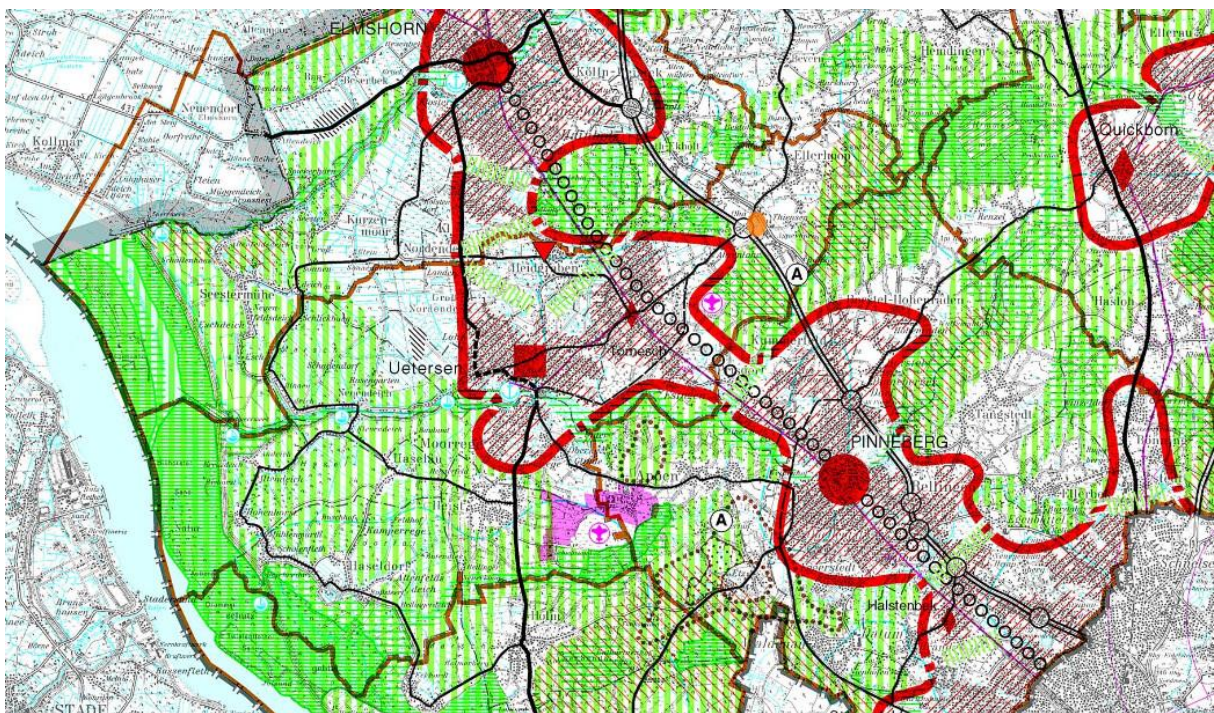


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I, 1998 mit Markierung des Plangebietes (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Tornesch und Uetersen sowie die Gemeinden Heidgraben und Moorrege ist das Plangebiet als Sondergebiet „Hotel“ und als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“, die Ahrenloher Str. als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

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

Gemäß der Vereinbarung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan sind bei der Neuausweisung von Baugebietsflächen ab 5 ha gleichlautende Beschlüsse zur Aufstellung, Auslegung und Feststellung von Flächennutzungsplanänderungen notwendig. Da der Geltungsbereich hier geringer als diese Angabe ist, kann eine gemeinsame Beschlussfassung entfallen.



Abbildung 4 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Landschaftsplan

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Tornesch (Stand 1995) stellt einen Teil des Plangebietes bereits als geplante Baufläche für Gewerbe und Versorgung dar. Dies wird hier zu den weiteren Flächen des B-Planes Nr. 47 vergleichbar dargestellt. Ein anderer Teil des Gebietes ist im Entwurf als Acker- bzw. Ackerfutterfläche dargestellt. Eine Überarbeitung inkl. der Anpassung an die aktuelle Situation erfolgt derzeit.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Darstellungen

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der nördliche Teilbereich der Fläche, welche zuvor als Sonderbaufläche „Hotel“ ausgewiesen war, ebenfalls zum Sondergebiet „Umwelttechnik“. Das bestehende Sondergebiet „Umwelttechnik“ wird als Sondergebiet „Autohof“ ausgewiesen.

5 Flächenbilanz

Die Flächendarstellungen innerhalb des Geltungsbereichs der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen sich wie folgt dar:

	Rechtskräftiger FNP	45. Änderung FNP
Sondergebiet Umwelttechnik	21.556 m ²	18.597 m ²
Sondergebiet Autohof	-	21.302 m ²
Sondergebiet Hotel	22.368 m ²	4.025 m ²
Öffentliche Grünflächen	-	-
Straßenverkehrsflächen	5.609 m ²	5.609 m ²
Geltungsbereich insgesamt		49.533 m ²

6 Umweltprüfung

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

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

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Businesspark Tornesch“.

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der F-Planänderung

7.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 45. F-Planänderung liegt in der Nordspitze des B-Plangebietes Nr. 47 und ist annähernd dreieckig. An der Westseite verläuft die Ahrenloher Straße, an der Ostseite die Alte Bundesstraße (K 21), zugleich die Grenze zur Gemeinde Ellerhoop. Im Süden reicht das Plangebiet an einen vorhandenen Redder heran. An der Ostseite springt der Geltungsbereich teilweise von der K 21 zurück. Dort bleibt ein etwa 250 m x 100 m breiter Geländestreifen entlang der K 21 von der Planänderung ausgenommen.

Die Teilflächen der 45. F-Planänderung liegen innerhalb von Flächen, für der rechtskräftige B-Plan Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ aus 2004 besteht.

7.1.1.2 Ziele und Inhalte der F-Planänderung

Ausgangssituation

Im Businesspark Tornesch im Ortsteil Oha war bisher eine Fläche für die Nutzung als Hotel vorgesehen. Diese befindet sich im Eckbereich zwischen Ahrenloher Straße (L110), der Alten Bundesstraße (K21). Der Flächennutzungs- und Bebauungsplan weisen für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ aus. Im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche befand sich ehemals das „Rasthaus Oha“, dessen Grundstück heute als Lagerfläche genutzt wird.

Die bisher als SO-Gebiet ausgewiesenen Flächen (SO Hotel und SO Umwelttechnik) liegen in Teilbereichen brach, z.T. mit einzelnen Bäumen darin. Etwa die Hälfte des Plangebietes, im südlichen Teil des Geltungsbereiches gelegen, ist versiegelt und teilweise bebaut. Dort befinden sich ein Schnellrestaurant sowie ein Autohof mit den dazugehörigen, derzeit baulich nicht genutzten Nebenflächen. Insgesamt wurde das Planrecht hier bisher nicht ausgeschöpft.

Geplante Ausweisung

Die derzeit als Sondergebiet „Hotel“ dargestellte Teilfläche SO - H wird teilweise als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ geändert. Das Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" (SO-U) „dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen der Bereiche Umwelttechnik und Abfallwirtschaft sowie von Betrieben und Einrichtungen, die wegen der Art ihrer Nutzung und/oder ihres Verkehrsaufkommens nicht siedlungsnah im Achsenraum untergebracht werden können oder sollen.“ (Quelle: Textfestsetzung geltendes Planungsrecht). Im südlichen Bereich wird weiterhin die Sondergebietsfläche „Hotel“ beibehalten.

Aus der bisherigen Sondergebietsfläche SO-U wird die Sondergebietsfläche „Autohof“. Das Sondergebiet „Autohof“ dient der Unterbringung eines Autohofes für Kraftfahrzeuge aller Art (Quelle: Planentwurf 6. Änderung B-Plan 47).



Regenwasserableitung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt auf zwei verschiedenen Wegen, je nach Typ der zu entwässernden Flächen. Die Hofflächen bzw. sonstigen befestigten Flächen sind an das Trennsystem angeschlossen, das bereits in der Lise-Meitner-Allee liegt (Schmutzwasser und Niederschlagswasser). Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über ein Graben-Rohr-System im Südwesten abgeleitet, wie es auch auf der Basis des bestehenden Planrechts definiert wurde.

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

7.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

7.1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

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

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt

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

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB – Umweltschutz

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

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

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

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.) § 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

7.1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tornesch wurde im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 geändert (37. F-Plan-Änderung) und an diesen angepasst. Eine erneute Anpassung erfolgt im Zuge der 6. B-Planänderung.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

7.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch - Wohnen und Erholen - ist das Plangebiet nahezu unbedeutend, da es von anderen SO-Gebieten umgeben ist und an stark befahrene Straßen des überregionalen Verkehrsnetzwerkes angrenzt.

Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch - Wohnen und Erholen - allenfalls im Kontext mit dem Schutzgut Klima / Lufthygiene sowie mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben von Belang.

7.2.1.2 Schutzgut Luft

Die derzeitige Situation ist geprägt durch Luftbelastungen, die von dem dichten Automobilverkehr insbesondere an den nördlichen, westlichen und nordöstlichen Außenrändern des Plangebietes verursacht werden. Hinzu kommen Emissionen durch den Tankstellenbetrieb sowie indirekte Auswirkungen durch versiegelte Flächen.

Positive Effekte für die lufthygienische Situation ergeben sich vor allem durch den Redder und Gehölzflächen im Südosten, die erhalten bleiben. Sie begünstigen die Frischluftsituation und wirken ausgleichend bei Temperaturmaxima und -minima. Die Brache in der Spitze des Plangebietes schafft allenfalls kleinräumig positive Auswirkungen für die bestehende Situation.

7.2.1.3 Schutzgut Klima

Für die Bewertung des Umweltzustandes im Hinblick auf das Klima gilt das zuvor Gesagte zum Schutzgut Luft analog.

7.2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

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

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

- Vorhandene Gewerbebebauung innerhalb der Sondergebietsfläche Hotel und außerhalb des Plangebietes

- einzelne hoch aufragende bauliche Anlagen wie Werbepylone und Funkmasten
- Hochspannungsleitung parallel zur Kreisstraße
- Splittersiedlungen insbesondere im Kreuzungsbereich B 5 / L 110 / K 21
- Acker- und Gründlandflächen in der offenen, unbebauten Feldflur, z.T. von Knicks durchzogen

Neben der Bestandsbebauung im Bereich des Autohofes (Tankstelle, Schnellrestaurant) bestimmen verstreut liegende Gebäude die Situation auf den Flächen, die im Norden (Nordwesten / Nordosten) an das Plangebiet angrenzen. Sie sind teilweise mit Bäumen und Gehölzen umstanden.

Am Rand und außerhalb des Plangebietes sind der Redder im Süden / Südosten sowie die Gehölzfläche zwischen Plangebietsgrenze und der Alten Bundesstraße hervorzuheben. Besonders auffällig ist die schöne, dichte Hainbuchenhecke an der (ehemaligen) Hofstelle direkt an der Kreuzung B 5 / L 110 auf der Westseite der Ahrenloher Straße, ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereiches. Dadurch ist das Plangebiet von vielen Seiten nicht einsehbar, soweit Gebäude und andere Bauten innerhalb des Gebietes die Kulisse aus Bäumen und Sträuchern nicht überragen. Insbesondere die Bäume im Bereich des Redders erreichen 15 m und mehr.

Im Planungsgebiet und in der Umgebung überragen weithin sichtbare Werbepylone an vielen Stellen erheblich die Gebäude und Bäume. Durch den Maßstabssprung und die überragende Größe wirken diese Masten störend und stellen eine Technisierung der Landschaft dar, die, durch die Beleuchtung, auch nachts wirksam ist. Insgesamt bestimmt eine vergleichsweise inhomogene Situation das Landschafts- und Ortsbild.

7.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Nennenswerte Pflanzen- und Tierlebensräume befinden sich vor allem am Außenrand des Plangebietes im Bereich des Redders und der Gehölzflächen im Südosten, auch mit großkronigen, alt eingewachsenen Bäumen. Sie bleiben unverändert erhalten. Die Fläche, in der zusätzliche Versiegelungen zu erwarten sind, ist als wenig strukturierte Brache, z.T. auch als temporäre Grünlandnutzung zu charakterisieren. Partielle Segenbestände weisen auf Staunässe hin. Gehölzbestand ist dort nicht vorhanden.

Es handelt sich um eine „Insellage“, die noch eine gewisse Grünverbindung nach Südosten in Richtung des Redders besitzt.

7.2.1.6 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet geprägt von der bereits vorhandenen Überbauung und Versiegelung. Die ausgewiesenen Flächen im Rahmen der 45. F-Planänderung messen zusammen etwa 4,5 ha (rund 45.000 m²). Darin wird künftig eine zusätzliche Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 7.300 m² zulässig sein.

Bei dem Bereich, innerhalb dessen sich diese neue Baufläche erstreckt, handelt es sich nicht um hochwertige land- oder forstwirtschaftlich genutzte Böden.



7.2.1.7 Schutzgut Boden

Boden und Hydrogeologie

Unterhalb der Deckschicht aus Oberboden sind vermutlich, analog zu den benachbarten Flächen, Geschiebelehme und -mergel vorherrschend, vereinzelt sind auch Sande anzutreffen. Die Pflanzenbestände auf der noch unbebauten Brache weisen darauf hin.

Darin kann Stau- und Schichtenwasser angetroffen werden. Infolge der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des bindigen Bodens kann das Wasser zu Zeiten stärkerer Niederschläge örtlich und zeitweilig bis in Höhe des Geländes, u.U. sogar noch darüber, anstauen.

Geomorphologie

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

Mit der 45. F-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen Plan.

7.2.1.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Im Hinblick auf das Grundwasser und die hydrogeologische Ausgangssituation wird auf das zuvor Gesagte im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden verwiesen.

7.2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der 45. F-Planänderung ergeben sich keine Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen Plan.

7.2.1.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen. Im Einzelnen wird darauf bei der Bewertung der jeweiligen Schutzgüter verwiesen.

7.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Mensch

Betroffenheiten für das Schutzgut Mensch - Wohnen und Erholen - wären vor allem durch Verkehrsbelastungen und eine Verringerung von Freiflächen zu sehen.

Im Vergleich zur aktuellen Belastung durch Lärm, vor allem verursacht durch den motorisierten Verkehr, sind infolge der F-Planänderung jedoch keine signifikanten Veränderungen des Status quo zu erwarten, die neue oder zusätzliche Betroffenheiten auslösen würden. Diese Aussage gilt vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts, das bisher nicht ausgeschöpft worden ist.



Dies gilt analog auch für die Freiflächensituation und die Nutzung der unbebauten Feldflur für die Erholungsfunktion. Auch dort ist mit der Realisierung der 45. F-Planänderung keine erhebliche Verschlechterung des bereits Zulässigen zu erwarten.

7.2.2.2 Schutzgut Klima und Luft

Mit der 45. F-Planänderung sind, gemessen am bestehenden Planrecht, Veränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima allenfalls kleinräumig zu erwarten. Sie resultieren vorrangig aus der Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Die zu erwartenden erhöhten Verkehrsbewegungen fallen, gemessen an der bereits zulässigen Flächennutzung, vermutlich gering aus.

Die angrenzenden Flächen des Redders und die kleinen Gehölzflächen (außerhalb des Plangebietes) wirken als Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frischluftentstehungsgebiete in das Plangebiet hinein und sind für die bioklimatische Ausgangssituation bedeutsam. Diese Funktion bleibt erhalten, da der Redder und die Gehölzflächen in ihrem Bestand gesichert sind. Vor dem Hintergrund des bereits existierenden Planungsrechtes hat die bisher noch brach liegende Fläche kleinräumig eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, die verloren geht.

Die neuen zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperatenausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert, woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

Als vorhandene Belastung der lufthygienischen und kleinklimatischen Situation sind weiterhin die bestehenden Emissionen im Zuge des Straßenverkehrs auf der Ahrenloher Straße und der K 21 zu nennen. Die Situation wird sich mit Realisierung der 45. F-Planänderung nur geringfügig ändern.

7.2.2.3 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)

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

Der Begriff Landschaftsbild rückt zunächst die visuelle Betrachtung der bebauten und unbebauten Umwelt in den Vordergrund. Darüber hinaus sind bei der Wahrnehmung von Landschaft alle Sinne beteiligt: Sehen, Hören, Schmecken, Riechen und Fühlen. Dabei ist das individuelle „Landschaftserlebnis“ des Betrachters abhängig von dessen jeweiligen kulturellen Hintergrund. Dies entzieht sich zwar weitgehend einer objektiven Bewertung, es weist zugleich auf die Komplexität und hohe Bedeutung dieser Thematik hin.

Die Bewertung des Landschaftsraumes erfolgt qualitativ mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Indikatoren für Vielfalt sind beispielsweise abwechslungsreiche oder monotone Nutzungsstrukturen in der Landschaft. Die Eigenart bezeichnet u.a. die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein. Die Naturnähe und Vielfalt als Ausdruck für die erlebbare Selbststeuerung und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna zu sehen. Die Wahrnehmung der landschaftlichen Schönheit unterliegt in besonderem Maße der individuellen subjektiven Wahrnehmung und kann hier nur am Rande betrachtet werden.

Außerdem werden die zu erwartenden Veränderungen qualitativ anhand der Sichtbarkeit des Baugebietes bzw. der zu erwartenden Neubebauung ermittelt. Dies geschieht anhand der Differenzierung in Nahbereich, mittlere Entfernung und Bereiche mit größerem Abstand des Betrachters. Die Einzelheiten dazu sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Bedingt durch die vorhandenen Landschaftsbildstörungen im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung ist schöne Landschaft bereits ein knappes Gut geworden. Es dominieren Überformungen der Landschaft besonders durch die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, die Verkehrswege und die intensive Landwirtschaft. Dabei wird die heterogene Situation im Bestand besonders auch durch die hoch aufragenden „Landmarken“ mit den Werbeschildern verschiedenster Firmen geprägt.

Von großem Vorteil ist, dass das Plangebiet an der Südostseite L-förmig von vorhandenen Großgrünstrukturen mit dem dortigen Redder und weiteren Gehölzflächen eingefasst wird. Die dahinter liegenden Sondergebietsflächen können durch diesen „grünen Rand“, auch während der winterlichen Vegetationsruhe, wirksam abgeschirmt werden. Im Nordosten / Nordwesten sind stellenweise Siedlungssplitter, z.T. auch mit Baum- oder Gehölzbestand, vorgelagert. Hier werden die neuen Bauflächen nur im Bereich der Lücken auch aus weiterer Entfernung sichtbar sein. Sie sind ansonsten vor allem aus dem direkten Nahbereich, d.h. von der gegenüber liegenden Straßenseite aus betrachtet, zu sehen.

Hier trägt die geplante Einfassung des Gebietes mit Straßenbäumen zu einer besseren harmonischen Einbindung des Gebietes bei, so dass es gelingt, verbleibende zusätzliche Störungen des Landschaftsbildes auf ein Mindestmaß zu beschränken.

7.2.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz

Mit der 45. F-Planänderung ergeben sich Veränderungen in Relation zum rechtskräftigen F-Plan durch eine zulässige Mehrversiegelung in einer Größenordnung von rund 7.300 m². Das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist durch diese unvermeidbaren Eingriffe betroffen:

- Verlust der Vegetationsbestände: Brache
- Sekundäreffekte für benachbarte Biotope infolge der Überbauung im SO-Gebiet
- Indirekte Beeinträchtigungen durch Lärm-, Licht- und Abgasemissionen

Die Inanspruchnahme der bisher un bebauten Flächen bedingt generell Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Diese Fläche besitzt, trotz der Insellage, eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht. Dabei handelt es sich allerdings um einen Biotoptyp, der in vergleichsweise kurzer Zeit entsteht und sich an anderer Stelle relativ rasch wieder herstellen lässt.

7.2.2.5 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Schutzgut Fläche ist vor allem durch zusätzliche Versiegelungen und die damit verbundene Nutzungsumwandlung betroffen. Im Grundsatz widerspricht dies zwar dem Postulat des sparsamen Umgangs mit Boden. Gleichwohl handelt es sich nicht um eine weitere „Zersiedelung“ der Landschaft, da die betroffene Flächengröße in dem vorhandenen Kontext



gewissermaßen als „Restfläche“ zu bezeichnen ist, die nun bebaut und in das vorgegebene städtebauliche Gefüge integriert wird.

7.2.2.6 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind innerhalb des Planänderungsbereiches nicht vorhanden. Das Vorhaben berührt keine Boden- und Bau- denkmale.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden ist im Bereich der zulässigen zusätzlichen Überbauung betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Verhinderung von Pflanzenbewuchs und Verlust von Lebensraum sowie Nahrungsangebot für Tiere
- Veränderung des Bodengefüges
- Potentiell: Weitergabe vorhandener Belastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung im Oberboden

Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit, u.a. für Leitungsverlegungen und Grabenbau, sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges.

7.2.2.7 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich der zusätzlich zulässigen Überbauung betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebauten Flächen hatten bisher, trotz des hohen Grundwasserstandes, eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch ortsnahe Rückhaltung der Niederschläge in zahlreichen Gräben und die verzögerte Abgabe des Wassers an den Vorfluter wird jedoch eine Verdunstung ermöglicht und damit der Eingriffsumfang minimiert. Zudem soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser, soweit möglich, zur Versickerung gebracht werden, um Beeinträchtigungen zusätzlich deutlich zu reduzieren.



7.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt. Falls dennoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

7.2.2.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

- Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

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

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

- Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

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

7.2.3 Planungsalternativen und Nullvariante

7.2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der geltende Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan 47 weisen, neben dem Zweckbestimmung SO „Umweltechnik und Sonderbetriebe“, auch ein Sondergebiet „Hotel“ aus. Die beabsichtigte Hotelnutzung konnte bisher nicht umgesetzt werden - der Standort gilt bei möglichen Betreibern, auch auf Grund der geringen Grundstücksgröße, als unattraktiv. Es ist daher beabsichtigt, diesen Hotelstandort an anderer Stelle außerhalb des B-Plans 47 zu realisieren. Zugleich neigt sich das Angebot verfügbarer Bauflächen im Businesspark dem Ende zu, so dass durch eine Umwandlung der Sondergebietsfläche „Hotel“ in eine Sondergebietsfläche „Umweltechnik und Sonderbetriebe“ weiterer Raum für gewerbliche Nutzungen geschaffen werden soll.

Insofern lassen die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans keine Standortalternativen zu. Die geplanten Flächen innerhalb der bestehenden SO-Gebiete sind dafür prädestiniert, da sie in die Strukturen benachbarter Bauflächen integriert werden können.



7.2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Erweiterung der neuen SO-Gebiete kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der heutigen Nutzung bzw. der bereits zulässigen Bebauung der Fläche richten. Dadurch bliebe der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter teilweise bestehen.

7.2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung

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

7.2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung

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

7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.2.4.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs

Die erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen und werden auf der Ebene der 6. Änderung des B-Planes 47 konkretisiert.

Es ist erforderlich, eine geeignete Fläche in einer Größenordnung von 5.135 m² für die Kompensation von Eingriffen nachzuweisen, die qualitativ bewertet bzw. die quantitativ ermittelt wurden.

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Zusätzliche Baumpflanzungen am Außenrand des Plangeltungsbereiches an dessen Nordost und Nordwestrand sowie lineare Gehölzpflanzungen im der Sondergebietsfläche Umwelttechnik.

7.3. Zusätzliche Angaben

7.3.1 Verwendete Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

Die Bewertung des Bodens und des Bodenwasserhaushaltes erfolgte per Analogieschluss auf Basis von Erkenntnissen aus benachbarten Flächen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Bewertung der Umweltauswirkungen oder der zugrunde zu legenden technischen Verfahren bestanden nicht.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

7.3.3 Zusammenfassung

7.3.3.1 Inhalt und Ziele der 45. F-Planänderung

- Änderung der dargestellten Flächen: Ein Teil der Sondergebietsfläche Hotel wird zur Sondergebietsfläche Umwelttechnik sowie Neudarstellung der Sondergebietsfläche Autohof

7.3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 45. F-Planänderung liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Tornesch südlich der Kreuzung Ahrenloher Weg (L110) / Alte Bundesstraße (K 21).

Landschaftsbild

Das Gebiet liegt innerhalb des SO-Gebietes, das sich innerhalb des großflächigen Areals zwischen der L110 Ahrenloher Straße und der K 21 entwickelt hat. Es grenzt an weitgehend unbebaute, vor allem ackerbaulich genutzte Flächen, die sich nordöstlich der K 21 befinden, sowie an Siedlungsflächen an der K 21. Das Landschafts- und Siedlungsgefüge wird zudem von einem Patchwork aus Splittersiedlungen, vereinzelt Waldflächen sowie linearen Gehölzelementen gegliedert.

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



7.3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Veränderungen ergeben sich vor allem durch eine zulässige zusätzliche Versiegelung in einer Größe von rund 0,75 ha und die damit einhergehende weitere Überbauung bisher offener Flächen, die damit dem Stoffkreislauf in der Natur entzogen werden. Zum anderen sind vor allem landschaftsästhetische Aspekte zu nennen, die sich durch die Neubebauung ergeben. Es ist vor allem hervorzuheben, dass mit der Neubebauung die Höhen der maßstabgebenden Bäume in den angrenzenden Flächen nicht überschritten werden. Zum anderen trägt die ergänzende Neuanpflanzung einer dichten Baumreihe am Außenrand wesentlich dazu bei, das Gebiet in die Umgebung einzubinden und die Bauflächen im Siedlungsgefüge abzurunden.

7.3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Zusätzliche Baumpflanzungen am Außenrand des Plangeltungsbereiches an dessen Nordost und Nordwestrand sowie lineare Gehölzpflanzungen im Gebiet SO-U/1.

Ausgleich der Eingriffe

Die Eingriffskompensation erfolgt in der erforderlichen Größe über das Ökokonto der Stadt Tornesch.

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

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin

Stadt Tornesch

Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes Planzeichnung

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

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



Sondergebiete
(§ 10 BauNVO)



Hotel



Umwelttechnik und Sonderbetriebe



Autohof

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und
für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

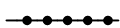


Straßenverkehrsflächen

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 45. Flächennutzungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Tornesch
Entwurf der 45. Änderung
des Flächennutzungs-
planes

Planzeichnung
Maßstab 1:5000



**STADT
TORNESCH**

Amt für Bauen, Planung und Umwelt
FD Stadtplanung und Umwelt

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