



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/20/154
	Status:	öffentlich
	Datum:	04.06.2020
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Oliver Kath
45. Änderung des Flächennutzungsplanes "Businesspark Tornesch" - Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Feststellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
22.06.2020	Bau- und Planungsausschuss	
23.06.2020	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Zuletzt wurde in der Ratsversammlung am 28.04.2020 der erneute Auslegungsbeschluss für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Dieser wurde auf Empfehlung des Innenministeriums notwendig, um die Genehmigung zu erhalten.

In der Zwischenzeit hat die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung stattgefunden, die eingegangenen Stellungnahmen sind samt Abwägungsvorschlägen der beigefügten Tabelle zu entnehmen. Änderungen an den Planunterlagen haben sich daraus nicht ergeben.

Da das Fristende der Beteiligung (12.06.) zum Zeitpunkt der Einladung noch nicht erreicht war, liegt derzeit eine vorläufige Abwägungstabelle (Stand 05.06.) dieser Vorlage bei. Die endgültige Tabelle wird rechtzeitig vor der Sitzung nachgesandt.

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					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
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					
<small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>						
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Der in der Ratsversammlung vom 25.06.2019 gefasste Feststellungsbeschluss zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit aufgehoben.
2. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der Zusammenstellung vom 15.06.2020 geprüft. Die Zusammenstellung vom 15.06.2020 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. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Planes zur Genehmigung mit einer Stellungnahme beizufügen.
3. Die Ratsversammlung beschließt die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

F45_Planzeichnung

F45_Begründung

F45_Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung

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



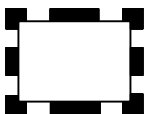
Autohof

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

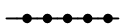


Straßenverkehrsflächen

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

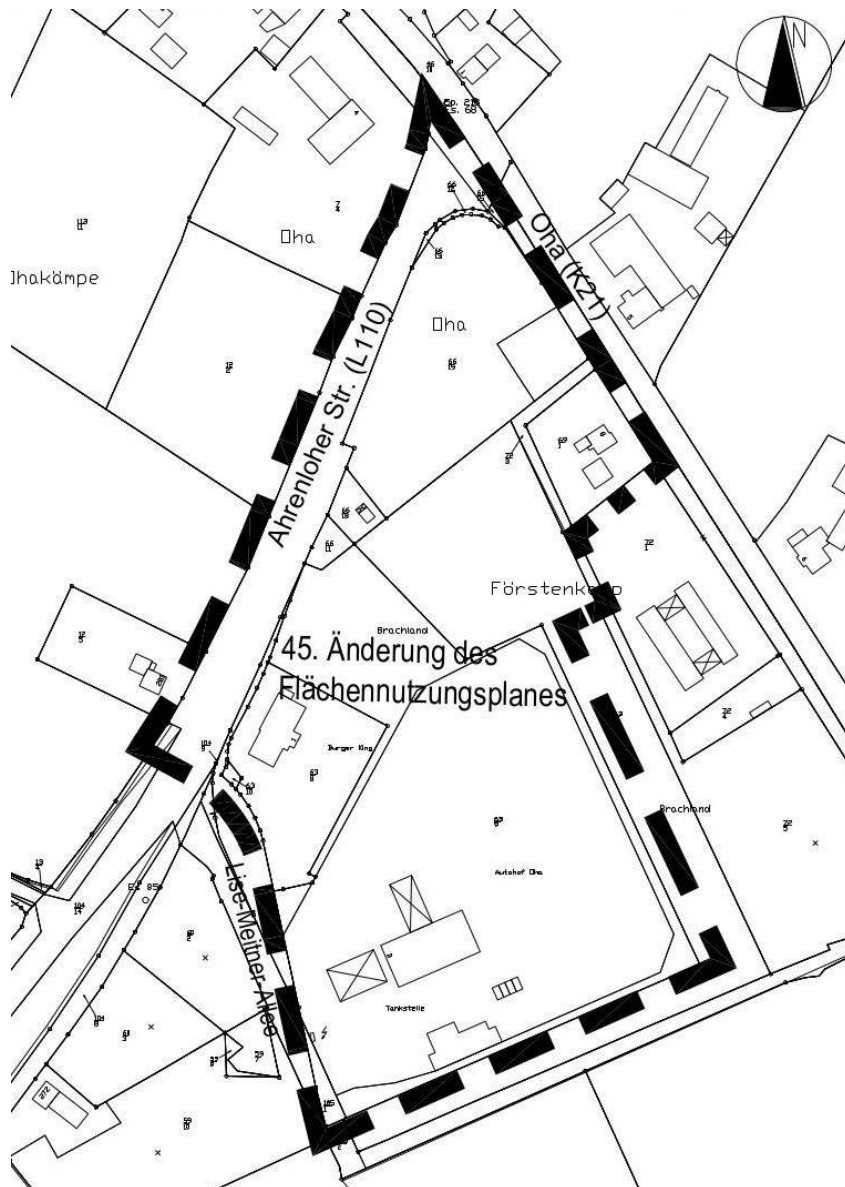
Amt für Bauen, Planung und Umwelt
FD Stadtplanung und Umwelt

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

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 Stadtplanung und Umwelt)

Verfahrensstand: **Feststellungsbeschluss**



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 Denkmalschutz	9
6 Flächenbilanz	9
7 Umweltprüfung	9
8 Umweltbericht	10
8.1 Einleitung	10
8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der F-Planänderung	10
8.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
8.1.1.2 Ziele und Inhalte der F-Planänderung	10
8.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	11
8.1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	11
8.1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen	12
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	12
8.2.1.1 Schutzgut Mensch	12
8.2.1.2 Schutzgut Luft	12
8.2.1.3 Schutzgut Klima	13
8.2.1.4 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)	13
8.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz	13
8.2.1.6 Schutzgut Fläche	14
8.2.1.7 Schutzgut Boden	14
8.2.1.8 Schutzgut Wasser	14
8.2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
8.2.1.10 Wechselwirkungen	14
8.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
8.2.2.1 Schutzgut Mensch	15
8.2.2.2 Schutzgut Klima und Luft	15
8.2.2.3 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild / Landschaftserleben)	15
8.2.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich Artenschutz	16
8.2.2.5 Schutzgut Fläche	17
8.2.2.6 Schutzgut Boden	17
8.2.2.7 Schutzgut Wasser	17
8.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
8.2.2.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	18
8.2.3 Planungsalternativen und Nullvariante	19
8.2.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
8.2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
8.2.3.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung	19
8.2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung	19
8.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
8.2.4.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs	19
8.3 Zusätzliche Angaben	20
8.3.1 Verwendete Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	20



8.3.2 Maßnahmen zur Überwachung	20
8.3.3 Zusammenfassung	20
8.3.3.1 Inhalt und Ziele der 45. F-Planänderung.....	20
8.3.3.2 Bestehende Situation	20
8.3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes.....	21
8.3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
Anhang	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.

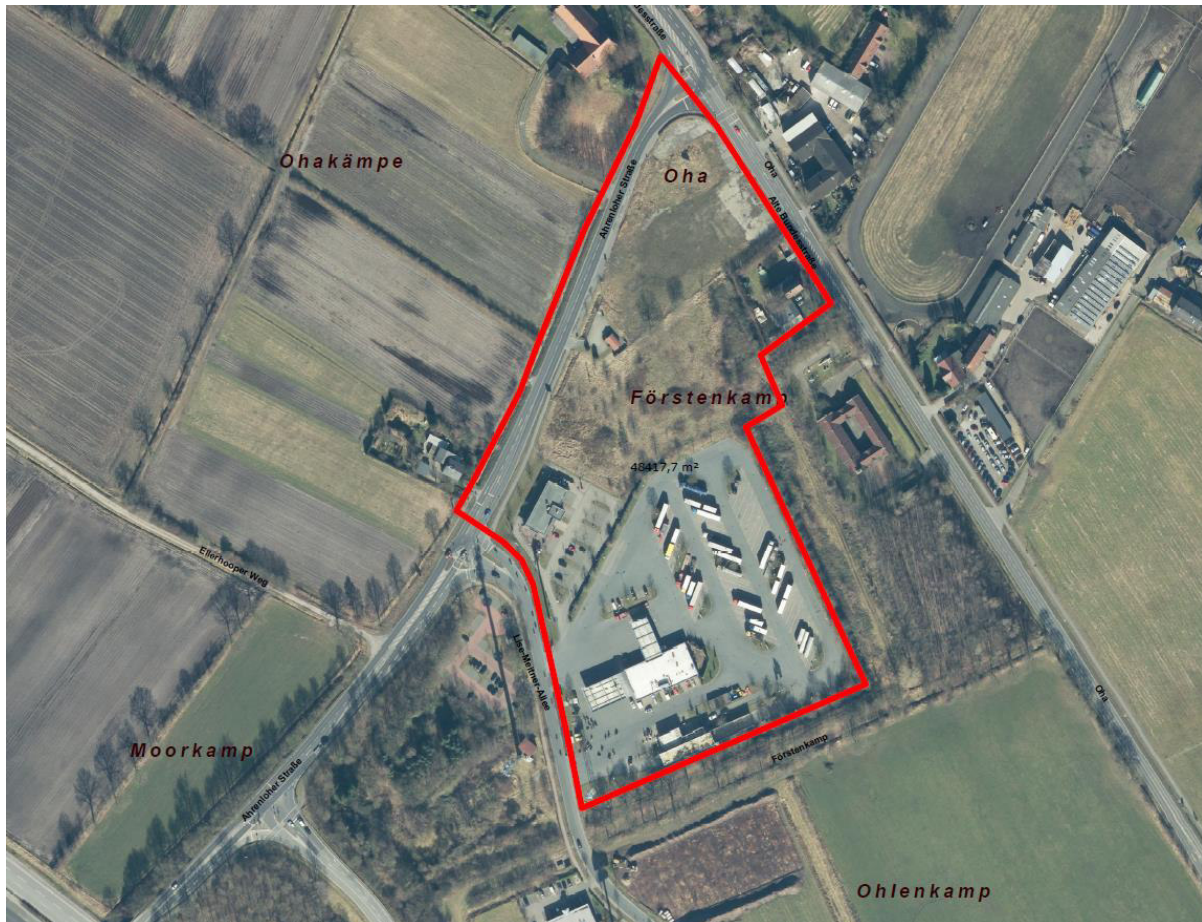


Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

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.

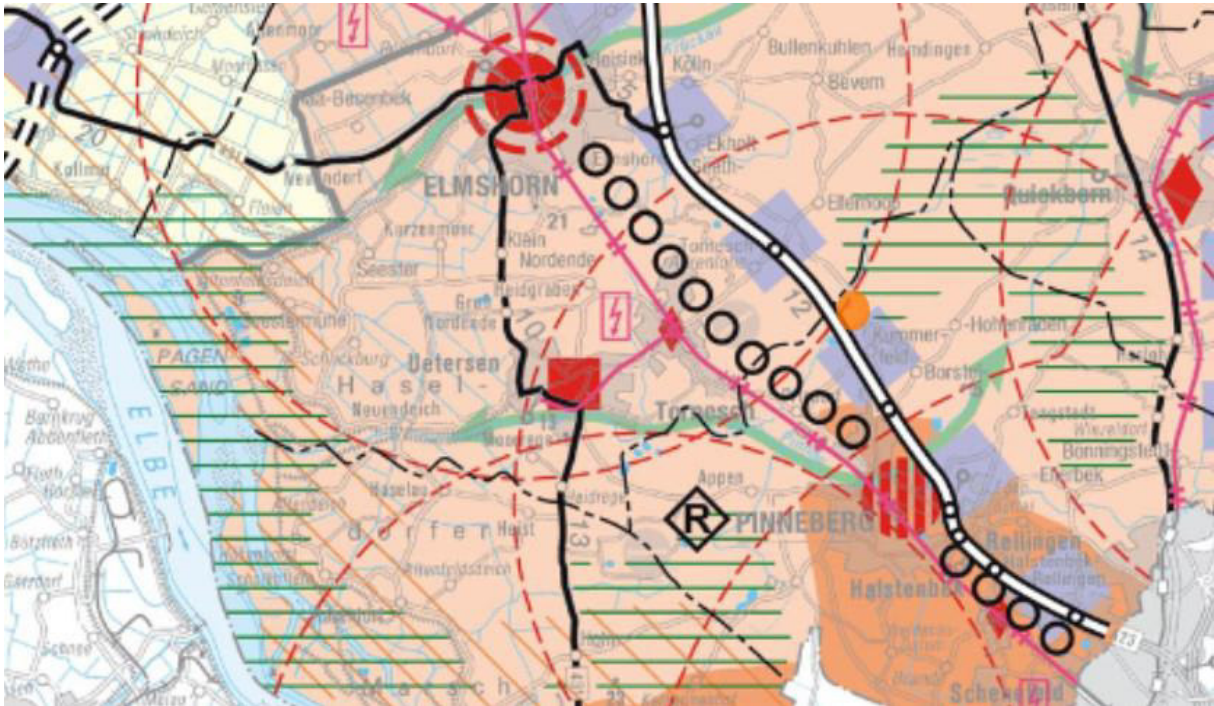


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010 mit Markierung des Plangebietes (ohne Maßstab)

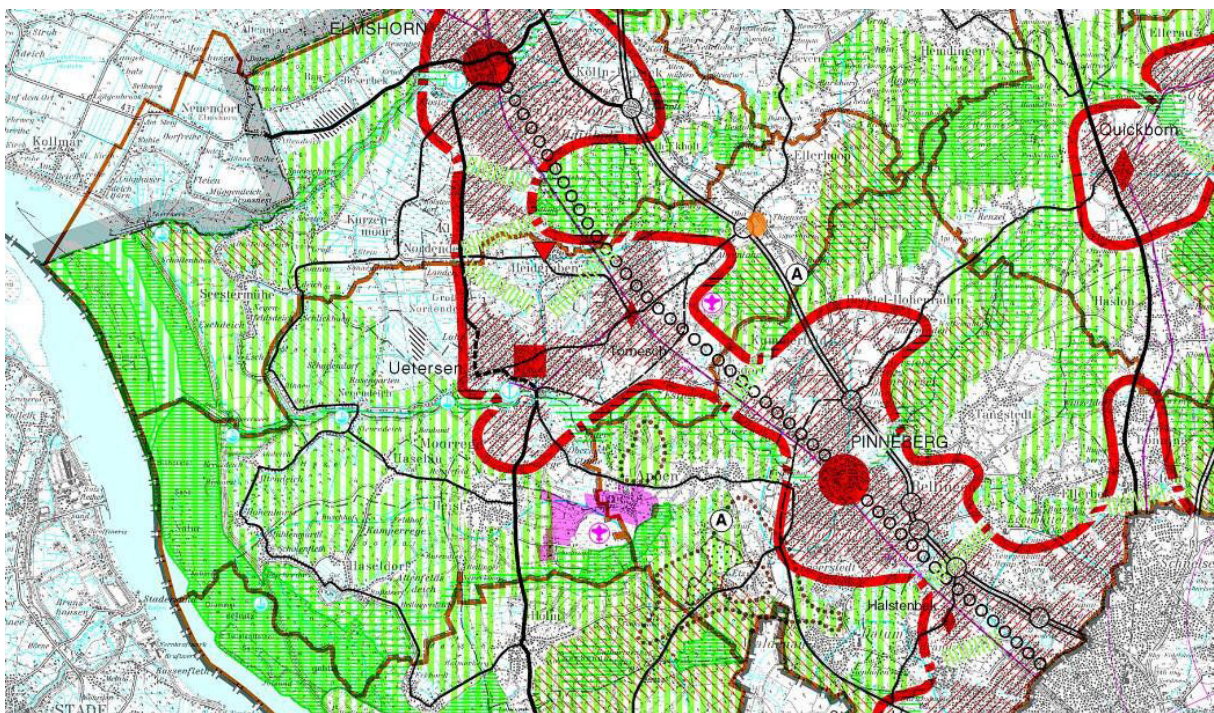


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum I, 1998 mit Markierung des Plangebietes (ohne Maßstab)

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 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 verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich 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.

6 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

7 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.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

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

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

8.1.1.1 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.

8.1.1.2 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.

8.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

8.1.2.1 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.“

8.1.2.2 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.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

8.2.1.1 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.

8.2.1.2 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.



8.2.1.3 Schutzgut Klima

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

8.2.1.4 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 Plangebietes. 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.

8.2.1.5 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.

8.2.1.6 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.

8.2.1.7 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.

8.2.1.8 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.

8.2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

8.2.1.10 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.

8.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.2.2.1 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 Freifächensituation 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.

8.2.2.2 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.

8.2.2.3 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.

8.2.2.4 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 unbebauten 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.



8.2.2.5 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.

8.2.2.6 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.

8.2.2.7 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.

8.2.2.8 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.

8.2.2.9 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.



8.2.3 Planungsalternativen und Nullvariante

8.2.3.1 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.

8.2.3.2 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.

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den dann noch un bebauten 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.

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

8.2.4.1 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.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 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.

8.3.2 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.

8.3.3 Zusammenfassung

8.3.3.1 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

8.3.3.2 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.

8.3.3.3 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.

8.3.3.4 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.

Anhang

Übersichtsplan Landschaftsbild

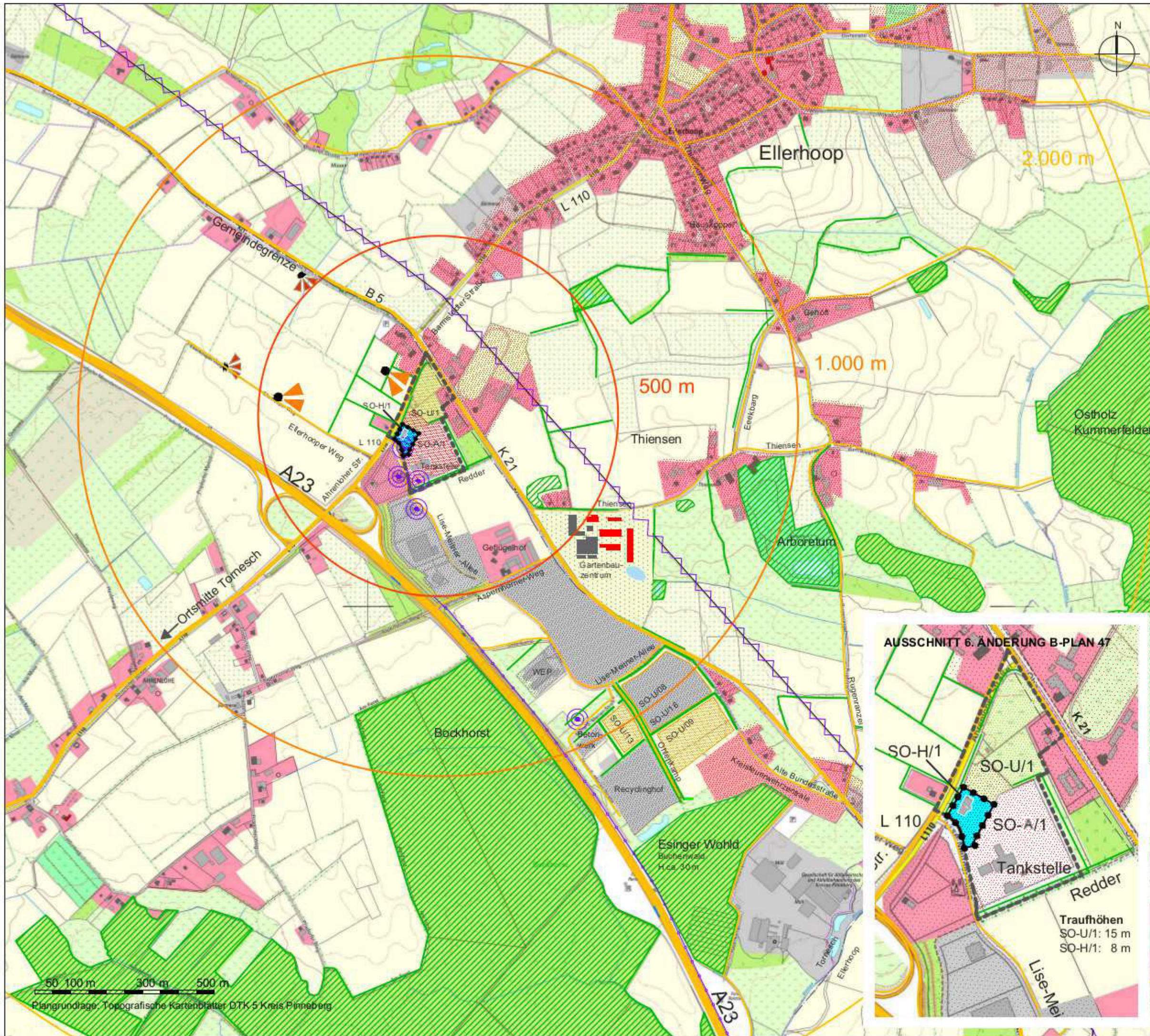
Maßstab 1: 10.000



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

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin



SICHTBARKEITEN DES BAUGEBIETES

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

PLANUNG

- Geltungsberich der 6. B-Plan -Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- TH Traufhöhe (TH Lagergebäude)
- GRZ Grundflächenzahl
- SO Umwelttechnik und Sonderbetriebe
- SO Sonstige Sondergebiete Hotel

RAUMKANTEN, flächenhaft

- Waldflächen
- Siedlung
- Gewerbefläche
- Ackerfläche
- Ackerfläche / Baumschulquartier

RAUMKANTEN, linear

- Redder / Knicks
- Lärmschutzwand- und Wand

Vorhandene Landschaftsbildstörungen

- Hochspannungsleitung
- Lärmschutzwand- und Wand
- Werbepylon / Funkmast

PROJEKT

Stadt Tornesch
Umweltbericht zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 47

BAUHERR

Bau- und Planungsamt
 Wittstocker Str.7
 25436 Tornesch

PLAN **MASSTAB**

Übersichtsplan 1 : 10.000

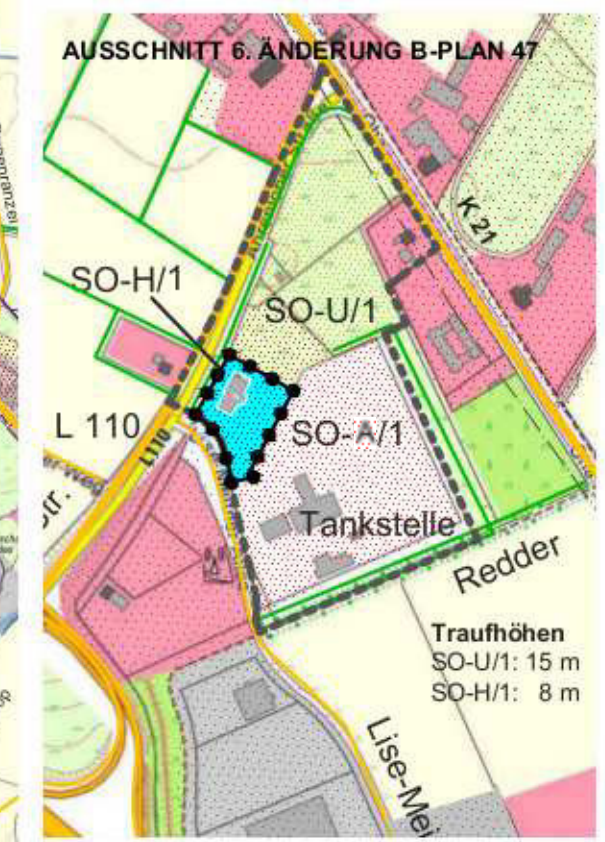
Landschaftsbild

BEARBEITET **DATUM**

GtB / RB 29.08.2018

PLANVERFASSER

GUNNAR TER BALK
 LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
 STRESEMANNSTRASSE 6 23564 LÜBECK
 T (04 51) 7 99 88 30 info@terbalk-larchitekt.de



50 100 m 300 m 500 m
 Plangrundlage: Topografische Kartenblätter DTK 5 Kreis Pinneberg



A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

1. Hamburger Verkehrsverbund, Schreiben vom 11.05.2020
2. AZV Südholstein, Schreiben vom 14.05.2020
3. dataport, Schreiben vom 14.05.2020
4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde, Schreiben vom 13.05.2020
5. Gemeinde Prisdorf über Amt Pinnau, Schreiben vom 15.05.2020
6. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 18.05.2020
7. Gemeinde Seeth-Ekholt über Amt Elmshorn-Land, Schreiben vom 18.05.2020
8. Gemeinde Ellerhoop über Amt Rantzau, Schreiben vom 22.05.2020

B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 08.05.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schreiben vom 08.05.2020



Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Begründung. Ein entsprechender Vermerk befindet sich ebenso in der Begründung zur 6. Änderung des B-Plans 47.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 11.05.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von 50Hertz Transmission GmbH betrie-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p>benen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Ent-sorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	
---	--

4. Deutsche Telekom Technik, Schreiben vom 13.05.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken. Wir bitten jedoch um Beteiligung bei der aus dem Flächennutzungsplan ggf. zu entwickelnden Fachplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Schleswig-Holstein Netz AG, Schreiben vom 12.05.2020

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Businesspark“ der Stadt Tornesch besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



<p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich Versorgungsleitungen in dem angefragten Bereich befinden.</p> <p>Dies Bedarf bei Planungen und Baumaßnahmen eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

6. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 19.05.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Von dem oben genannten Vorhaben sind Anlagen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen.</p> <p>Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.</p> <p>Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:</p> <p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Standort Quarnstedt Am Diecksberg 25563 Quarnstedt Tel.: 04822 / 37887-65</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Die Stellungnahme inklusive Pläne und Schutzanweisung ist auf der Baustelle vorzuhalten.

Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten.

Auflagen:

- Im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungs- bzw. kabelgefährdender Maßnahmen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen zur Vornahme von betrieblichen Überwachungs- und Unterhaltsmaßnahmen sowie zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt auch mit Baufahrzeugen zugänglich ist.
- Im Rahmen der Planung sollte ein Ortstermin mit dem zuständigen Gasunie-Standort durchgeführt werden, in dem neben der Abstimmung des Vorhabens auch eine Auspflockung der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels und des damit verbundenen Schutzstreifens erfolgen kann.
- Geplante Fundamente / Schächte / Gebäude sind hinsichtlich ihrer Standsicherheit so zu planen bzw. zu errichten, dass ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Anlage auch ohne Verbau jederzeit möglich ist.
- Straßen und Zufahrten zu den Grundstücken sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels anzulegen. Anderenfalls können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

Im Bereich des Geltungsbereiches der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft ein kurzer Abschnitt der Erdgastransportleitung sowie des Schutzstreifens über zukünftige Bauflächen. Die im Parallelverfahren ausgewiesenen Baugrenzen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 47 sind hierbei auf die Grenzen des Schutzstreifens abgestimmt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird eine entsprechende Einbindung der Gasunie erfolgen, um die von Ihnen hier angesprochenen Punkte bei Bauvorhaben, die innerhalb eines Abstandes von je 50 m beiderseits der Leitungssache liegen, zu überprüfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



- Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nur nach vorheriger Abstimmung mit Gasunie verändert werden.
- Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen sind möglichst außerhalb des Schutzstreifens zu errichten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Abstimmung mit Gasunie notwendig.
- Die Zugänglichkeit des Leitungsschutzstreifens muss jederzeit sichergestellt sein.
- Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist unzulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels durchzuführen.
- Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 50 m beiderseits der Leitungsachse bzw. des Kabels ist Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- Die auf dem Flurstück im Grundbuch in Abt. II eingetragene Dienstbarkeit (Erdgastransportleitungsrecht) ist auf neu entstehende Flurstücke zu übernehmen.
- Pfandentlassungen können nach Vermessung für nicht vom Schutzstreifen der Erdgastransportleitung berührte Flurstücke erfolgen.



- Die Erwerber von Flurstücken, die vom Schutzstreifen der Erdgastransportleitung betroffen sind, sind auf die oben genannten Auflagen hinzuweisen – siehe auch beiliegende Schutzanweisungen.

Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte 0 800 / 69 666 96.

Kosten:

Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.

- Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.

Aktuell betroffene Anlagen:

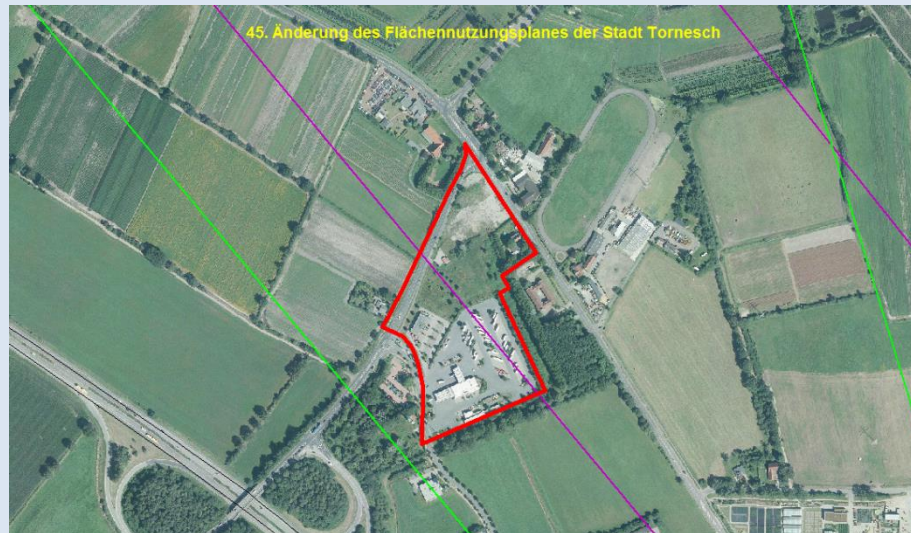
Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.
ETL 0126.200 Ab. Elbe Nord – Tornesch	600	16,00	Ja	BP 18
KKS-Kabel 01 Tornesch	-	2,00	-	BP 18



<p>- Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden.</p> <p>- Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.</p>	
--	--

7. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 27.05.2020	
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.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

8. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Schreiben vom 29.05.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung von der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Die Linie in Magenta hat für Sie keine Relevanz.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 14.05.2020

Zusammenfassung der Äußerung

Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o.a. Vorhaben.

Abwägungsvorschlag



<p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

10. Wasserverband Krückau, Schreiben vom 09.06.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bedanken uns für die mit Schreiben vom 08.05.2020 zugesandten Unterlagen. Nach Durchsicht der gelieferten Informationen ist erkennbar, dass eine Nutzungsänderung und möglicherweise auch mit einer Veränderung der zu versiegelnden Flächen zu rechnen ist. Die Niederschlagswasserabflüsse sollen z.T. in die vorh. Kanäle in der Lise-Meitner-Allee eingeleitet werden und z.T. auch über Grabenrohrsysteme von den Dachflächen abgeleitet werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass neben den qualitativen Behandlungsmaßnahmen auch eine geeignete und die Vorflut berücksichtigende quantitative Behandlung erfolgen wird und somit keine schädlichen Auswirkungen auf das Vorflutsystem und unsere Verbandsgewässer entstehen.</p> <p>Als Gewässerunterhaltungsverband gehen wir davon aus, dass wir in unserer Verbandsaufgabe nicht behindert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt wie bisher in den übrigen Bereichen des Businessparks im Trennsystem. Hier speziell über die Lise-Meitner-Allee (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Hofflächen bzw. sonstigen befestigten Flächen) und über ein Graben-Rohr-System im Südwesten, welches das Niederschlagswasser der Dachflächen ableitet. tzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Rückhalteeinrichtungen (Gräben, Mulden) zu erstellen.</p>



<p>Die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen werden von der zuständigen Wasserbehörde ausgesprochen. Hierbei gehen wir ebenso davon aus, dass die Verbandsbeteiligung erfolgt.</p> <p>Bei Beachtung der o.g. Anmerkungen bestehen aus Sicht des Verbandes keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungsplanung liegt dann in der Zuständigkeit des Vorhabenträgers.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

11. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume -Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 08.06.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Zu dem o.a. Vorhaben wird aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme für das weitere Planverfahren abgegeben:</p> <p>Gegen die F-Planänderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zu dem beigefügten Schallgutachten wurde bereits eine Stellungnahme mit Datum vom 25.04.2019 im Rahmen der Beteiligung zur sechsten Änderung des B-Plan 47 abgegeben, auf welche verwiesen wird.</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.04.2019:</u> <i>Für die Planung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme abgegeben:</i></p> <p><u>Zum Schallgutachten:</u> <i>Auf Seite 23 wird die Auffassung des Sachverständigen vertreten, dass ein um 15 dB auf 45 dB(A)/m² vermindertes Emissionskontingent für die Nachtzeit nicht als Einschränkung zu verstehen</i></p>	



sei. Diese Auffassung wird vom LLUR mit Verweis auf die Rechtsprechung des BVerwG nicht geteilt. „Uneingeschränkt“ bedeutet, dass es ein Gebiet in der Gemeinde geben muss, in dem per se jeder Gewerbebetrieb nach der BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Es muss somit in der Gemeinde noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (also keine Kontingentierung oder ein uneingeschränktes Emissionsverhalten zulässig). Bei einer in einem GE-Gebiet an sich zulässigen Spedition mit regelmäßigem Nachtbetrieb wäre das z.B. mit einer Emissionskontingentierung von 45 dB(A)/m² sicher nicht der Fall.

BVerwG 4CN 7/16, RN 15:

„Macht eine Gemeinde nur von dieser Norm“ (der gebietsinternen Gliederung) „Gebrauch und verzichtet auf eine baugebietsübergreifende Gliederung, muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können (vgl. Söker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2017, § 1 BauNVO Rn. 63). Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.“ ...“ Will eine Gemeinde eine oder mehrere Arten von Nutzungen aus dem gesamten Baugebiet ausschließen, steht ihr nur der Weg über § 1 Abs. 5 BauNVO zur Verfügung (Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 1 Rn. 83).“

Da die Stadt Tornesch sich für die Ausweisung eines Sondergebietes entschieden hat, sind bereits die gewerblichen Nutzungen spezifisch eingeschränkt. Daher bedarf es nach Auffassung des

Eine Gliederung des Sondergebietes hinsichtlich der vorgenommenen Kontingentierung ist bereits vorgenommen worden. Der Hinweis wurde bereits in die Planungen übernommen.



LLUR mit Verweis auf die oben zitierte Rechtsprechung keines „uneingeschränkten“ Bereiches im Sondergebiet. Allerdings ist nach wie vor eine Gliederung des Sondergebietes hinsichtlich der vorgenommenen Kontingentierung erforderlich, welche in der vorgelegten Planung berücksichtigt wurde

Zur Emissionskontingentierung:

Die ursprüngliche Planung des B-Plan47 mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel verfolgte seinerzeit neben dem Schutz der außerhalb gelegenen Immissionsorte eine binnenwirksame Einhaltung der Immissionswerte. Die heute anzuwendende Emissionskontingentierung gemäß der DIN 45691 dient zur Konfliktlösung eines Aneinandergrenzens von in der Regel unverträglichen Gebietsarten und sieht den damaligen Fall in der Regel nicht vor.

Insofern sollte nach Auffassung des LLUR in der Festsetzung klargestellt werden, dass die genannten Emissionskontingente nicht binnenwirksam sind. Der Schutzanspruch des im Plangebiet gelegenen Fremdkörpers (die Wohnbebauung) wird davon nicht berührt.

Um einen Formfehler zu vermeiden sollte die Formulierung aufgenommen werden, dass die in den Festsetzungen erwähnten DIN Normen (hier 45691 und 4109) bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme vorliegen, da diese nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden sind; der Betroffene somit -ohne Geldaufwendung- keinen Zugriff auf deren Anforderungen erhalten kann.

Zu der im Plangebiet gelegenen Wohnbebauung:

Die im Plangebiet gelegene Wohnbebauung war bereits bei der

Der Hinweis wird in den Festsetzungen ergänzt.

Bereits in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wird regelmäßig auf das Vorhandensein der DIN Normen 45691 und 4109 hingewiesen, dass diese im Rathaus der Stadt Tornesch zur Einsicht ausliegen. Ein zusätzlicher Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.

Die Stadt Tornesch sieht für die Wohnbebauung den Bestands-



<p><i>ursprünglichen Aufstellung des B-Plan 47 vorhanden, so dass ihr damaliger Schutzanspruch bzgl. Lärmimmissionen bestehen bleibt. Dieses wurde aufgenommen, allerdings bleibt nach Verständnis des LLUR unklar, ob diese lediglich Bestandsschutz genießt oder auch Erweiterungen oder Neubauten zulässig wären, da die textliche Festsetzung diese dort grundsätzlich zulässt, im gleichen Zuge aber von „bis zu deren Aufgabe“ spricht.</i></p> <p><i>Nach Auffassung des LLUR könnte die Stadt Tornesch diesen zu berücksichtigenden Immissionsort in dem festgesetzten Sondergebiet auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO der Wohnnutzung einen erweiterten Bestandsschutz einräumen oder nicht.</i></p> <p><i>Will die Stadt einen erweiterten Bestandsschutz für die bestehende Wohnnutzung vorsehen, so sollte die Festsetzung heißen: „Die im Bereich (XXX) gelegene Wohnnutzung ohne Gewerbebezug genießt erweiterten Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Wohnnutzung können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO). Für die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnnutzung wird die eines Mischgebietes festgesetzt.“</i></p>	<p><i>schutz vor. Es wird auf den erweiterten Bestandsschutz verzichtet, Erweiterung und Neubauten sind nicht zulässig, daher wurde auf diesen Zusatz in den Festsetzungen verzichtet.</i></p>
---	--

12. Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein, Schreiben vom 10.06.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren. Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Umweltverbände nehmen wie folgt Stellung.</p>	



<p>Grundsätzlich ist gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes nichts einzuwenden, da an dieser Stelle bereits ein Sondergebiet ausgewiesen ist.</p> <p>Im Umweltbericht Kapitel 7.2.1.4 wird bereits darauf hingewiesen, dass unverhältnismäßig große und beleuchtete Werbeflyer das Landschaftsbild negativ beeinflussen. Dies sollte in der weiteren Planung reguliert werden, da daraus zusätzlich negative Folgen für lichtempfindliche Fledermausarten sowie Insekten resultieren. Aus Sicht des Naturschutzes sind für die weitere Planung folgende Dinge im Hinblick auf Lichtverschmutzung zu beachten. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich LED-Lichtquellen zu verwenden, um den Insektenanflug zu mindern. Dabei sind Lampen zu verwenden, die ein warm-weißes oder neutral weißes Licht abgeben, da diese nochmals deutlich weniger Insekten anziehen als kaltweißes LED-Licht (EISENBESI & EICK, 2011). Die Leuchten sind nur mit einem nach unten gerichteten Abstrahlkegel zulässig.</p> <p>Die AG-29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards einzuhalten sind. Voraussetzung für die weitere Zustimmung zukünftiger Bauvorhaben ist eine uneingeschränkte Einhaltung von Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen und ausgleichsmaßnahmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird auf Ebene der konkreten Ausführungsplanung durch den Eigentümer bzw. den Bauherren umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>13. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 12.06.2020</p>	
<p>Zusammenfassung der Äußerung</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p><u>Fachdienst Umwelt</u> <u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p>	



Die Stadt Tornesch weist den 45. Änderung des F-Planes aus.
Die Änderung durchläuft das TöB 4-2 Verfahren.

Für den Geltungsbereich der 45. Änderung des F-Planes sind seit der letzten Auslegung keine Informationen bekannt geworden, die die Notwendigkeit einer Forderungen und/oder Anregung der unteren Bodenschutzbehörde bedarf.

Die uBB geht davon aus, dass die bekannte kleinräumige Bodenbelastung auf der Detailebene der 6. Änderung des B-Planes Nr. 47 geregelt wird.

Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:

Die 45. Änderung des F-Plans der Stadt Tornesch kann plangemäß verwirklicht werden.

Untere Wasserbehörde – Grundwasser:

Keine Anmerkungen.

Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt.

Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bodenbelastung ist sowohl in der Planzeichnung als auch in den Festsetzungen zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 47 aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Ich weise auf folgendes hin:

Die Stadt Tornesch verfügt derzeit nicht über ein Ökokonto in der erforderlichen Größe zur Eingriffskompensation.

Im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung zum B-Plan muss der erforderliche Ausgleich verbindlich festgelegt werden. Der Verweis auf ein Ökokonto ist nicht ausreichend.

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Aus der 45. Änderung des F-Plans ergibt sich, dass der entsprechende B-Plan angepasst werden sollte. Hierzu ist die Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung für den Bereich Autohof zu ergänzen. Aus der bisherigen Untersuchung von Taubert und Ruhe aus dem Januar 2019 ergänzt im Februar 2019 sind keine Aussagen zu den Schallemissionen verursacht durch den Autohof vorhanden. Zu diesen zählen auch die Fahrzeugbewegungen vor allem durch den LKW-Verkehr auf und zu dem Hof über ist über die Lise-Meitner-Allee. Das Gutachten sollte auch Aussagen zu aktivem und passiven Schallschutz enthalten.

Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit

In Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg, SG 1.3, und dem Träger der Straßenbaulast für die K 21 bestehen Bedenken gegen die beabsichtigten Änderungen:

Zunächst ist die Aufgabe der bestehenden Zufahrt, die dem ehemaligen Rasthof bzw. der Lagerfläche dient, zu begrüßen, da sie

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen werden im Vergleich zur verbindlichen Bauleitplanung keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse notwendig machen bzw. nicht schon über das Verfahren zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 47 geregelt werden bzw. durch das vorhandene Planrecht mit dem B-Plan 47 schon Anteile ausgeglichen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Berechnung der Schallemissionen in der schalltechnischen Untersuchung sind für die Sondergebiete die Bezeichnungen SO U/1 und SO U/1a aufgeführt und beinhalten dementsprechend die Berechnungen der gewerblichen Emissionen für das gesamte Plangebiet. Die Umbenennung vom SO U/1a in SO Autohof erfolgte nach der Fertigstellung des Schallgutachtens aufgrund der Stellungnahme des LLUR bzgl. einer notwendigen Emissionskontingentierung. Diese Klarstellung bzw. Umbenennung ist in Form der ergänzenden Stellungnahme erfolgt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



sehr nah an der Einmündung der L 110 liegt und durch das hohe Verkehrsaufkommen eine starke Gefährdung nicht auszuschließen wäre.

Die geplante Errichtung der neuen Zufahrt zum Plangebiet I wird allerdings abgelehnt, da diese anhand der Pläne immer noch zu nah an der Einmündung der L 110 liegen soll. Zudem werden Fahrzeuge nicht nur von dem Plangebiet auf die K 21 in beide Richtungen (als Rechts-, wie auch als Linksabbieger) wegfahren. Dies dürfte aufgrund der geplanten Baumreihe je nach Entwicklungsstand der Bäume mit der Zeit auch zunehmend gefährdend werden. Auch von der K 21 werden Fahrzeuge in das Plangebiet einfahren wollen. Entweder aus Richtung Elmshorn / L 110, was bei geringem Verkehr noch nicht bedenklich wäre, aber auch aus Richtung Kummerfeld, was aufgrund der Linksabbiegesituation höchst ungünstig wäre.

Bereits in der Stellungnahme des Teams Tiefbau vom 11.02.2004 zum B-Plan Nr. 47 wurde darauf hingewiesen, dass abhängig von Größe und Art des zu bauenden Betriebes und des damit zu erwartenden Verkehrsaufkommens eine Erschließung aus dem B-Plan-Gebiet heraus / Planstraße erfolgen sollte. Der Verkehr dürfte seit 2004 deutlich zugenommen haben. Um so mehr sollte diesen warnenden Worten Beachtung geschenkt werden.

Bezüglich der geplanten Baumreihe wurde auch in der Stellungnahme vom 27.01.2015 zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 47 bereits die verkehrsgefährdende Wirkung befürchtet. Im Übrigen wurde in der Stellungnahme vom 19.11.2015 zur 44. und 45. Änderung des F-Plans angeregt, die Morgenspitze der Verkehrsbewegungen auf der K 21 unter Berücksichtigung der Bedarfsumlei-

Eine Verschiebung weiter in östlicher Sicht ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Weitere Verkehre aus anderen Plangebietes im Businesspark sind weder geplant bzw. auch nicht möglich. Sowohl das Schnellrestaurant als auch der Autohof werden über die Lise-Meitner-Allee erschlossen. Aufgrund der geplanten Hochbauten und Anpflanzbindungen wird die Nutzung der Zu- und Ausfahrt an der K21 aus den Sondergebieten Hotel und Autohof nicht möglich.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wird sichergestellt, dass im Rahmen der regelmäßigen Pflegemaßnahmen das notwendige Lichtraumprofil der Baumreihe hergestellt, um Gefährdungen der Straßen- bzw. Wegebenutzer zu vermeiden.

Die Planungen sehen eine private Planstraße vor, die auf der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümers befindet. Dafür besteht es sowohl auf der Ebene der vorbereitenden als auch verbindlichen Bauleitplanung nicht die Notwendigkeit der Darstellung einer Ausweisung einer Verkehrsfläche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gibt.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wird sichergestellt, dass im Rahmen der regelmäßigen Pflegemaßnahmen das notwendige Lichtraumprofil sowie die Gewährleistung der notwendigen Sichtdreiecke der Baumreihe hergestellt, um Gefährdungen der Straßen- bzw. Wegebenutzer zu vermeiden.



<p>tung für die BAB 23 zu betrachten. Dies scheint nicht umgesetzt worden zu sein, zumal die Verkehrstechnische Untersuchung, die dieser Empfehlung zugrunde lag, in den vergangenen 4,5 Jahren nicht noch einmal angepasst wurde.</p> <p>Aus diesen Gründen sollte die Schaffung einer Zu-/Ausfahrt über die K 21 zum Plangebiet über eine Planstraße realisiert werden, die weiter östlich und damit in größerer räumlicher Entfernung zum Knotenpunkt L 110 / K 21 gelegen wäre. Ansonsten wäre zu befürchten, dass sich durch ausfahrenden Verkehr (aus dem Plangebiet), linksabbiegenden Verkehr (in das Plangebiet) und Längsverkehr auf der K 21 in Richtung Kummerfeld ein Unfallschwerpunkt entwickeln könnte.</p>	<p>Das Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung zur Einstufung der Qualitäten auf der K 21 und der geplanten Zu- u. Ausfahrt sind in der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme des LBV aus November 2018 bestätigt worden.</p> <p>Die geplante Fläche für die Zu- u. Ausfahrt ist schon an der möglichst östlichsten Stelle im Plangebiet vorgesehen. Die Erstellung einer Zu- u. Ausfahrt weiter in östlicher Richtung ist derzeit nicht realisierbar, weil das anschließende Flurstück weder in öffentlicher Hand noch im Besitz des Vorhabenträgers ist, sondern in Privatbesitz ist und bewohnt wird.</p> <p>Die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hotel wäre mitunter eine verkehrsintensivere Nutzung zulässig als durch die nun geplante geänderte Ausweisung als Sondergebiet Umwelttechnik.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p>
---	---

C. Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

Öffentliche Auslegung vom 12.05. - 12.06.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.	