STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/20/229
	Status:	öffentlich
	Datum:	14.09.2020
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss: Bericht im Rat: Bearbeiter:	Henning Tams Oliver Kath

52.Änderung des Flächennutzungsplans "Erweiterung Businesspark (Oha II)" - Entwurfsberatung und erneute Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
28.09.2020	Bau- und Planungsausschuss

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufstellung der 52.FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans 105.

Es ist vorgesehen, das Gewerbegebiet "Businesspark Oha" an der A23 in nordwestliche Richtung, um ca. 26 ha zu erweitern. Der Aufstellungsbeschluss für die 52.Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 02.05.2018 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst. Da die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort (außerhalb der festgelegten Siedlungsachsen) dem durch das Land Schleswig-Holstein aufgestelltem Regionalplan derzeit noch widerspricht, war die Durchführung eines sogenannten Zielabweichungsverfahrens durch das Land erforderlich. Hierfür musste u.a. die Zustimmung der benachbarten Mittelzentren Elmshorn und Pinneberg erreicht werden. Das Verfahren konnte mit dem Zielabweichungsbeschluss Anfang des Jahres erfolgreich abgeschlossen werden.

Unter folgenden Bedingungen darf eine Entwicklung eines Gewerbegebietes hier nun erfolgen:

"Das geplante Gewerbegebiet ist dabei insbesondere auf verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen, die auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen, auszurichten. Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, die siedlungsnah und in guter Zuordnung zum ÖPNV untergebracht werden sollen, wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind mit den Zielsetzungen eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung nicht in Einklang zu bringen und insofern auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe aller Art und Größe ist auszuschließen."

Mit dem Aufstellungsbeschluss 2018 wurde der Geltungsbereich aufgezeigt und die Planinhalte beschrieben, mit der jetzigen Entwurfsberatung liegt nun auch eine Planzeichnung und

eine Kurzbegründung vor.

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					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge*						
** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
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.

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

Beschluss(empfehlung)

1. Der vorliegende Entwurf zur 52.FNP-Änderung wird gebilligt.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Entwurf der Planzeichnung zur 52. FNP-Änderung

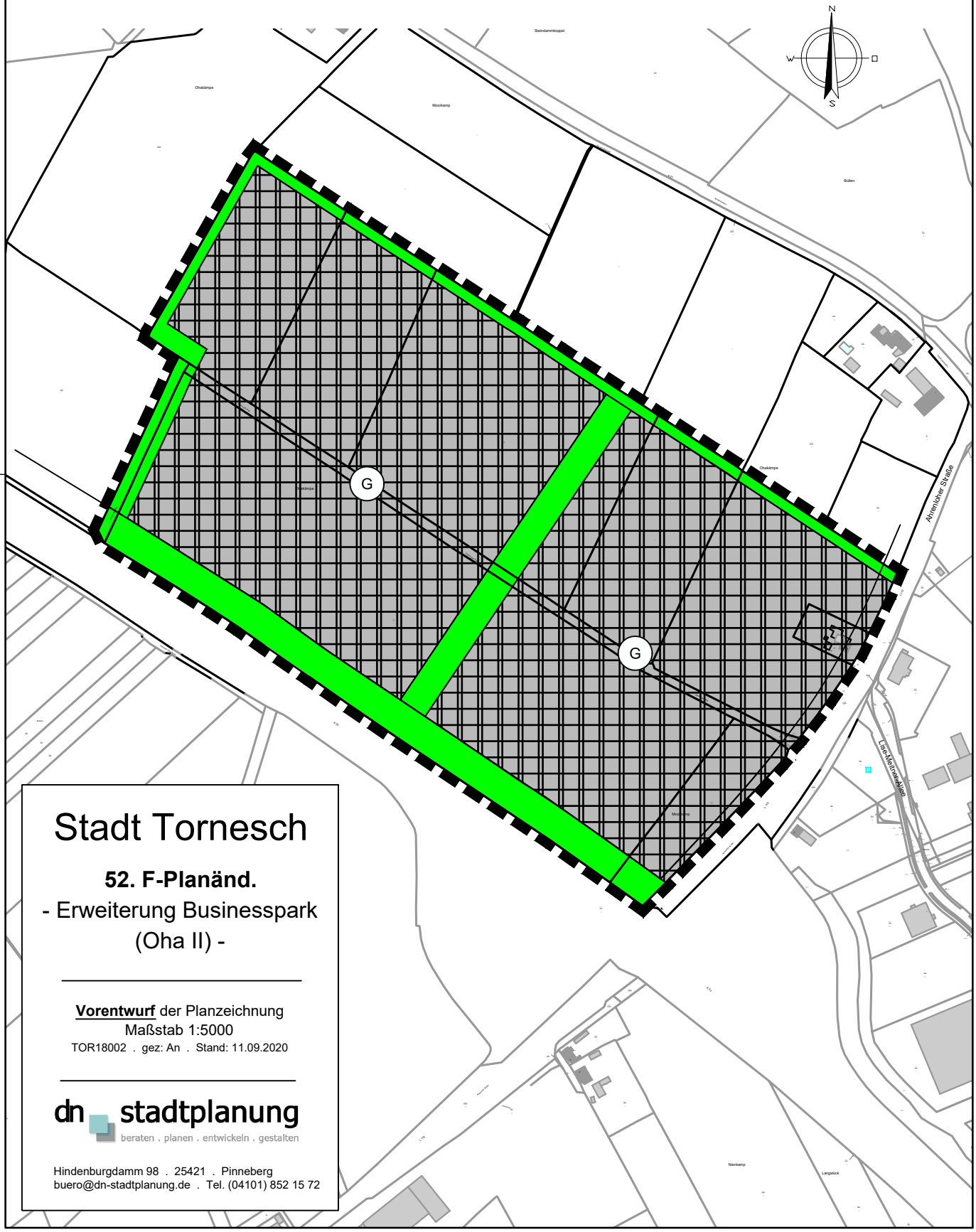
Kurzbegründung zur 52.FNP-Änderung (inhaltsgleich mit Kurzbegründung zum B-Plan 105!)

Stadt Tornesch

52. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung

Maßstab 1:5000



Stadt Tornesch

52. F-Planänd.

- Erweiterung Businesspark (Oha II) -

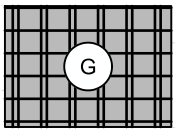
Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:5000
TOR18002 . gez: An . Stand: 11.09.2020

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Zeichenerklärung

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



Gewerbliche Bauflächen

2. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der F-Planänd.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich: Anbauverbotszone

Stadt Tornesch

52. Planänderung
- Erweiterung Businesspark
(Oha II) -

Zeichenerklärung
1 Seite
TOR18002 . gez: An . Stand: 11.09.2020

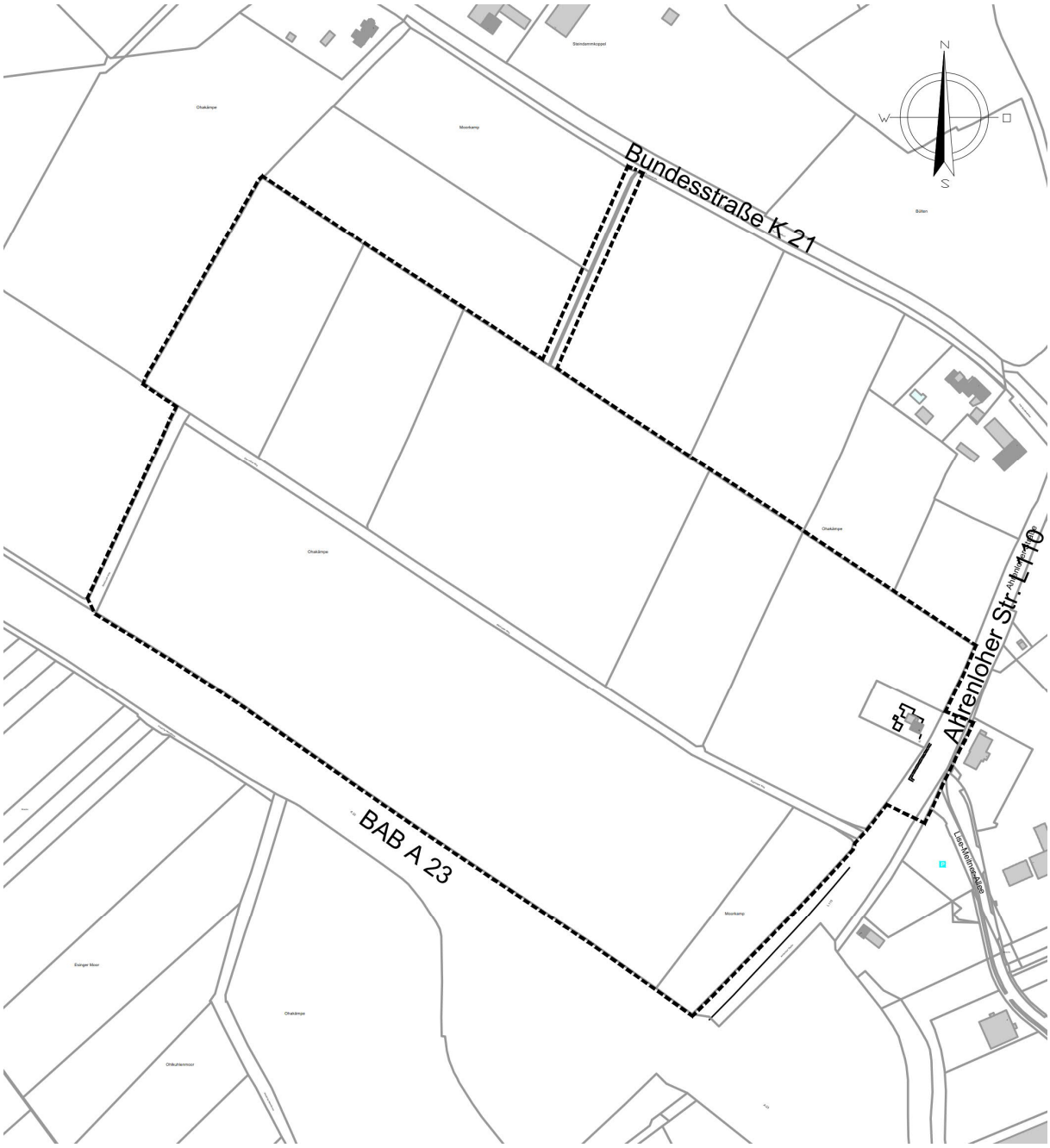
dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Stadt Tornesch (Kreis Pinneberg)
Aufstellung des B-Plans Nr. 105 und der 52. F-Planänderung "Erweiterung Businesspark (Oha II)“

für das Gebiet nordöstlich der Autobahn A 23 in einer Tiefe von ca. 370 m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 720 m.

Kurzbegründung



Inhaltsverzeichnis

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines 2

2 Planungserfordernis, Planungsziel....3

3 Rechtlicher Planungsrahmen....3

3.1 Regionalplan/Zielabweichung....3
3.2 Flächennutzungsplan 4
3.3 Bebauungsplan 4

4 Darstellungen im F-Plan 5

5 Festsetzungen im B-Plan....5

6 Immissionsschutz 7

7 Umweltbericht 7

Anlage 1 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Zielabweichungsverfahren
Anlage 2 - Biotopkartierung

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 26,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 105 und der 52. F-Planänderung liegt an der nordöstlichen Stadtgebietsgrenze von Tornesch, nordwestlich der „Ahrenloher Straße“, nordöstlich der „Bundesautobahn A 23“ und „südwestlich der Bundesstraße B 5".

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen an der Bundestraße „5“ - K21,
- im Südosten durch die Ahrenloher Straße mit angrenzender Gewerbebebauung im Sondergebiet OHA,
- im Südwesten durch die Bundesautobahn A 23,
- im Nordwesten durch angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im nördlichen Bereich wurde der Vorfluter zur Regelung der Oberflächenentwässerung in den Geltungsbereich aufgenommen. Im südöstlichen Bereich wurde die Einmündung der neuen Planstraße in die Ahrenloher Straße L110 integriert, um die sachgerechte verkehrliche Anbindung des Plangebietes abzusichern.

Zurzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Ahrenloher Straße wurde ein Wohnhaus in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich dabei um eine Wohnbebauung im Außenbereich, die im F-Plan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist und gem. Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) vom 26.11.2019 den Schutzanspruch eines Dorfgebietes innehat. Die Wohnnutzung soll planerisch nicht forciert werden, so dass hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird. Die Wohnnutzung hat Bestandsschutz.

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen sowie innerhalb des Plangebietes befinden sich Knicks, die zum Teil in die Planung einfließen und zum Teil überplant werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes/der Flächennutzungsplanändern sollen die Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gutachterlich geprüft und berücksichtigt werden.

2 Planungserfordernis, Planungsziel

Die Stadt Tornesch hat am 02.05.2018 beschlossen für ein ca. 26 ha großes Gebiet den Bebauungsplan Nr. 105 aufzustellen.
Der Bebauungsplan soll durch einen 1. Bauabschnitt kurzfristig und mittelfristig den Bedarf an Gewerbeflächen sichern. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen ggf. weitere gewerbliche Bauflächen (insgesamt ca. 45 ha) nördlich vom Geltungsbereich entwickelt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Businesspark (Oha II) geschaffen werden.
Neben dem Planungsziel ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO zu schaffen, sollen Grünflächen mit Ausgleichs- und Regenrückhaltefunktionen, sowie Verkehrsflächen ausgewiesen werden.
Die vorhandenen Knickstrukturen in den Randbereichen sollen weitestgehend geschützt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Businesspark OHA I,
- Anbindung der neuen Gewerbebauflächen über die vorhandenen Verkehrswege, sowie Klären der städtebaulichen Ordnung des Übergangsbereiches von Gewerbe- und Mischnutzung/ Wohnnutzung,
- der Erhalt und die Sicherung der randlichen Knickstrukturen und Sicherung der privaten Grünflächen für die Regenrückhaltung.

Die 52. F-Planänderung dient der Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Regionalplan/Zielabweichung

Die Stadt Tornesch gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der **Regionalplan** (Abbildung 2 im Anhang) stellt dar, dass Tornesch im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll.

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

Die vorgesehene Fläche liegt außerhalb der Siedlungsachse und des Siedlungsgebiets. Sie liegt jedoch nicht innerhalb von Regionalen Grünzügen oder Gebieten mit besonderer Erholungseignung.
Zu Industrie und Gewerbeansiedlung werden im Regionalplan folgende grundsätzliche Aussagen getroffen:
Auf der Achse Hamburg-Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden.
Somit liegt die angestrebte Ausweisung des Gewerbegebietes den Zielen der Raumordnung nur in Teilen entgegen.

Die Stadt Tornesch führte daher ein Zielabweichungsverfahren durch**,** da die Fläche für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Standort „Oha II“ Flächen betrifft, die mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung zur Lage der Fläche außerhalb der Siedlungsachse nicht übereinstimmen.
Mit Schreiben vom 08.01.2020 (IV 621 - 59815/2019) bestätigt die Landesplanung, dass "die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Tornesch unter Abweichung von Zielen der Raumordnung gemäß Ziffer 5.3 (6) des Regionalplans für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998 in Verbindung mit Ziffer 2.4.1 (3) des Landesentwicklungsplans 2010 vertretbar [ist] und nicht die Grundzüge der Planung [berührt]. […] Der Planbereich […] wird im Vorwege der Neuaufstellung des Regionalplans III als Standort für ein Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung gemäß Ziffer 2.6 Abs. 4 Landesentwicklungsplan 2010 festgelegt."

Zudem bestätigte das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus mit seiner Stellungnahme VII 204 vom 19.09.2019 , dass "der Kreis Pinneberg und die Stadt Tornesch u.a. Teil der Regionalen Kooperation A23/B5 [sind]. In diesem Zusammenhang wurde die betreffende Fläche in Tornesch bereits untersucht. Für die regionale Entwicklung entlang der A23/B5 hat die Fläche bei der Untersuchung für das GEFEK Westküste die besten Bewertungen des Kreises Pinneberg erhalten und wurde für eine Entwicklung empfohlen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im **Flächennutzungsplan** (Abbildung 3 im Anhang) als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich verläuft eine Richtfunktrasse mit Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen. Zusätzlich sind die Anbauverbotszonen der BAB A 23 und der Landesstraße L 110 „Ahrenloher Straße“ und der Bundesstraße B 5 dargestellt.
Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum 52. Mal geändert werden.

3.3 Bebauungsplan

Ein **Bebauungsplan** ist für den Bereich nicht vorhanden. Südöstlich grenzt der B-Plan Nr. 47 Sondergebiet „OHA I“ an.

4 Darstellungen im F-Plan

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes und der Geltungsbereiches für den B-Plan stimmen zum großen Teil überein. Im Flächennutzungsplan werden jedoch keine Änderungen am Vorfluter im nördlichen Bereich und an der Ahrenloher Straße erforderlich, so dass diese Flächen nicht Teil der F-Planänderung werden.

Im Flächennutzungsplan soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. An den Rändern des Gewerbegebietes befinden sich Knicks, die erhalten und geschützt werden sollen. Im Flächennutzungsplan werden hier Grünflächen dargestellt.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird daraus ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entwickelt. Die randlichen Knicks und die Abschnitte die das Plangebiet durchlaufenden werden mit Maßnahmenflächen und entsprechenden textlichen Festsetzungen geschützt.

5 Festsetzungen im B-Plan

Die Grundzüge des geplanten Gewerbegebietes "OHA II" orientieren sich am gegenüberliegenden B-Plan Nr. 47 "Businesspark OHA I". Festgesetzt werden sollen hier allerdings Gewerbegebiete anstatt Sondergebiete.

Entgegen früherer Planungen hat die Stadt Tornesch zwei Interessenten die jeweils eine der beiden großen **Gewerbeflächen** (GE 1 und 3) bebauen möchten. Die beiden Flächen werden durch eine Knickneuanlage sowie einer Fläche für die Regenentwässerung gegliedert.

Gemäß Schreiben der Landesplanung soll "das geplante Gewerbegebiet insbesondere auf verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen, die auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen, [ausgerichtet werden]. Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, die siedlungsnah und in guter Zuordnung zum ÖPNV untergebracht werden sollen, wie z. B. Geschäfts-,. Büro- und Verwaltungsgebäude, sind mit den Zielsetzungen eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung nicht in Einklang zu bringen und sind insofern auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist auszuschließen."
Dem Erlass wird in der Form gefolgt, in dem **Einzelhandel und Büro- und Verwaltungsgebäude** nur untergeordnet zum Hauptbetrieb zulässig sind.

Die **GRZ** wird mit 0,8 voll ausgeschöpft, um gemäß dem Grundsatz sparsam mit Grund und Boden umzugehen, eine hohe Ausnutzung der Fläche entsprechend der gewerblichen Anforderungen zu ermöglichen. Durch großzügige Baugrenzen soll der Spielraum für eine flexible Grundstücksaufteilung und Nutzung gesichert werden. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich mit 15 m am B-Plan 47.

Die **Durchgrünung** des Plangebietes orientiert sich am B-Plans Nr. 47. Die Bestandsknicks an den Rändern sollen erhalten werden. Weiterhin werden als Übergang zur freien Landschaft zum Teil neue Knicks angelegt. Ggf. können Bestandspflanzen und -gehölze der wegfallenden Knicks für die Neuanlagen genutzt werden. Zudem wird ein Knicks im GE 1 (südliche Ecke) erhalten. Die Restfläche zwischen Knick und Ahrenloher Straße kann als Stellplatzanlage genutzt werden.

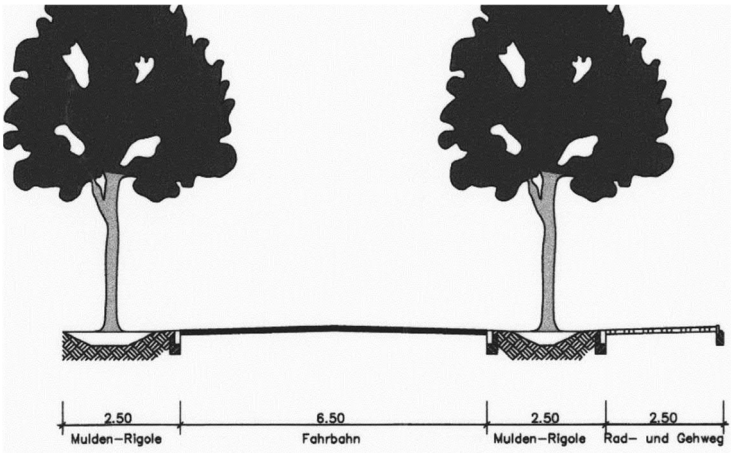
Maßnahmenflächen mit einem Knicksaumstreifen von mind. 5 m zuzügliche 5 m Abstand mit der Baugrenze ab Knickfuß ermöglichen eine artenreiche Gras- und Krautvegetation. Diese Knicks verbleiben im Eigentum der Stadt und sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Die Knicks, die sich nicht in den Randbereichen befinden müssen ggf. an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.

Es ist angedacht die umfangreichen Dachflächen als Gründach bzw. zur Nutzung der Solar- und/oder Windenergie auszubilden und die Fassadenflächen weitestgehend einzugrünen. Weiterhin müssen im Gewerbegebiet Maßnahmen für die Nutzung von Wärme und/oder Kälte aus Produktionsprozessen getroffen werden. Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) soll zudem als Vegetationsschicht angelegt und begrünt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.
Diese Festsetzungen sollen auch einen **Beitrag zur Minimierung des Eingriffes** leisten, bzw. dienen sie dem Klimaschutz und verbessern die optische Wirkung der Baukörper.

Die **Anbauverbotszone** der BAB A 23 wird wie im B-Plan Nr. 47 als bepflanzte Wall-Anlage angedacht. Davor verläuft ein Entwässerungsgraben. Die Anbauverbotszone an der Ahrenloher Straße ist ebenfalls zu berücksichtigen. Die Nutzung dieser Zone als Fläche für Stellplätzen oder als Lagerflächen muss geprüft werden.

Die **Erschließung** des Gewerbegebietes soll über eine neue Anbindung an die Ahrenloher Straße L110 bzw. bei der mittel- bis langfristigen Erweiterung des Gewerbegebietes über eine zweite Anbindung an die Bundesstraße „5“ K21 erfolgen. Hierzu wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt und mit dem LBV bzw. dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie abgestimmt.
Als Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen wird entlang des GE 3 eine Wegeverbindung eingeplant.

Auch die neue Planstraße orientiert sich an der des B-Plans Nr. 47. In der 14 m breiten Verkehrsfläche sollen neben der Fahrbahn auch Mulden, Bäume sowie ein Geh- und Radweg untergebracht werden (siehe Abbildung links).



Aufgrund der (nur) 2 Gewerbeinteressenten verläuft die Erschließung am oberen Plangebietsrand des B-Plans. Auf diese Weise können 2 große Grundstücke gebildet werden. Mittelfristig sollen die Flächen nördlich des Geltungsbereiches auch zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Die neue Planstraße endet daher am nördlichen Plangebietsrand und wird künftig nach Norden weitergeführt. Für den jetzigen Planungsschritt muss ggf. ein temporärer Wendehammer eingeplant werden.

Die **Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser** ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert.

Die **Müllentsorgung** wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Entsorgung des **Oberflächenwassers** der Verkehrsflächen durch im Straßenraum befindlichen Mulden sowie in einem Regenrückhalteraum zwischen G1 und GE 3 (Grünfläche 3) angedacht. Die Entwässerung der Gewerbegrundstücke erfolgt zu-

dem entweder auf den Grundstücken selbst oder in Form eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes. Die Möglichkeiten werden im Rahmen eines wasserwirtschaftliche Konzeptes im weiteren Verfahren geprüft und geregelt. Der Vorfluter, im nördlichen Bereich wird in den Geltungsbereich mit einbezogen und als Grünfläche überplant, um einen Teil der Entwässerung zu sichern.

6 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) vom 26.11.2019 im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde bestätigt, dass "keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes [bestehen]. Offensichtliche Planungskonflikte, die dem § 50 BImSchG widersprechen sind nicht erkennbar. […] im Osten [befindet sich] eine Wohnbebauung im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes.

Für den B-Plan 47 wurden seinerzeit flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Ihr Anteil ist jedoch an der genannten Wohnbebauung irrelevant. Insofern ist kein lärmtechnischer Konflikt erkennbar."

Es wurde zudem empfohlen, Betriebsleiter Wohnungen auszuschließen. Zudem möge sich die Gemeinde mit der Störfallverordnung in Bezug auf das Bestandsgebäude im Plangebiet (Wohnbebauung im Außenbereich) beschäftigen. Diese Punkte werden im weiteren Verfahren behandelt.

7 Umweltbericht

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 wird gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Der Untersuchungsrahmen zum Umweltbericht sowie eine erste Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen, sowie eine Potenzialabschätzung zur Fauna werden im Rahmen der Bauleitplanung erstellt.

Für eine erste überschlägige Bestandsaufnahme und Bewertung ist im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt worden. Dieser ist den Unterlagen angehängt.

Anlagen - Abbildungen

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

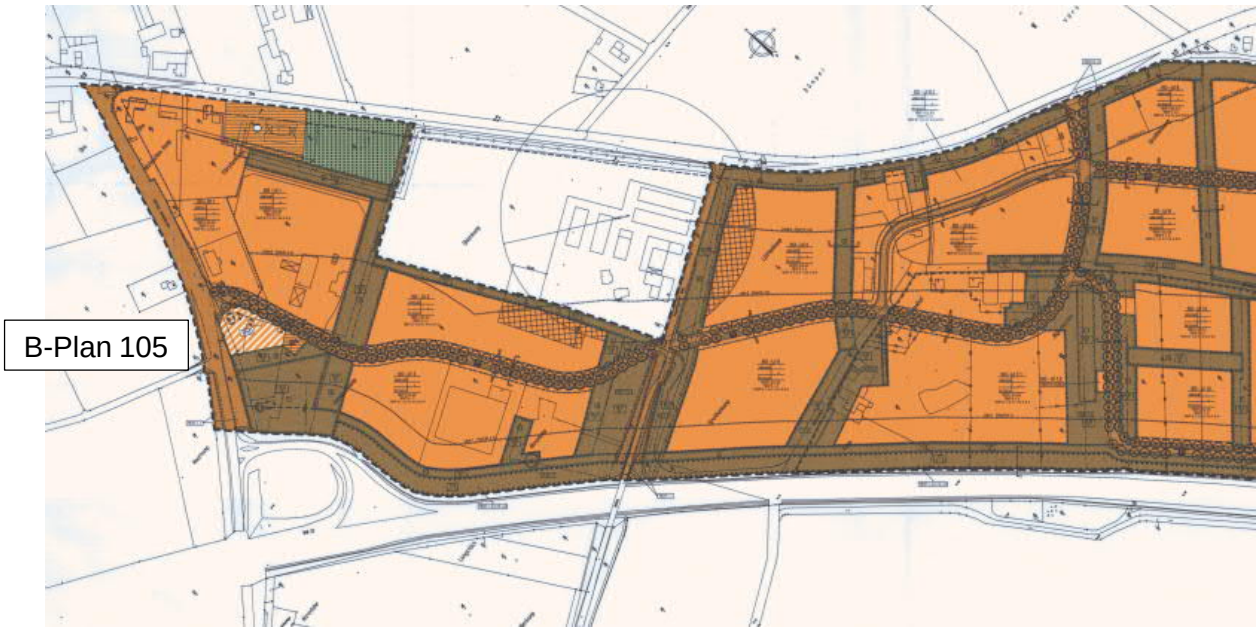



Abbildung 4 - Ausschnitt angrenzender B-Plan Nr. 47 (ohne Maßstab)