



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/20/304
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.11.2020
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	Oliver Kath
	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Oliver Kath
B-Plan 47, 3. Änderung und Erweiterung "Business-Park Tornesch - Erweiterung nördlich Asperhorner Weg" - Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
14.12.2020	Bau- und Planungsausschuss	
15.12.2020	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Zuletzt wurde über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 am 31.08.2020 beraten und ein erneuter Auslegungsbeschluss gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB fanden in der Zwischenzeit statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle vom 19.11.2020 zusammengefasst. Bis auf nachrichtliche bzw. redaktionelle Anpassungen erfolgten keine weiteren Änderungen an den Planunterlagen.

Im Parallelverfahren wird die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Mehr dazu ist der Vorlage VO/20/302 zu entnehmen.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

ja

nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist: vollständig eigenfinanziert
 teilweise gegenfinanziert
 vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan: Stellenmehrbedarf Stellenminderbedarf
 höhere Dotierung Niedrigere Dotierung
 Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein

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

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

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der Zusammenstellung vom 19.11.2020 geprüft. Die Zusammenstellung vom 19.11.2020 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung die 3. Änderung des B-Planes Nr. 47 für das Gebiet südwestlich der Kreisstraße K 21 Oha in einer Tiefe von 220 bis 270 m und nordwestlich des Asperhorner Wegs in einer Tiefe von 350 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet auf der Homepage des Kreises Pinneberg unter www.kreis-pinneberg.de >Geoportal >Themenbereich Bauen eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung

Abwägungstabelle zur erneuten öffentlichen Auslegung



SO U/2
 GRZ 0,80 a 541
 TH 12,0m
 Text I.2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 5
 Text II.1, 2
 Text III.1, 2, 4.1, 4.2, 5, 6, 8
 Text IV. 5
 91/3

SO U/2a
 GRZ 0,80 a
 TH 15,0m
 Text I.2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 5
 Text II.1, 2, 3
 Text III.1, 2, 4.1, 4.2, 5, 6, 8
 Text IV.5

SO U/2b
 GRZ 0,80 a
 TH 29,0m
 Text I.2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 5
 Text II.1, 2, 3
 Text III.1, 2, 4.1, 4.2, 5, 6, 8, 9

SO U/2c
 GRZ 0,80 a
 TH 15,0m
 Text I.1, I.2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 5
 Text II.1, 2, 3
 Text III.1, 2, 4.1, 4.2, 5, 6, 8, 9

Stadt Tornesch

3. Änderung und Erweiterung des
 Bebauungsplanes Nr. 47
 - Businesspark Tornesch -
 Erweiterung nördlich
 Asperhoner Weg -

- Inkrafttreten -
 Maßstab 1: 1500



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

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

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



Sonstiges Sondergebiet
"Umwelttechnik und Sonderbetriebe"
(§ 11 BauNVO)

SO - U/2 Bezeichnung der Teilbaugebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,8

TH 15,0 m Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 15,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a Abweichende Bauweise (Text III.5)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

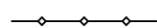
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdische Gasleitung mit Schutzabstand

6. Grünflächen

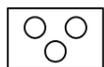
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 4 BauGB)



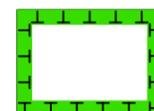
Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. 4 BauGB)



Ökologische Funktion

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

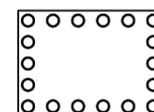
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



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



Kennzeichnungen der Maßnahmen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und BauGB)



Bäume erhalten

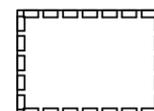
8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigungspflicht und zulasten des Grundstückseigentümers

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

508

Flurstücksnummer



Baum, vorhanden



Graben, vorhanden

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme



Anbauverbotszone, Kreisstraße
(§ 29 StrWG Schleswig Holstein)



Richtfunktrasse

I. Festsetzungen zur Grünordnung

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in Teil – A – Planzeichnung – mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LG 4 sind zu beachten.

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

2.1 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2.2 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

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

Artenvorschläge:

Großkronige Bäume:

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

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Obstbaum – (z.B. alte Obstsorten, wie Altländer Pfannkuchenapfel, Schöner aus Kirchwerde, Seestermüher Zitronenapfel oder Holsteiner Cox, um die Artenvielfalt zu erhöhen)

2.3 Stell- und Parkplatzbegrünung:

PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 – 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Artenvorschläge:

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

2.4 Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

2.5 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind landschaftsgerechte Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

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

Maßnahme 1:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "1" dienen dem Erhalt bestehender Knicks und Redder sowie der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Maßnahme 2:

Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

Maßnahme 3:

Die in Teil - A - Planzeichnung - festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "3" dienen der Neuanlage von Knicks und Redder und der Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser.

Maßnahme 4:

Die innerhalb von in Teil - A - Planzeichnung – festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "4" dienen der Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und der Entwicklung von Ruderalvegetation.

Maßnahme 5-8:

Treffen für den Änderungsbereich nicht zu.

3.1 Dachbegrünung:

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

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

3.2 Fassadenbegrünung

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind Fassadenteile mit mehr als 100 m² Fläche zu begrünen. Je 100 m² Fläche ist eine Pflanze mit je mind. 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen. Werden Fassadenteile zur Nutzung von solarer Energie verwendet, so ist die sonnenabgewandten Seite der Fassade weiterhin mit einer Begrünung zu versehen.

4. Grünflächen Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 / 20 / 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen "Regenrückhaltung" dienen der Oberflächenwasserrückhaltung in naturnah gestalteten Rückhaltebecken.

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

5.1 Nutzung solarer Energien

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

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen

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

2. Werbeanlagen

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

Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

3. Außenbeleuchtung

Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden. Die Beleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmittel auszustatten, Kugelleuchten sind unzulässig. Soweit eine Rundumbeleuchtung an Gebäuden (z.B. aus Sicherheitsgründen) erforderlich ist, sollten insbesondere an den Gebäuderückseiten, die zu den Entwässerungsgräben bzw. zum Knick orientiert sind, ausschließlich Pollerleuchten oder, alternativ, Mastleuchten bzw. Leuchten am Gebäude verwendet werden, die nur bei Bedarf eingeschaltet sind bzw. mit Bewegungsmelder ausgestattet sind.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.

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

4.1 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

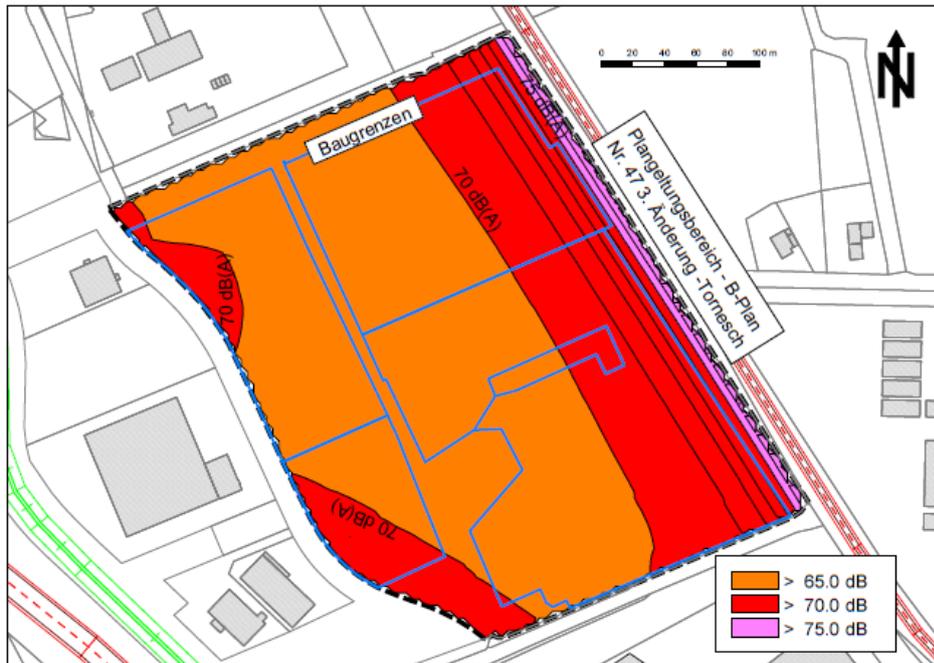


Abb.1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Lairm Consult GmbH, Juli 2020)

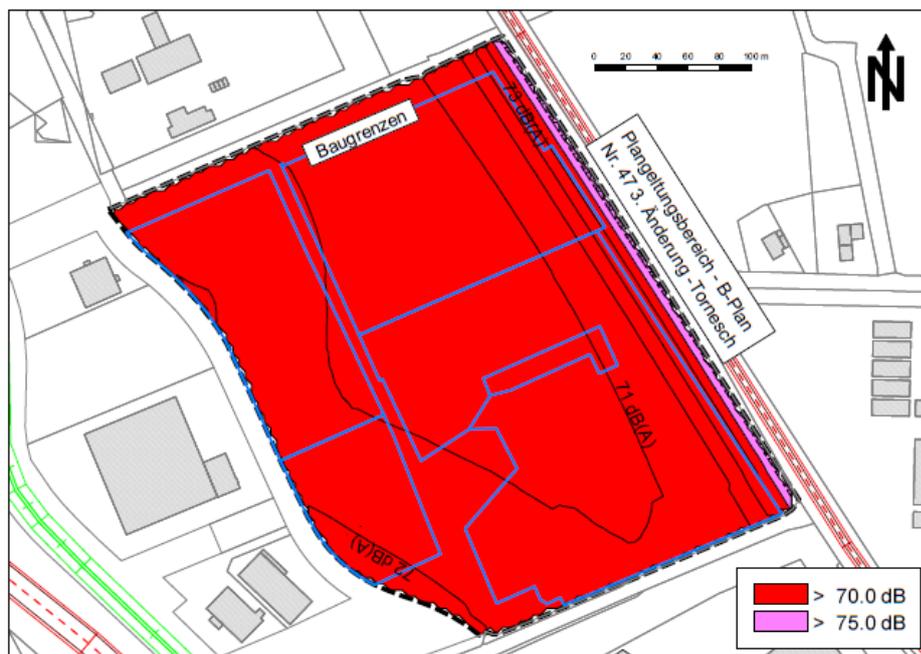


Abb.2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Lairm Consult GmbH, Juli 2020)

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.2 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47, 3. Änderung der Stadt Tornesch nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK_i (bezogen auf 1 m²) nachts nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente LEK _i
	nachts dB(A)
Teilfläche i	
Sondergebiet Umwelt 2	55
Sondergebiet Umwelt 2a	60
Sondergebiet Umwelt 2b	55
Sondergebiet Umwelt 2c	50

1) Keine Emissionsbeschränkungen erforderlich

Grundlage der Festsetzungen ist §11, (2), Satz 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

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

6. Abweichende Traufhöhen

6.1 *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

Im Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um max. 25 m, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 46,5 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) zulässig bei untergeordneten baulichen Anlagen oder Bauteilen wie z. B. Schlauchrockentürmen, Silos und Lüftungs- oder Abgasschornsteinen. Die Grundfläche dieser Bauteile darf max. 10% der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück betragen.

7. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

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

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

(2) Zulässig sind

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

(b) Speditions- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen,

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

(d) Stellplätze und Garagen.

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

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

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

9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Pflege und Wartung der öffentlichen Grünflächen zum Zwecke der Ableitung des Niederschlagswassers wird zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigungspflicht und zulasten des Grundstückseigentümers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

IV. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)

1. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

2. Anbauverbotszone an der Kreisstraße 21 (§§ 29 und 30 StrWG)

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen an der Kreisstraße 21 in einer Entfernung bis 15 m (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ferner bedürfen in einer Entfernung von bis zu 30 m an der Kreisstraße 21 (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast.

3. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu.*

4. *Trifft für den Änderungsbereich nicht zu*

5. Richtfunktrassen

Für die das Plangebiet kreuzenden Richtfunkverbindungen gelten folgende horizontal und vertikal verlaufenden Schutzbereiche:

Link 101554448 (Telefónica)

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

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

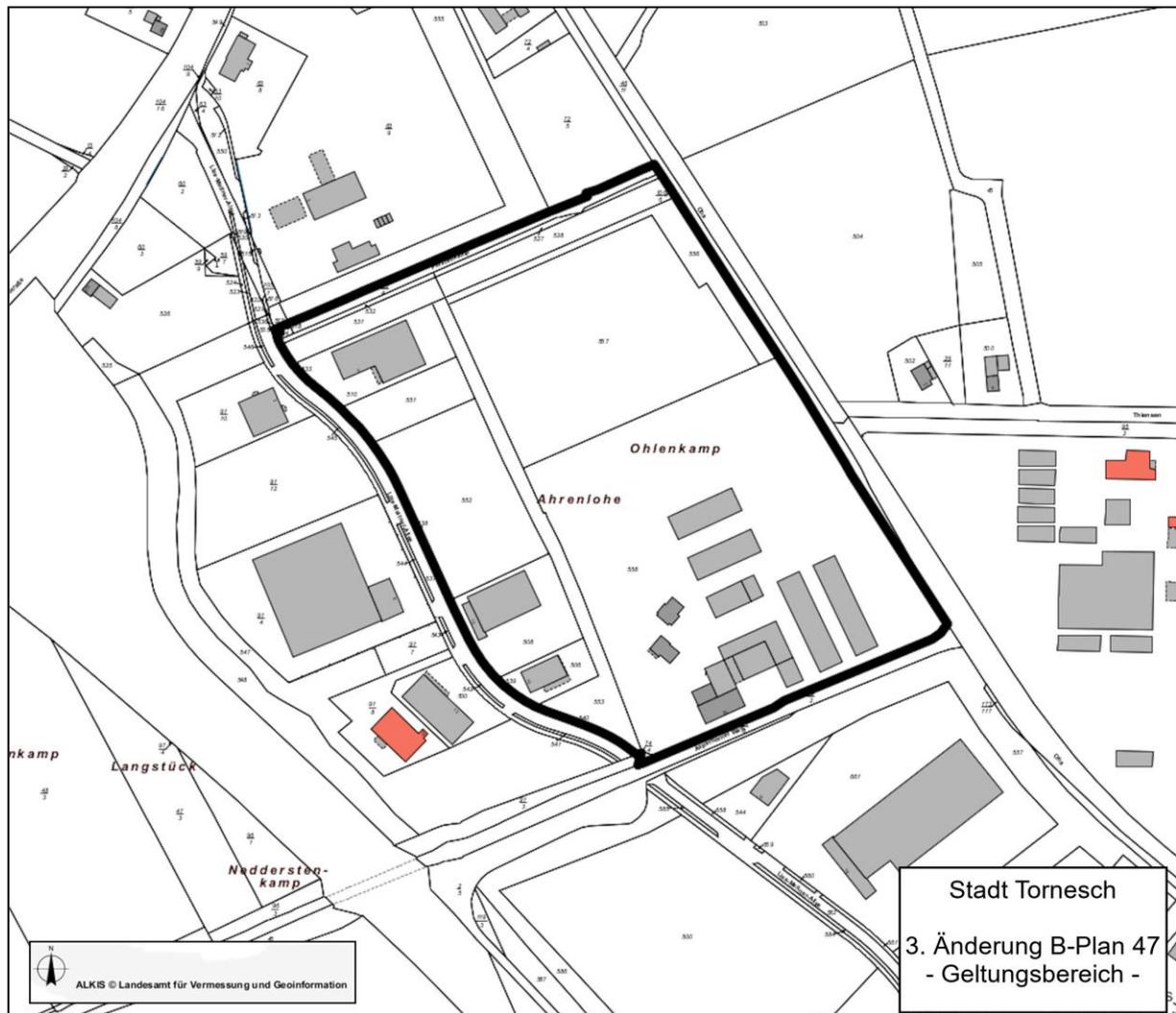
V. Hinweis

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus Tornesch, Amt für Bauen, Planung und Umwelt, Wittstocker Straße 7, 25346 Tornesch eingesehen werden.

Stadt Tornesch



3. Änderung u. Erweiterung B-Plan Nr. 47 „Businesspark Tornesch – Erweiterung nördlich Asperhorner Weg“



Begründung

**Stadt Tornesch - 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47**

für das Gebiet südwestlich der Kreisstraße K 21 Oha in einer Tiefe von 220 bis 270 m und nordwestlich des Asperhorner Wegs in einer Tiefe von 350 m.

Stadt Tornesch
- Die Bürgermeisterin -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Bearbeiter:

M.Sc. Oliver Kath (Stadt Tornesch; Amt für Bauen, Planung und Umwelt)

Verfahrensstand: **Satzungsbeschluss**

Inhalt

1 Lage des Plangebietes	5
2 Planungsanlass und Planungsziele	6
3 Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	8
4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik und Sonderbetriebe	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1 Grundflächenzahl	10
4.2.2 Gebäudehöhe	10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Bauweise	12
4.5 Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	13
4.7 Äußere Gestaltung	13
5 Verkehrliche Erschließung	13
6 Ver- und Entsorgung	14
7 Regenerative Energien	16
8 Grünordnung	16
9 Eingriffsregelung	16
10 Altablagerungen, Bodenbelastungen und Bodenschutz	17
11 Immissionsschutz: Belastung durch Lärm und Festsetzung von Emissionskontingenten ..	18
11.1 Allgemeines	18
11.2 Verkehrslärm	18
11.3 Gewerbelärm	20
12 Immissionsschutz: Belastung durch Geruch und Keime	21
13 Denkmalpflege	22
14 Flächenbilanz	22
15 Umweltprüfung	22
16 Umweltbericht	22
16.1 Einleitung	22
16.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der B-Planänderung	22
16.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	22
16.1.1.2 Ziele und Inhalte der B- und F-Planänderung	23
16.1.1.3 Regenwasserableitung	24
16.1.1.4 Grünordnung	25
16.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	26
16.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	26
16.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und Gutachten	28
16.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der geplanten Umweltauswirkungen	29
16.2.1 Schutzgut Mensch	29
16.2.1.1 Lärm - Ausgangssituation	29
16.2.1.2 Lärm – Bewertung der zu erwartenden qualitativen Veränderungen	29
16.2.1.3 Erholung - Ausgangssituation und Bewertung der Veränderungen	31
16.2.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere - Ausgangssituation	32
16.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere - Bewertung der zu erwartenden Veränderungen	35



16.2.1.6 Artenschutz.....	36
16.2.1.7 Schutzgut Fläche	40
16.2.1.8 Schutzgut Boden – Ausgangssituation und Beeinträchtigungen.....	41
16.2.1.9 Schutzgut Wasser	44
16.2.1.10 Schutzgut Luft und Klima	45
16.2.1.11 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	46
16.2.1.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
16.2.1.13 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.....	48
16.2.1.14 Kumulative Wirkungen	48
16.2.1.15 Wechselwirkungen	49
16.2.2 Planungsalternativen und Nullvariante	50
16.2.2.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
16.2.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	50
16.2.2.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung	50
16.2.2.4 Aufgabe jeglicher Nutzung	50
16.2.3 Grünordnungsmaßnahmen	50
16.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
16.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	51
16.2.4.2 Eingriffsumfang und erforderlicher Ausgleich	52
16.2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich.....	52
16.3 Zusätzliche Angaben	53
16.3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	53
16.3.2 Maßnahmen zur Überwachung	53
16.3.3 Zusammenfassung	53
16.3.3.1 Inhalte und Ziele der B-Planänderung	53
16.3.3.2 Bestehende Situation	54
16.3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes.....	54
16.3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	54
16.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	55

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 9,2 ha große Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Tornesch an der Grenze zur Gemeinde Ellerhoop.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird begrenzt im Südwesten von der Lise-Meitner-Allee, im Nordosten von der Kreisstraße K 21 (Oha) bzw. der hier verlaufenden Gemeindegrenze mit Ellerhoop, im Südosten durch den Asperhorner Weg und im Nordwesten durch den Försterkamp, einen als Fuß- und Radweg genutzten Redder.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich sind bisher zu etwa einem Drittel bereits Teil des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes 47 und als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ sowie öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die ausgewiesenen Bauflächen sind zu einem untergeordneten Teil bereits mit vier Gewerbebetrieben belegt und bebaut, in den übrigen Bereichen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes ist die plangemäße Nutzung noch nicht realisiert. Die restliche, neu überplante Fläche ist bisher nicht Teil eines

Bebauungsplanes und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier befand sich bis 2017 ein Geflügelhof mit zugehörigen Grünlandflächen.



Abbildung 2 – Schrägluftbildaufnahme Blickrichtung Süden (2009)

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die gewerblichen Flächen des Businesspark Tornesch sind nahezu erschöpft. Noch vorhandene unbebaute Flächen wurden größtenteils bereits an Unternehmen mit dem Zweck der Bebauung veräußert. Im unmittelbaren Umfeld des Businessparks und dreiseitig von diesem umschlossen befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die dem angrenzenden Geflügelhof zugeordnet war und die ursprünglich für die Geflügel-Freilandhaltung genutzt wurde. Diese Nutzung wurde aufgegeben, die Fläche wird seit einigen Jahren ausschließlich als Intensivgrünland genutzt.

Eine Erweiterung der Siedlungsfläche bietet sich an dieser Stelle auf Grund des verhältnismäßig geringfügigen Eingriff in das Landschaftsbild und der bereits vorhandenen Erschließung an. Die Fläche des ehemaligen Geflügelhofes wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

Planungsziel der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist die landschaftsverträgliche Erweiterung des bestehenden Sondergebiets „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ zur Bereitstellung gewerblicher Bauflächen. Zudem wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine ca. 230 m² große Fläche als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese war in dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 47 nicht miteinbezogen worden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Flächen entlang der bestehenden Sondergebietsfläche und entlang des Försterkamps werden als Grünflächen dargestellt.

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



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

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überplanten Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Tornesch in der Fassung der am 07.05.2004 rechtskräftig gewordenen Neuaufstellung. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist von den rechtskräftigen Änderungen (1., 2., 4., 5., 7. und 8.) sowie den im Verfahren befindlichen Änderungen (6. und 9. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht betroffen.

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



Abbildung 4 – geltendes Planrecht (Auszug aus dem Bebauungsplan 47) - ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung setzt der Bebauungsplan 47 bereits heute folgende Inhalte fest:

- Art der baulichen Nutzung
 - Sonstige Sonderbaufläche Umwelttechnik und Sonderbetriebe (§ 11 BauNVO)
 - Flächen, auf denen betriebsgebundenes Wohnen nicht zulässig ist (dies gilt für einen Umkreis von 150 m um das Zentrum des Betriebsgeländes des Geflügelhofes sowie innerhalb eines Abstandes von 40 m von der Grundstücksgrenze im Bereich der Dungplatte des Geflügelhofes.)
- Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 16 BauNVO)

- Traufhöhe (TH): 12 m (§ 16 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen
 - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Öffentliche Grünflächen mit ökologischer Funktion und Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Erhalt bestehender Knicks und Redder sowie Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser
 - Neuanlage von Knicks und Redder sowie Anlage von Rückhaltegräben für Niederschlagswasser
 - Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und Entwicklung von Ruderalvegetation

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonderbaufläche Umwelttechnik und Sonderbetriebe

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 auf die nordöstlich an die rechtskräftige Flächenausweisung angrenzende Fläche ausgedehnt. Die Bauflächen werden, wie bisher, als Sondergebiet "Umwelttechnik und Sonderbetriebe" festgesetzt.

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

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

Zugelassen sind somit:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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



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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

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

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

Auch im Bereich des ehemaligen Geflügelhofes wird die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 voll ausgeschöpft. Da die vorhandenen strukturreichen Grünflächen mit vorhandenem erhaltenswertem Bestand an Gehölzen und Gewässern des Grundstückes außerhalb der Sonderbaufläche als private Grünflächen festgesetzt sind, ist eine intensive Nutzung der Sonderbaufläche städtebaulich vertretbar und entspricht auch der Ausnutzung der angrenzenden Sonderbauflächen.

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

4.2.2 Gebäudehöhe

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ die zulässige Traufhöhe auf max. 29,0 m im Kernbereich, auf 15,0 m in den Randbereichen und 12 m im südlichen Baufeld festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Erschließungsfläche auf dem Baugrundstück und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

Die im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 47 geltende Regelung zur Traufhöhe bei Lagergebäuden beinhaltet, dass bei Lagergebäuden die zulässige Traufhöhe 21,5 m betragen darf. Auf Grund der Nähe zu Wohnbebauung und der angrenzenden Baumbestandes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes wird auf diese Ausnahmen im Randbereich des Sondergebiets Umwelttechnik verzichtet.

Die im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 47 geltende Regelung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Traufhöhe gilt auch hier im Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“. Die Regelung beinhaltet, dass ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe um max. 25 m, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 46,5 m



(gemessen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück) bei untergeordneten baulichen Anlagen oder Bauteilen wie z. B. Schlauchtrockentürmen, Silos und Lüftungs- oder Abgasschornsteinen zulässig sind. Die Grundfläche dieser Bauteile darf max. 10% der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück betragen.

Entlang der Lise-Meitner-Allee wird zwischen drei Bereichen mit unterschiedlichen Bauhöhen unterschieden:

- Südöstlicher Abschnitt (SO U/2): Hier wird die zulässige Traufhöhe unverändert mit 12,0 m festgesetzt, davon abweichende Traufhöhen sind nicht zulässig.
- Nordwestlicher Abschnitt (SO U/2a): Durch die Vergrößerung der Baufläche nach Nordosten entsteht eine großflächige Baufläche, welche eine Traufhöhe von 15 m vorsieht.
- Zentraler Bereich im nordwestlichen Abschnitt (SO U/2b): Hier ist eine Traufhöhe von 29,0 m im Kernbereich bzw. 15,0 m in den Randbereichen vorgesehen, darüber hinaus gilt – wie im übrigen B-Plangebiet auch – eine abweichende Traufhöhe von 46,5 m für untergeordnete Bauteile.

Die weitere Erhöhung der zulässigen Traufhöhe auf 29 m, wie sie auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes (rechtskräftig mit der 2., 5., 7. und 8. Änderung) beabsichtigt ist, wird nur im zentralen Kernbereich der Sondergebietsfläche Umwelttechnik umgesetzt, um den nördlich angrenzenden Redder sowie das Landschaftsbild insbesondere im nord- und südöstlichen Bereich nicht zu beeinträchtigen.

Begründet wird die Traufhöhe von 29 m wie folgt:

- Vor dem Hintergrund eines erhöhten Entwicklungsdrucks auf die gewerblichen Flächen im Businesspark Tornesch trägt eine zulässige Traufhöhe von 29 m zur flächensparenden Ausnutzung der Bauflächen bei;
- Der Businesspark Tornesch wird seit einigen Jahren von einem Wandel des Gebietscharakters geprägt, so treten bei der gewerblichen Entwicklung die ursprünglich dominanten Betriebe der Recyclingwirtschaft immer mehr hinter Nutzungen aus dem Bereich z.T. hochspezialisierter Logistik- und Produktionsbetriebe mit höherem Büroflächenbedarf zurück;

Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die Möglichkeit höhere Baukörper zu errichten, sieht die Stadt nicht, da die zulässige Traufhöhe nicht im Randbereich zur offenen Landschaft, sondern lediglich im Kernbereich 29 m betragen wird. Zudem ist die Abschirmung zum Landschaftsraum durch vorhandene und festgesetzte Grünflächen mit Knicks gewährleistet.

In dem zur offenen Landschaft gelegenen Randbereich ist eine Traufhöhe von max. 15 m vorgesehen. Dies stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Nachbarschaft einfügen.

Die das Plangebiet kreuzende Richtfunktrasse benötigt einen Schutzkorridor, in dem die geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne 31 m nicht überschreiten dürfen.

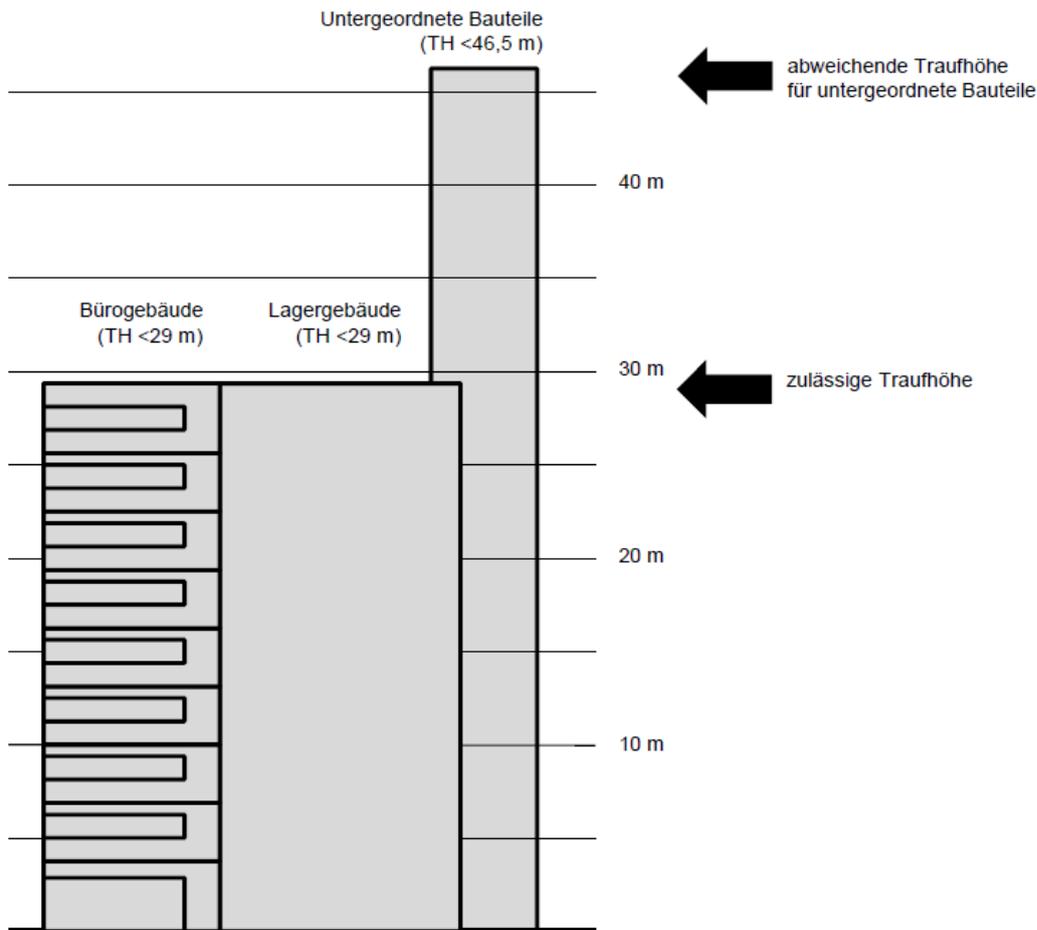


Abbildung 5 – Darstellung der zulässigen Traufhöhen im Kernbereich des Sondergebietes Umwelttechnik.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4.4 Bauweise

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



4.5 Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

4.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur Pflege und Wartung der öffentlichen Grünflächen zum Zwecke der Ableitung des Niederschlagswassers wird zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigungspflicht und zulasten des Grundstückseigentümers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

4.7 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden. Die Beleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmittel auszustatten, Kugelleuchten sind unzulässig. Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

5 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zu den Sondergebieten im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die an die K 21 angebundene Lise-Meitner Allee. Bestehen bleibt die Anbindung des Asperhorner Weges an die K 21. Wie bisher wird dieser Weg über den Anliegerverkehr hinaus keine zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet aufnehmen. Grundstückszufahrten zur K 21 sind unverändert nicht zugelassen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße ist zurzeit nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbundes betriebenen Buslinie 185 Elmshorn - Ellerhoop - Kummerfeld - Pinneberg - Halstenbek und durch die Buslinie 6668 Bf.-Tornesch - Gewerbegebiet Oha an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Tornesch, Asperhorner Weg und Ellerhoop, Arboretum und befinden sich am südwestlichen bzw. südöstlichen Rand des Plangebietes am Asperhorner Weg bzw. der K21 „Oha“. Die werktags im 60-Min-Takt verkehrenden Buslinien 185 bzw. 6668 knüpfen an den Bahnhöfen Elmshorn und Pinneberg bzw. am Bahnhof Tornesch u.a. an die Regionalbahnlinien 61 und 71 an.

Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Ergänzung der Sonderbaufläche die zusätzliche Verkehrsbelastungen auch an den Spitzentagen des Verkehrs vergleichsweise gering

sind und von den vorhandenen Verkehrsanlagen ohne Weiteres aufgenommen werden können.

6 Ver- und Entsorgung

Die Baukörper werden bzw. sind außerdem an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze für Strom, Gas und Trinkwasser (Versorgungsträger: Stadtwerke Tornesch bzw. Schleswig-Holstein Netz AG) sowie Einrichtungen der Telekommunikation angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH (Kronshagener Weg 105, 24116 Kiel) mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Von der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1998 mit der strikten Trennung von Dachflächenwasser (unbelastetes Niederschlagswasser) und Oberflächenwasser der Hof- und Verkehrsflächen (normalbelastetes Niederschlagswasser) wird nun abgewichen. Der Grund hierfür liegt darin, dass aufgrund der zunehmenden Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 47 sowie der Zunahme von Starkregenereignissen die Auslastung des vorhandenen Regenrückhalte-/Regenklärbeckens und der zuführenden Leitungen erreicht wurde.

Es ist vorgesehen, die Hof- und Verkehrsflächen der Fläche B über den neuen Graben D.2 an den Graben I.1 abzuleiten, um ein häufigeres Überlaufen des Regenrückhalte-/Regenklärbeckens zu unterbinden.

Zur schadlosen Ableitung des normal verschmutzten Regenwassers wird vor der Einmündung des Grabens D.2 in den Graben I.1 eine Sedimentationsanlage mit max. $9 \text{ m}^3/(\text{m}^2\text{h})$ Oberflächenbeschickung sowie ein Schwimmstoffabscheider angeordnet. Entsprechend des Bewertungsverfahrens nach dem Merkblatt DWA-M 153 ist die vorgesehene Behandlung ausreichend.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) der Flächen C und D wird ebenfalls nach einer entsprechenden Vorbehandlung in das Grabensystem für gering verschmutztes Wasser abgeleitet. Die entsprechenden wasserwirtschaftlichen Anlagen sind durch den Grundstückseigentümer auf den eigenen Flächen herzustellen.

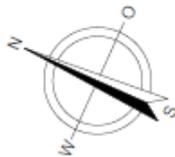
Im Bereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind die für die Regenwasserbehandlung benötigten Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Regenwasserbehandlungsanlagen (Graben, Mulden) zu erstellen.

Die Dimensionierung der für die Regenrückhaltung vorgesehenen Gräben erfolgte auf Grundlage eines wasserwirtschaftlichen Konzepts (d+p, dänekamp und partner, Beratende Ingenieure VBI, Pinneberg, September 2020). Für eine in diesem Zusammenhang erforderliche Verlegung vorhandener Gräben ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde (Kreis Pinneberg) einzuholen.



Zeichenerklärung:

-  vorh. Graben
-  gepl. Unterhaltungstreifen
-  gepl. Graben
-  vorh. Gasleitung Schleswig - Holstein Netz AG
-  vorh. Gasleitungsschutzstreifen
-  vorh. Schmutzwasserleitung
-  vorh. Regenwasserleitung
-  Einleitung von Dachflächen (geringverschmutzt)
-  Einleitung von Verkehrs- und sonstigen Flächen (normal verschmutzt)
-  Grenze Teilflächen



Vermessung erstellt am 06.06.2018

FELSHART Vermessung  Öffentlich best. Vermessungsingenieur
 Heisch - Schöler - Straße 6, 25430 Uetersen
 Tel.: 04122 / 85 73-0 Fax: 04122 / 85 73-25

Höhenbezugsystem: Die Höhen beziehen sich auf NN. Die Koordinaten beziehen sich auf ETRS-UTM

Abbildung 6 – Auszug aus dem wasserwirtschaftlichem Konzept zur 3. Änderung und Erweiterung des B-Plan 47 (dänekamp und partner, September 2020)



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

7 Regenerative Energien

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

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

8 Grünordnung

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

Im Sondergebiet Umwelttechnik sind die Dächer neuer Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Belüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (auch Photovoltaik und Solarthermie). Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 100 m² sind zu begrünen. Je 100 m² ist eine Pflanze mit je mindestens 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen. Werden Fassadenteile zur Nutzung von solarer Energie verwendet, so ist die sonnenabgewandten Seite der Fassade weiterhin mit einer Begrünung zu versehen. Diese Festsetzungen sollen auch einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffes leisten bzw. dienen dem Klimaschutz und verbessert die optische Wirkung der Baukörper.

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

9 Eingriffsregelung

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

bericht ermittelt und bewertet worden. Der Umweltbericht enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

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

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Abschnitt 16 (Umweltbericht) dieser Begründung verwiesen.

10 Altablagerungen, Bodenbelastungen und Bodenschutz

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

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

Da sich die Fläche im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Geflügelhofes befindet und landwirtschaftlich intensiv genutzt wurde, werden bei Verlagerungen des Oberbodens in Folge von Baumaßnahmen negative Umweltfolgen befürchtet. Es wurde eine Oberbodenuntersuchung beauftragt (Ziegenmeyer Umweltgeotechnik: 3. Änderung B-Plan 47, 25436 Tornesch Oberbodenuntersuchungen, 21.09.2015): „Auf der Basis der Befunde der aktuellen Bodenuntersuchungen sind Beeinträchtigungen des Pfades Boden Grundwasser nicht anzunehmen. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind aufgrund der Phosphatgehalte im Eluat nicht auszuschließen. Aus den Befunden der aktuellen Untersuchungen ergeben sich folgende Sachverhalte und Empfehlungen:

- Gefährdungen oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben sich aus den Befunden der chemischen Untersuchung der Bodenmischproben nicht. Verlagerungen von düngertypischen Stoffen (Ammonium, Nitrat) sind nur in geringen, nicht relevanten Größenordnungen zu erwarten.
- Beeinträchtigungen des Wasserpfades Oberflächengewässer bei Umlagerung des Bodenmaterials sind für den Parameter Phosphat durch Eutrophierung nicht auszuschließen. Bei dem Aufbringen von Oberbodenaushub auf anderen Flächen ist sicherzustellen, dass direkte Auswaschungen von Phosphat in Oberflächengewässer vermieden werden.
- Aufgrund der Befunde der chemischen Untersuchung sind Teile des Bodenaushubs entsprechend den Vorgaben der LAGA nach LAGA Zuordnungswert Z2 zur Verwertung zu entsorgen, falls Ausnahmeregelungen in Abstimmung mit den Fachbehörden nicht möglich sind. Der Boden aus den übrigen Bereichen kann unter Beachtung der Vorgaben der Vollzugshilfe zu § 12 der BBodSchV der LABO [9] in einer durchwurzelbaren Schicht verwertet werden.
- Die entsorgungsrelevanten Belastungen sind bei Erdarbeiten zu beachten.“

11 Immissionsschutz: Belastung durch Lärm und Festsetzung von Emissionskontingenten

11.1 Allgemeines

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 will die Stadt Tornesch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Businessparks schaffen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die schalltechnische Betrachtung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 zu erarbeiten. Für den Plangeltungsbereich ist die Ausweisung als Sondergebiet für „Umwelt und Sonderbetriebe“ vorgesehen. Gemäß der geplanten Nutzung wird von einem Schutzanspruch ausgegangen der mit einem Gewerbegebiet vergleichbar ist.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

11.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm der maßgeblichen Straßenabschnitte berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV – durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und die maßgeblichen Lkw-Anteile p (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht) für die Bundesautobahn A 23 wurden der Straßenverkehrszählung 2015 für Schleswig-Holstein entnommen. Für die Kreisstraße K 21 (Oha) wurden die Straßenverkehrsbelastungen aus einer vorliegenden verkehrstechnischen Stellungnahme übernommen.

Die Zahlen wurden auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet, wobei eine jährliche Verkehrssteigerung von etwa 0,5 % pro Jahr einberechnet wurde.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen, somit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht weiter beurteilungsrelevant.

Zusammenfassend ergeben sich für den Plangeltungsbereich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Im Osten wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags überschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich im Osten, Süden und Westen Überschreitungen des Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts. Zusätzlich wird im Osten des Plangeltungsbereiches sowohl der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags bis zu einem Abstand von etwa 28 m ausgehend von der Mitte der K 21 überschritten als auch der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von etwa 27 m ausgehend von der Mitte der K 21. Im restlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenzen oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der

Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) auch bei Büronutzung mit hohem passiven Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Für Neu-, Um- und Ausbauten ist bezüglich der Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone/Loggien) festzustellen, dass der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) überwiegend nicht um mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Somit sind Außenwohnbereiche in offener Gebäudeform zulässig.



Abbildung 7 – Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Lairm Consult GmbH, Juli 2020)



Abbildung 8 – Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Lairm Consult GmbH, Juli 2020)

11.3 Gewerbelärm

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich erfolgte eine Kontingentierung der Sondergebietsflächen SO 2 und SO 2a-c. Für die geplanten Betriebe erfolgte ergänzend eine vorweggenommene Verträglichkeitsuntersuchung.

Im Prognose-Nullfall werden die Flächen des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Ellerhoop und die festgesetzten Sondergebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 47 einschließlich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 berücksichtigt.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurden für die gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von LW¹ = 60/60 dB(A) (tags/nachts) zulässig ist. Dadurch ergeben sich für den Nachtabschnitt Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, so dass zur Erzielung einer Verträglichkeit in der Bauleitplanung Emissionsbeschränkungen für den Nachtzeitraum erforderlich sind. Für den Tageszeitraum sind keine Einschränkungen notwendig.

Für den Nachweis der Verträglichkeit vorhandener Betriebe innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden die jeweiligen Beurteilungspegel der einzelnen Betriebe an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs bestimmt. Da für den Tagesabschnitt sind keine Emissionsbeschränkungen erforderlich sind, ist die Einhaltung der Im-



missionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen ist. Für den Nachtabschnitt ist keine Überprüfung der Verträglichkeit erforderlich, da in den vorhandenen Gewerbebetrieben kein Nachtbetrieb stattfindet.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel der untersuchten Betriebe für jeden Betrieb mehr als 15 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete tags liegen. Somit sind die Geräuschemissionen der Betriebe für die Immissionsorte nicht beurteilungsrelevant. Die Verträglichkeit der vorhandenen Betriebe ist somit festgestellt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

12 Immissionsschutz: Belastung durch Geruch und Keime

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens mit dem Aufstellungsbeschluss im Februar 2013 befand sich im südlichen Teil des Plangebietes der Geflügelhof Neumann, der auch einen Schlachtbereich und einen Räucherofen betrieb. Im näheren und weiteren Umfeld (Ellerhoop) befinden sich drei Höfe mit Pferdehaltung in relevantem Umfang und ein Betrieb mit Rinderhaltung. In Entfernungen ab 650 m befindet sich eine Abfallbehandlungsanlage und ab 1.300 m entfernt liegt ein Müllheizkraftwerk.

Um Auswirkungen auf die durch den Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen abzuschätzen, wurde ein Geruchs- und Keimgutachten beauftragt (TÜV Nord) beauftragt. Darin werden die Geruchsbelastung, die Schwebstaubkonzentration, der Staubbiederschlag sowie die Bioaerosolmissionen der Putenhaltung des Geflügelhofes Neumann berechnet und dargestellt. Die Auswirkungen der Abfallbehandlungsanlage und des Müllheizkraftwerkes wurden qualitativ abgehandelt. Diese wurden aufgrund der Aufgabe des Geflügelhofes 2017 aktualisiert. Dementsprechend wurde auf die Darstellung der Berechnung durch Schwebstaub und Bioaerosole verzichtet.

Geruch

Im Plangebiet sollen Sondergebiete „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ ausgewiesen werden. Für Gewerbe- und Industriegebiete sowie Dorfgebiete mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung kann nach GIRL ein Immissions(grenz)wert von 15 % der Jahresstunden herangezogen werden.

Auf Flächen mit Kenngrößen über 15% der Jahresstunden dürfen keine Orte errichtet werden, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Hallen ohne ständige Arbeitsplätze, Parkplätze und Zuwegungen sind dort zulässig.

Nach Aufgabe der Geflügelhaltung und Schlachtung des Betriebes Neumann und Pferdehaltung des Betriebes Oppermann liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen in Plangebiet unter 2 % der Jahresstunden.

Abfallbehandlungsanlage und Müllheizkraftwerk

Zu den Einwirkungen aus einer benachbarten Abfallbehandlungsanlage und eines Müllheizkraftwerkes wurde auf der Basis bestehender Unterlagen Stellung genommen. Beide Anlagen befinden sich nicht in Hauptwindrichtung zum Plangebiet. Bei den Emissionen handelt es sich entweder um Quellen mit geringen Quellstärken oder um Quellen mit hohen Ableitungen. Daher kann als Ergebnis einer groben Abschätzung davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet gering sein werden. Für eine quantitative Aussage sind Ausbreitungsberechnungen erforderlich, die nicht durchgeführt wurden.



13 Denkmalpflege

Das nächstgelegene archäologische Interessensgebiet befindet sich mehr als 1,4 km südöstlich des Plangebietes im Bereich der Bilsbekniederung. Es können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Wenn 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. Verantwortlich hier sind gem. §14 DSchG (in der Neufassung vom 12.Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

14 Flächenbilanz

Die Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 stellen sich wie folgt dar:

Sondergebiet Umwelttechnik	69.671 m ²
Private Grünflächen	6.271 m ²
Öffentliche Grünflächen	16.140 m ²
Straßenverkehrsfläche	232 m ²
Geltungsbereich insgesamt	92.314 m ²

15 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.

16 Umweltbericht

16.1 Einleitung

16.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der B-Planänderung

16.1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 3. B-Planänderung umfasst ein ca. 9,2 ha großes Gelände, das sich am äußersten östlichen Rand des Stadtgebietes. Das Gebiet liegt zwischen der Kreisstraße 21 (Straße „Oha“) und der Lise-Meitner-Allee. Die Nordwestseite wird vom „Förster-



kamp“ begrenzt, einem als Fuß- und Radweg genutzten Redder. Im Südosten reicht das Gebiet bis an den Asperhorner Weg heran. Die Nordostgrenze des Geltungsbereiches an der K 21 stellt zugleich die Grenze zur Nachbargemeinde Ellerhoop dar.

16.1.1.2 Ziele und Inhalte der B- und F-Planänderung

Ausgangssituation und aktuelle Nutzung

Die gewerblichen Flächen des Businesspark Tornesch sind nahezu erschöpft. Noch vorhandene unbebaute Flächen wurden größtenteils bereits an Unternehmen mit dem Zweck der Bebauung veräußert.

Die bisher ausgewiesenen Bauflächen des SO-Gebietes innerhalb des rechtskräftigen B-Plans aus 2004 sind überwiegend mit Gewerbebetrieben belegt und bebaut. Die jetzt neu überplante östlich angrenzende Fläche ist bisher nicht Teil eines Bebauungsplanes gewesen. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier befand sich bis 2017 ein Geflügelhof mit den zugehörigen Grünlandflächen, der aufgegeben wurde.

Die Hofanlage dient aktuell (Dezember 2019) zwar nicht mehr als Großstallung. Der Betrieb arbeitet momentan jedoch noch als Geflügelverarbeitungs- und Verpackungsbetrieb, von hier werden noch Geflügelprodukte versendet. Alle Häuser im Untersuchungsgebiet werden noch vollständig genutzt und weisen keine Verfallserscheinungen auf. Das gilt vor allem für das bewohnte, zentral gelegene Wohnhaus sowie auch für das Haupthaus des Geflügelhofs, das z.T. noch zum Wohnen genutzt wird (Stand Dezember 2019).

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche war dem angrenzenden ehemaligen Geflügelhof zugeordnet und ist ursprünglich für die Geflügel-Freilandhaltung genutzt worden. Diese Nutzung wurde aufgegeben, die Fläche wird seit einigen Jahren ausschließlich als Intensivgrünland genutzt.

Geplante Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich der Planänderung sind zu etwa einem Drittel bereits innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes 47 und als Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ sowie als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Etwa zwei Drittel des Geltungsbereiches liegen außerhalb der Grenzen des ursprünglichen B-Plans aus 2004. Sie umfassen im Wesentlichen den ehemaligen Geflügelhof sowie die angrenzenden Grünlandflächen entlang der Kreisstraße 21.

Planungsziel der B-Planänderung ist die landschaftsverträgliche Erweiterung des bestehenden Sondergebiets „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ zur Bereitstellung gewerblicher Bauflächen bis an die Straße „Oha“ (K 21) heran.

Eine Erweiterung der Siedlungsfläche bietet sich an dieser Stelle an. Dies ist mit der bereits vorhandenen Erschließung sowie der jetzt möglichen Arrondierung des städtebaulichen Gefüges zu begründen. Damit verbunden ist der Vorteil, dass es vergleichsweise leicht gelingen kann, das erweiterte Gebiet in den landschaftlichen Kontext am Siedlungsrand einzufügen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundflächenzahlen betragen in allen SO-Flächen 0,8; d.h. 80 % der Grundstücksfläche darf durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Aufgrund der auf 0,8 festgesetzten Kap-

pungsgrenze darf die GRZ hier für Nebenanlagen, u.a. Hof- und Stellplatzflächen, nicht überschritten werden.

Traufhöhen

Teilgebiet	Traufhöhen (TH) der 3. Änderung des B-Plans 47 in m	
	Verwaltungsgebäude	Lagergebäude
SO U/2	TH 12	TH 12
SO U/2a	TH 15	TH 15
SO U/2b	TH 29	TH 29
SO U/2c	TH 15	TH 15

In den vier Teilgebieten werden unterschiedliche Traufhöhe mit 12,0 m, 15,0 m bzw. 29,0 m festgesetzt. Eine TH von 29,0 m ist nur im Kernbereich der nördlich gelegenen SO-U/2b Fläche zulässig. Dabei beträgt der Abstand dieser Fläche im Norden zur K 21 mindestens 34 m und maximal 40 m. Zum Redder misst der Abstand 44 m.

In allen vier SO-U-Gebieten ist für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Schornsteine) eine Höhe von bis zu 46,5 m zulässig. Die Fläche für diese untergeordneten Bauteile darf einen Anteil von 10 % der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück nicht übersteigen.

Vor dem Hintergrund eines erhöhten Entwicklungsdrucks auf die gewerblichen Flächen im Businesspark Tornesch ist beabsichtigt, mit einer zulässigen Traufhöhe von 29 m auf einer Teilfläche des SO-U einen Beitrag zur flächensparenden Ausnutzung der Bauflächen zu leisten. Zugleich ist mit der Höhenstaffelung an den Außenrändern beabsichtigt, harmonische Übergängen zu der umgebenden, weitgehend un bebauten Landschaft zu schaffen und dabei die Abschirmung zum Landschaftsraum durch vorhandene und festgesetzte Grünflächen mit Knicks zu erreichen.

Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließung

Nebenanlagen und Garagen werden im SO-U auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Diese Einrichtungen können (und sollen) hier ebenso wie die Hauptgebäude untergebracht werden. Gleiches gilt für Stellplätze.

Die Zufahrt zu den Sondergebieten im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgt unverändert über die Lise-Meitner Allee bzw. den Asperhorner Weg, der wiederum an die K 21 angebunden ist. Grundstückszufahrten zur K 21 sind unverändert nicht zugelassen.

16.1.1.3 Regenwasserableitung

In der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1998 war eine strikte Trennung von Dachflächenwasser (unbelastetes Niederschlagswasser) und Oberflächenwasser der Hof- und Verkehrsflächen (normal belastetes Niederschlagswasser) vorgesehen. Hiervon wird nun abgewichen, da aufgrund der zunehmenden Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 47 sowie der Zunahme von Starkregenereignissen die Auslastung des vorhandenen Regenrückhalte-/Regenklärbeckens und der zuführenden Leitungen erreicht wurde. Das vorhandene RRB befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung, jedoch innerhalb des B-Plans 47.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen in offenen Gräben zurückzuhalten bzw. abzuleiten. Die Gräben liegen überwiegend innerhalb öffentlicher Grünflächen. Dazu werden vorhandene Gräben genutzt und ca. 460 m Gräben neu angelegt.

Ergänzend dazu muss teilweise ein separates Rückhaltesystem innerhalb privater Grundstückspartellen errichtet werden. Dies wird von den privaten Grundstückseigentümern nach den Angaben des Konzeptes zu erstellen sein und kann, in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde, oberirdisch als Regenrückhaltebecken oder unterirdisch über ein Rigolensystem realisiert werden.

Die Dimensionierung der für die Regenrückhaltung vorgesehenen Gräben erfolgte in einem differenzierten System auf der Grundlage des wasserwirtschaftlichen Konzeptes (d+p, dänekamp und partner, Beratende Ingenieure VBI, Pinneberg, September 2020). Dazu zählt auch, dass der vorhandene Teich auf dem bisherigen Wohngrundstück der Betreiber des Geflügelhofes künftig als Regenrückhaltebecken genutzt werden soll.

Das Wasserwirtschaftskonzept sieht im Einzelnen die Anlage folgender Gräben vor:

Graben D 1	Graben wird neu hergestellt	Breite	5,0 m	Länge	14,0 m
Graben D 2	Graben wird neu hergestellt	Breite	5,7 m	Länge	210,0 m
Graben I.1.1	Aufweitung des vorhandenen Grabens	Breite	5,9 m	Länge	76,5 m
Graben I.1.	Aufweitung des vorhandenen Grabens	Breite	7,4 m	Länge	157,0 m
			Summe	Länge	457,5 m
Graben D	tropfenförmige Aufweitung des vorhandenen Grabens			Fläche	100 m ²

Der Graben I.1, insgesamt 157 m lang, besteht aus zwei Teilstücken, die durch eine Überfahrt auf einer Länge von 10 m unterbrochen werden: Heute sind dort zwei parallel verlaufende Gräben vorhanden mit unterschiedlichen Breiten von 4,50 m bzw. 5,60 m. Der westliche Graben wird aufgeweitet, der östliche Graben wird verfüllt und zurückgebaut.

Die für die Regenwasserbehandlung benötigten Flächen sind im Bereich der 3. Bebauungsplanänderung und -erweiterung überwiegend als öffentliche Grünflächen fest-gesetzt. Diese Flächen reichen aus, um naturnah gestaltete Regenwasserbehandlungsanlagen (Graben, Mulden) zu erstellen.

16.1.1.4 Grünordnung

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

Im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 47 werden einzelne markante Großbäume im Inneren des Geltungsbereiches als zu erhalten festgesetzt. Außerdem finden sich im B-Plan Festsetzungen zur Anlage eines flächigen Gehölzstreifens bzw. mehrere sog. T-Linien-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die vorhandenen Knicks liegen innerhalb dieser „T-Linien“-Flächen.

Darüber hinaus werden Flächen zum Anpflanzen von Laubgehölzen für zwei langgestreckte Streifen festgesetzt:

- Südrand, ca. 66 m x 2,50 m Streifen am Asperhorner Weg
- Ostrand, ca. 213 m x 7,20 m Streifen parallel zur Straße „Oha“ (K 21)

Der Gehölzstreifen an der Ostflanke definiert den dortigen Rand des SO U/2c. Nördlich davon kann er, auch aus eigentumsrechtlichen Gründen bzw. wegen des zurückspringenden Grundstückszuschnittes, nicht weitergeführt werden.

Beide Gehölzstreifen liegen innerhalb der „T-Linien-Flächen“, die das Gebiet an mehreren Stellen untergliedern („Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“). Darin sind auch die Kürzel für die jeweiligen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vermerkt. Sie basieren auf den 8 Maßnahmen, die auch im ursprünglichen B-Plan 47 aus 2004 festgesetzt worden sind. Davon kommen hier die Maßnahmen M 1, M 3 und M 4 zum Tragen:

- T-Linien-Fläche Nord: Breite 23,50 m bzw. ca. 18,0 m (Maßnahme 1)
- T-Linien-Fläche Ost: Breite ca. 20 m und in Teilbereichen 15 m (M 3)
- T-Linien-Fläche Mitte: Breite ca. 9,50 m, sie weitet sich im Süden auf (M 4)

Die Maßnahmenfläche M 4 wird im nördlichen Bereich punktuell von einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht überlagert. Diese Darstellung im B-Plan dient der Pflege und Wartung der öffentlichen Grünflächen zum Zwecke der Ableitung des Niederschlagswassers, sprich der Grabenpflege.

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

Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 100 m² sind zu begrünen. Je 100 m² ist eine Pflanze mit je mindestens 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Diese Festsetzungen sollen einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffes leisten bzw. dienen dem Klimaschutz und verbessern die optische Wirkung der Baukörper.

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

16.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

16.1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Generell basiert die Gliederung des Umweltberichtes auf der Systematik aus Anlage 1 zum BauGB, die Gesetzesrang besitzt. Daher ist zu jedem darin aufgeführten Aspekt eine Aussage zu treffen, auch bei fehlender Betroffenheit.

Darüber hinaus werden im Folgenden 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 (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden

(2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“

§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

§ 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.“

§ 44 BNatSchG - Artenschutz

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

Anlage 1 zum BauGB - Vorgaben für den Umweltbericht

In Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c des Baugesetzbuches sind die Inhalte des Umweltberichtes festgelegt. Darauf basierend erstreckt sich Beschreibung und Bewertung

der erheblichen Umweltauswirkungen auf die „direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben“.

Runderlass „Verhältnis der (...) Eingriffsregelung zum Baurecht“

Dem Umweltbericht liegt der Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus 2013 zugrunde (09.12.2013). Darin heißt es unter Ziffer 2.4: „Verbleibende Beeinträchtigungen sind so auszugleichen oder zu ersetzen, dass nach dem Eingriff keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet wird (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).“

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

Ergänzend zum Runderlass liegt folgendes Schriftstück vor: „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung – AN-HANG“, ebenfalls vom 09.12.2013.

Im Anhang zum Runderlass werden u.a. die erforderliche Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft genau beschrieben. Unter Ziffer 2.4 heißt es zur Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen: „Es ist zu prüfen, ob und wieweit mit Ausgleichsmaßnahmen Störungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes behoben werden können und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet werden kann. Soweit Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind, ist anschließend zu prüfen, ob Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.“

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung BImSchV) und TA Lärm

Durch die Planung sind die Ausdehnung bzw. Verlagerung einer vorhandenen, sich ggf. ändernden Schallquelle zu beachten. Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere DIN 18005 [1; 2]; 18. BImSchV, TA Lärm).

16.1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und Gutachten

Folgende Fachpläne und Gutachten liegen dem Umweltbericht zugrunde:

Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Tornesch aus 1992 stellt auf den Flächen nordwestlich des ehemaligen Geflügelhofes / südwestlich der der K 21 Ackerflächen dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der übrige Geltungsbereich der jetzigen B-Planänderung ist im F-Plan als sonstiges Sondergebiet „Umwelttechnik und Sonderbetriebe“ gekennzeichnet.

Der mehr als 25 Jahre alte Landschaftsplan müsste prinzipiell im Geltungsbereich der jetzigen 41. F-Planänderung, insbesondere im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen bis zur K

21, angepasst werden. Dies soll hier jedoch nicht geschehen, da in dem zu ändernden F-Plan diese landschaftsplanerischen Inhalte mit dargestellt werden.

Gutachten und weitere Fachplanungen

- Faunistische Potenzialabschätzung Bestandsdarstellung für eine Artenschutzuntersuchung zum B-Plan 47, 3. Änderung, Dipl.-Biologe Karten Lutz, HH, 08/ 2020
- Wasserwirtschaftliches Konzept zum B-Plan Nr. 47 – 3. Änderung d + p, dänekamp und partner Beratende Ingenieure VBI, Pinneberg, September 2020
- Schalltechnischen Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Tornesch, Lairm Consult, Bargteheide, Juli 2020
- Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan 47 (3. Änderung) zu Geruchs-, Staub- und Bioaerosolmissionen durch fünf landwirtschaftliche Betriebe incl. Schlachtung und Räucherei in Tornesch, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Mai 2015
- Untersuchung von Oberbodenmischproben 0937/2015 – 3. Änderung B-Plan Nr. 47, Änderung F-Plan Tornesch, Gelände Geflügelhof Neumann, Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer Umweltgeotechnik, Elmshorn, Oktober 2015

16.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der geplanten Umweltauswirkungen

16.2.1 Schutzgut Mensch

16.2.1.1 Lärm - Ausgangssituation

Lärmbelastungen werden derzeit von folgenden Quellen verursacht:

- öffentlicher Verkehr auf der K 21 (am Ostrand des Plangebietes)
- Lärm im Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben innerhalb des SO-U

Die Lärmquelle im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr auf der K 21 wird vermutlich weitgehend unverändert bleiben. Im Hinblick auf das SO-U-Gebiet rückt dessen Ostgrenze nun weiter an die K 21 heran. Dies verringert den Abstand zu dem nächstgelegenen Wohnhaus in der Splittersiedlung Thiensen auf rund 100 m (Wohnnutzung im Außenbereich).

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

16.2.1.2 Lärm – Bewertung der zu erwartenden qualitativen Veränderungen

Bei der Bewertung der ggf. zu erwartenden Belastungen sind zwei Lärmarten zu unterscheiden:

- Verkehrslärm
- Gewerbelärm

Das Ing.-Büro Lairm-Consult hat im Juli 2020 zu beiden Themenkomplexen eine Untersuchung mit entsprechenden Prognosen vorgelegt. Darauf beziehen sich die unten stehenden Ausführungen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet für die maßgeblichen Straßenabschnitte berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile für die Bundesautobahn A 23 wurden der Straßenverkehrszählung 2015 für Schleswig-Holstein entnommen. Für die Kreisstraße K 21 (Oha) konnte für die Darstellung der Straßenverkehrsbelastungen auf eine vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme zurückgegriffen werden.

Die Zahlen wurden auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet, wobei eine jährliche Verkehrssteigerung von etwa 0,5 % pro Jahr einberechnet wurde.

Für den Geltungsbereich der 3. B-Planänderung ergeben sich aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr im Umfeld keine beurteilungsrelevanten Veränderungen, somit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht weiter beurteilungsrelevant.

Zusammenfassend ergeben sich für den Plangeltungsbereich Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Im Osten wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags überschritten. Im Nachtzeitraum ergeben sich im Osten, Süden und Westen Überschreitungen des Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts.

Zusätzlich wird im Osten des Plangeltungsbereiches sowohl der Immissionsgrenzwert für Gewerbebetriebe von 69 dB(A) tags bis zu einem Abstand von etwa 28 m ausgehend von der Mitte der K 21 überschritten als auch der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von etwa 27 m ausgehend von der Mitte der K 21. Im restlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch eine angepasste Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenzen oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Potentielle Belastungen durch Verkehrslärm ergeben sich insbesondere auf der Ostseite entlang der K 21. Dies betreffe vor allem schutzbedürftige Räume und Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, soweit sie zur K 21 orientiert sind (vgl. Abb. 7, S. 18).

Der Schallgutachter weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) auch bei Büronutzung mit hohem passiven Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Weiter heißt es in dem Gutachten: „Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.“



„Für Neu-, Um- und Ausbauten ist bezüglich der Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone / Loggien) festzustellen, dass der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) überwiegend nicht um mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Somit sind Außenwohnbereiche in offener Gebäudeform zulässig.“

Betroffenheiten für das Schutzgut Mensch ergeben sich insgesamt nur in relativ geringfügigem Umfang. Zum einen sind in den SO-Gebieten keine Schlaf- und Kinderzimmer zu erwarten. Zum anderen kann es durch eine geschickte Grundrissgestaltung gelingen, lärmempfindliche Nutzungen bzw. Räume auf die straßenabgewandte Seite zu verlagern und damit Belastungen durch Verkehrslärm weitestgehend zu vermeiden.

Gewerbelärm

Als gewerbliche Vorbelastungen werden die in den Bebauungsplänen Nr. 7 der Gemeinde Ellerhoop und Nr. 47 der Stadt Tornesch festgesetzten Sondergebietsflächen berücksichtigt. Der Bereich südöstlich des Plangeltungsbereiches ist gemäß Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ellerhoop als Sonstiges Sondergebiet „Informations- und Bildungszentrum für den Gartenbau“ ausgewiesen. „Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Verträglichkeit mit der nördlich des Bereichs gelegenen Wohnbebauung besteht.“

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurden für die gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $L_w = 60/60$ dB(A) (tags/nachts) zulässig ist. Dabei ergeben sich für den Nachtabschnitt Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, so dass zur Erzielung einer Verträglichkeit in der Bauleitplanung Emissionsbeschränkungen für den Nachtzeitraum erforderlich sind. Für den Tageszeitraum sind keine Einschränkungen notwendig.

Für den Nachweis der Verträglichkeit vorhandener Betriebe innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden im Lärmgutachten die jeweiligen Beurteilungspegel der einzelnen Betriebe an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs bestimmt. Da für den Tagesabschnitt keine Emissionsbeschränkungen erforderlich sind, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen. Ergebnis: Für den Nachtabschnitt ist keine Überprüfung der Verträglichkeit erforderlich, da in den vorhandenen Gewerbebetrieben kein Nachtbetrieb stattfindet.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel der untersuchten Betriebe für jeden Betrieb mehr als 15 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete tags liegen. Somit sind die Geräuschemissionen der Betriebe für die Immissionsorte nicht beurteilungsrelevant. Die Verträglichkeit der vorhandenen Betriebe ist somit festgestellt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Unter Berücksichtigung der o.a. Emissionsbeschränkungen für den Nachtzeitraum sind erhebliche negative Effekte für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit potentiellen Lärmbelastungen aus der Gewerbenutzung nicht zu erwarten.

16.2.1.3 Erholung - Ausgangssituation und Bewertung der Veränderungen

Für das Schutzgut Mensch - Wohnen und Erholen - ist das Plangebiet nahezu unbedeutend, da es von anderen SO-Gebieten bzw. überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist oder als solches genutzt wird.



Für die Feierabenderholung bzw. die Erholung in der freien, un bebauten Landschaft; beispielsweise auch in Pausenzeiten für Beschäftigte, kommt dem Redder im Nordosten des Plangebietes eine gewisse Bedeutung zu. Dies gilt auch deshalb, da er eine Verbindung zwischen der Lise-Meitner-Allee und der Straße Oha (K 21) darstellt und hin und wieder als Fuß- und Radweg genutzt wird (aktuell relativ zugewachsen).

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

16.2.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere - Ausgangssituation

Ackerflächen und Grünland

Im Planungsgebiet ist eine ehemals als Grünland genutzte Fläche vorhanden, die anschließend als Ackergras (Saatgras-)fläche diente. Sie wird aktuell extensiv mit Rindern beweidet. Mit rund 4,1 ha nimmt diese Fläche fast die Hälfte des Plangeltungsbereiches ein.

Gras- und Staudenflur

Im Zusammenhang mit den Gehölzflächen auf dem ehemaligen Geflügelhof, künftig private Grünflächen, sind Gras- und Staudenfluren im Unterholz und an den Säumen zu erwähnen.

Gehölzstrukturen, Bäume

Hervorzuheben ist der Redder im Nordosten, dessen südliche Hälfte im Plangebiet liegt (Försterkamp). Hier finden sich markante, großkronige Bäume, vor allem Eichen, die den Raum weithin sichtbar prägen und ein weitgehend naturbelassenes Refugium für die Tier- und Pflanzenwelt in der intensiv genutzten und stark überbauten Umgebung darstellen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Geflügelhofes ist ein ausgeprägter Gehölz- und Baumbestand zu finden, u.a. mit zahlreichen Kastanien im Inneren des Grundstücks und an dessen Nordrand sowie u.a. Erlen, Weiden, Birken, Eichen, Pappeln und Buchen, die den naturnahen Charakter der Grünanlage rund um das Wohnhaus des Hofbetreibers unterstreichen. Entlang der K 21 in der Nordostecke des Plangebietes sind außerdem Eichen und Hainbuchen nahe des Straßenrandes vorhanden.



Abbildung 9 - Übersichtsplan ohne M. – Knicks, Gräben und Gehölze (Grundlage: B-Plan und Wasserverswirtschaftskonzept, dänekamp und partner, 09/ 2020)

Knicks K 1 bis K 3 und Gehölzfläche G 1

Im Plangebiet bzw. an dessen Rändern befinden sich 3 Knicks, die sich, als Ergebnis der der Bestandsaufnahme im Juli 2013, kurz charakterisieren lassen:

K1 – Doppelknick (Redder) am Nordwestrand

Großkronige Überhälter (Eichen) prägen den alleeartigen Charakter des Redders Wertvoller bunter Knick u.a. mit Haselnuss, Kornelkirsche, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Zitterpappel sowie Berg- und Spitzahorn.

Wall vorhanden, teilweise mit Krautschicht

Graben an der Innenseite (Nordseite) des Redders

K2 – Knick am Nordostrand / an der K 21

Wenige Überhälter (Eichen), sonst Hainbuche und strauchartige Eichen.

Wall teilweise vorhanden, degeneriert und von Gräsern überwachsen, z.T. mit Brombeergestrüpp, Brennnesseln (nitrophil).

K4 – Knick am Südwestrand des parkartigen Grundstücks des Geflügelhofes

Überhälter, vielfach großkronige Eichen, prägen Eindruck des Knicks.
Wall vorhanden, teilweise mit Strauch- und Krautschicht.

G1 – Gehölz am Nordwestrand des ehemaligen Geflügelhofes

Zweireihige Strauchpflanzung ohne Wall, teilweise mit nitrophiler Krautschicht.
Gehölze u.a. Weißdorn, Weide, Holunder, Feldahorn, Rose.

Anmerkung: Die Gehölzfläche nördlich der vorhandenen Hallen ist im Zuge der Baugenehmigung für die Hallen als Kompensationsmaßnahme festgesetzt worden.

Gewässer

Auf dem parkartig angelegten Gartengrundstück des Geflügelhofes befindet sich ein naturnah angelegter, nahezu rechteckiger Teich, der etwa 40 m x 15 m misst (rund 600 m²). Zudem gibt es einen kleinen Folienteich etwa 50 m südlich des großen Teiches (Stand 2013).

Inzwischen haben sich die beiden Teiche positiv im Sinne eines attraktiven Tier- und Pflanzenlebensraumes weiter entwickelt (Stand Dezember 2019). Auch aufgrund der sonnenexponierte Lage ist dort eine gut entwickelte Ufer- und Unterwasservegetation zu finden. Es handelt sich um strukturreiche Gewässer mit Versteckmöglichkeiten, einem reichen Nahrungsangebot und ohne Raubfische die als Lebensraum u.a. für den Kammmolch besonders geeignet sind (Diplombiologe K. Lutz, August 2020).

Zwischen dem nördlichsten und dem südlich angrenzenden Gewerbegrundstück innerhalb der bestehenden SO-U/2a-Fläche befindet sich ein Graben, der an seinem Westende zu einem Teich erweitert ist. Diese Struktur ist im aktuellen Luftbild bei Google-Earth (März 2018) noch nicht vorhanden. Sie ist nördlich der im Bild erkennbaren Baustelle zur Entwässerung des neuen Betriebsgeländes angelegt. Dieser Teich ist noch sehr jung und daher ohne Unterwasserpflanzen und ohne charakteristische Sumpfpflanzen oder Röhrichte am Ufer.

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen

Flächen ohne Vegetation sind vor allem auf dem ehemaligen Geflügelhof zu finden, meist asphaltiert und vorwiegend der Anlieferung und dem Abtransport von Waren dienend. Im Nordwesten des Geflügelhofgeländes befindet sich die damalige Dungplatte.

Besondere faunistisch - floristische Lebensräume

Insbesondere die Baum- und Gehölzstrukturen im Zuge des Redders stellen als lineare faunistisch - floristische Lebensräume eine wertvolle Struktur dar, die sich, unterbrochen durch die Lise-Meitner-Allee, nach Südwesten fortsetzt. Eingeschränkt wird diese potentiell noch höhere Qualität durch die isolierte Lage innerhalb bestehender Gewerbe- bzw. So-Flächen mit entsprechend dichter Bebauung bzw. hohem Versiegelungsgrad. Positiv hervorzuheben ist der direkte Anschluss des Redders an die Gehölzfläche im Nordosten außerhalb des Plangebietes, die den Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt aufwertet.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatschG)

Die vorhandenen Knicks sind nach dem Landesnaturschutzgesetz besonders geschützt.

16.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere - Bewertung der zu erwartenden Veränderungen

Ackerflächen und Grünland

Die Inanspruchnahme der bisher un bebauten Feldflur in einer Größenordnung von mehr als 4 ha bedingt generell Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Grünländereien besitzen trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht.

Gehölzstrukturen, Bäume und Knicks

Am Nordrand des Gebäudekomplexes des vormaligen Geflügelhofes sowie zwischen der Gebäudegruppe und der privaten Grünfläche werden die dortigen Gehölze beseitigt bzw. nicht als zu erhalten festgesetzt. Insgesamt sind es 31 Sträucher bzw. kleinkronige Bäume, u.a. Weißdorn, Weide, Holunder, Rosen und Feldahorn, die als Verlust zu bilanzieren sind und damit u. a. als Vogelnähr- und Brutgehölz entfallen.

Die übrigen Gehölzbestände bleiben erhalten und werden entsprechend im B-Plan verankert. D.h. einzelne besonders markante Bäume wie vor allem der alleeartige Kastanienbestand auf dem Gelände des ehemaligen Geflügelhofes werden innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im B-Plan zum Erhalt festgesetzt.

Die zwei einfachen Knicks und der Doppelknick (Redder) am Försterkamp bleiben vollständig erhalten und werden von den Planänderungen und den darauf fußenden Baumaßnahmen weder direkt noch indirekt beeinträchtigt.

Erhebliche negative Effekte infolge von Verschattungen des Redders durch die angrenzende Neubebauung sind nicht zu erwarten. Dies lässt sich aus der festgesetzten Höhenentwicklung auf der Sonderbaufläche begründen. Innerhalb eines Abstandes von ca. 44 m vom südlichen Knickwall des Redders sind Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 15 m zulässig sind. Hierdurch wird eine ausreichende Belichtung des Knicks auch künftig sichergestellt.

Darüber hinaus wird durch einen angemessenen Abstand zu den geplanten Gräben für die Regenentwässerung dafür gesorgt, dass die Bäume von direkten Auswirkungen unbeeinträchtigt bleiben, da das Grabenprofil vollständig außerhalb der Kronentraufe des Baumbestandes angelegt wird.

Gewässer

Die beiden Teiche auf dem parkartig angelegten Gartengrundstück inmitten des B-Plangebietes bleiben erhalten bzw. bleiben von der Planänderung im Grundsatz unberührt. Es handelt sich um einen Folienteich und ein etwas größeres naturnahes Gewässer, das bisher als schmucker Gartenteich diente. Dieser Teich soll künftig zur Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers mitgenutzt werden.

Ein bereits angelegter Entwässerungsgraben, der am rückwärtigen Rand der bisherigen SO-U-Fläche verläuft, wird auf einer Länge von 167 m verfüllt. Es handelt sich um einen technisch ausgebauten Graben mit Trapezprofil und nitrophilen Säumen, der vermutlich nach Inkrafttreten des B-Plan 47, d.h. nach 2004 angelegt wurde und etwa 10 Jahre alt sein dürfte.

Durch die aktuelle Neukonzeption der Flächenentwässerung werden ca. 460 m Gräben für die Ableitung des Regenwassers neu angelegt. Zum Teil werden dabei bestehende Gräben weiter genutzt und aufgeweitet. Die Gräben durchziehen das Gebiet etwa in der Mitte oder sie liegen an den Außenrändern.

16.2.1.6 Artenschutz

Das Kapitel Artenschutz fasst die Ergebnisse des mehr als 30-seitigen Fachgutachtens des Diplom-Biologen Karsten Lutz, Hamburg, vom August 2020 kurz zusammen.

Untersuchungsrahmen und Methodik

Von der der 3. B-Planänderung und den daraus resultierenden Baumaßnahmen können Arten betroffen sein, die nach den einschlägigen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes besonders oder streng geschützt sind. Daher wurde eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten gefertigt.

Es galt zu untersuchen, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorkommen und ob sich daraus ggf. Betroffenheiten ergeben könnten, die dem Bauvorhaben bzw. der Umsetzung des B-Plans entgegen stehen könnten.

Dazu wurde in einem ersten Schritt eine Relevanzprüfung durchgeführt, um zu ermitteln, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten potentiell vorkommen könnten. Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgt einerseits nach ihren Lebensraumansprüchen (ob die Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Tornesch. In einem zweiten Schritt wurde die erforderliche artenschutzfachliche Bewertung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Grundlage dafür ist die Begehung des Gebietes am 05.12.2019. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Die Bäume wurden vom Boden aus einzeln mit dem Fernglas besichtigt und auf potenzielle Fledermaushöhlen untersucht. Die Knicks wurden auf Nester (Kobel) der Haselmaus und auf charakteristische Fraßreste (Haselnussschalen) untersucht.

Da bei der Begehung im Mai 2015 wertvolle Arten der offenen Flächen, insbesondere die Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde im Frühjahr 2020 eine Brutbestandserfassung insbesondere für die Feldlerche durchgeführt. Feldlerchen können mit drei Geländebegehungen (Anfang April, Ende April und im Mai) zuverlässig erfasst bzw. ausgeschlossen werden, so dass Begehungen an folgenden Tagen durchgeführt wurden:

05. April 2020
28. April 2020
16. Mai 2020
10. Juni 2020

Ergebnisse – Fledermäuse

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Im Hinblick auf die Fledermäuse ist zu prüfen, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdhabitats oder Flugstraßen dieser Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Dabei sind jahreszeitliche Differenzierungen erforderlich, um sowohl Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen) als auch Winterquartiere (als Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Jagdreviere (Nahrungsräume) zu betrachten.



Aufgrund der Übersichten zur Verbreitung von Fledermausarten, die in dem Artenschutzgutachten zitiert werden (a. a. O., S. 5), kommen im Raum Tornesch potentiell alle der in Schleswig-Holstein vorhandenen Arten vor. Lediglich einige der hochspezialisierten Waldarten, die nur in den östlichen Landesteilen vorkommen, sind hier nicht zu erwarten.

Im B-Plangebiet wurden keine Bäume gefunden, die erkennbare Höhlungen aufwiesen, die für Fledermäuse als Quartier in Frage kommen. Einzelne große Bäume (Eichen vor dem Haupthaus des Geflügelhofs) und Überhänger in den Knicks haben allerdings so große Kronen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass unsichtbare Höhlungen in größerer Höhe vorhanden sind. Hier sind kleine Fledermaus-Sommerquartiere im Kronenbereich möglich. Größere Höhlen wurden jedoch nicht entdeckt. Winterquartiere in den Baumkronen können ausgeschlossen werden, da die Bäume in den entsprechenden Höhen zu geringe Stammdurchmesser aufweisen.

Alle Häuser im Untersuchungsgebiet werden noch vollständig genutzt und weisen keine Verfallserscheinungen auf. Das bewohnte und unterhaltene Wohnhaus auf dem Gartengrundstück neben dem Geflügelhof besitzt mit seinem traditionellen Dachstuhl ein mittleres Potenzial für Fledermaus-Sommerquartiere. Das gilt auch für das Haupthaus des Geflügelhofs, das z.T. noch als Wohnhaus genutzt wird.

Alle übrigen Gebäude des Geflügelhofes besitzen einschichtige Wände ohne Nischen oder Verstecke für Fledermäuse oder sie sind als Teil der Fleischverarbeitung so „steril“ und nischenfrei gehalten, dass dort keine Fledermausquartiere zu erwarten sind. Dies gilt, im Hinblick auf die Charakteristik der Gebäude, auch für die neueren Gewerbebauten in den vorhandenen SO-Gebieten im Geltungsbereich der B-Planänderung.

Sollten die bestehenden Wohngebäude und das alte Haupthaus abgerissen werden, müsste konkret überprüft werden, ob sie tatsächlich Fledermausquartiere aufweisen. Sollte das der Fall sein, könnten mit Ausweichquartieren Kompensationsmöglichkeiten (z.B. durch künstliche Fledermauskästen) geschaffen werden. Zur Vermeidung von Tötung von Individuen müsste der Abriss des Gebäudes zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Fledermäuse ihre Sommerquartiere verlassen und ihre Winterquartiere aufgesucht haben (Dezember und Januar). D.h. falls Winterquartiere in Gebäuden zu vermuten sind, müssten diese bereits vor dem Einzug der Fledermäuse ins Quartier verschlossen werden, um eine solche Nutzung zu verhindern. Parallel dazu müssten rechtzeitig vorher Ersatzquartiere geschaffen werden. Der Gebäudeabriss wäre nicht zulässig, falls darin Winterquartiere vorhanden sind.

Betriebsbedingte Störungen können durch eine intensive Beleuchtung der Gehölze, deren Ränder sowie angrenzender Wege und Stellplätze entstehen. Wenn die Gehölze in den Dunkelstunden von März bis Oktober beleuchtet werden, können die Knicks bzw. der Redder als Jagdrevier und Lebensraum in seinem Wert stark gemindert werden und seine Funktion verlieren.

Die Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Fledermäuse sowie insbesondere auch auf Vögel und Insekten können durch mehrere Maßnahmen verhindert oder erheblich minimiert werden:

- Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen und Beleuchtungsanlagen mit einem für diese Tierarten verträglichem Spektrum mit „wärmeren“ Farbton bei ca. 3.000 Kelvin, d.h. ins rot verschoben, Meidung der kurzwelligen Frequenzen
- Vermeiden von diffusem „Rundumlicht“, d.h. das gezielte Einsetzen von Licht nur dort, wo es gebraucht
- Verzicht auf nach außen strahlender Beleuchtung am Rand des befestigten, befahrbaren Bereichs

- Abschaltung in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssten, Verwendung von Bewegungsmeldern

Der Gutachter subsummiert, dass Fledermäuse durch die Realisierung des B-Planes eventuell Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Wohngebäuden verlieren. Die ökologischen Funktionen können durch Ausgleichsmaßnahmen, nämlich die Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere, erhalten bleiben.

Ergebnisse - Amphibien

Bei der Betrachtung der Amphibien standen insbesondere im Focus:

- Kammmolch und Teichmolch
- Erdkröte
- Teichfrosch
- Grasfrosch

Die potenziellen Laichgewässer von Amphibien werden nicht vom Vorhaben verändert. Die bedeutenden Landlebensräume, die Gehölzstreifen, insbesondere der Knick in Nord-Süd-Richtung und der Redder am Nordrand, werden nicht verändert.

Das Grünland ist Teil des Landlebensraumes der potentiell vorkommenden Amphibienarten, vor Allem des Grasfrosches. Für die beiden Molcharten und die Erdkröte und den Teichfrosch sind die Grünlandflächen weniger bedeutend.

Da die Landlebensräume sind selten limitierend für die Amphibienpopulationen sind, ist nicht zu erwarten, dass deren Verlust zu einer so starken Beschädigung der Fortpflanzungsstätten führen, dass sie in ihrer Funktion eingeschränkt wäre. Für die anderen Amphibienarten gilt das in noch stärkerem Maße, denn für sie sind die erhalten bleibenden Gehölzsäume der wesentlich bedeutendere Lebensraum als das Grasland. In ganz besonderem Maße gilt das für den Kammmolch, der eher eine Wald- und Gehölz-art ist und sich im Grünland nicht lange aufhält.

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass Kammmolche und andere Amphibien im Untersuchungsgebiet Laichgewässer in Gartenteichen besitzen, die durch die Planung nicht verloren gehen. Die ökologischen Funktionen dieser Fortpflanzungsstätten bleiben voraussichtlich erhalten.

Ergebnisse - Brutvögel

Der Gutachter fasst die Charakteristik des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- im Nordosten: bisher intensiv genutzte Acker-Saatgrasland, aktuell extensiv als Rinderweide genutzt
- Nordrand: Redder mit viele größeren Bäume (Überhälter) meist Eichen
- Ein Teil im Süden: Wohn und Hausgartenbereich des Geflügelhofes mit Zierpflanzungen, Rasenflächen und zwei Teichen
- im Südwesten: Knick auf hohem Wall
- Gewerbeflächen im Westen: weitgehend versiegelt mit kleinen Scherrasenflächen sowie ein Graben, der sich an seinem Westende zu einem Teich erweitert
- Im Südosten: ehemaliger Geflügelhof, größtenteils versiegelt (aktuell arbeitet der Betrieb noch vollständig als Geflügelverarbeitungs- und Verpackungs- und Versandbetrieb)

Basierend auf der Gebietscharakteristik standen insbesondere folgende Brutvogelarten im Focus:

- Arten der Grünlandfläche: Feldlerche, Schafstelze, Star
- Arten der Ackersäume: Dorngrasmücke, Goldammer, Fasan
- Mäusejäger: Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule

Es galt zu prüfen, inwieweit Brutvogelarten von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten. Durch die Inanspruchnahme der rund 4 ha großen Ackergrasfläche bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG für die Arten der Agrarlandschaft nicht erhalten. Dies kann ggf. auch Sekundäreffekte für Arten benachbarter Gehölzstrukturen zur Folge haben, möglicherweise auch mit substantiellen Verlusten der ökologischen Funktionen.

Zunächst ist festzustellen, dass die Feldlerche im Rahmen der Kartierung im Frühjahr 2020 nicht nachgewiesen wurde, so dass davon auszugehen ist, dass diese Brutvogelart im Plangebiet nicht vorkommt.

Der Star verliert mit dem Grünland einen Teil seines Nahrungsreviers. Für die Arten, deren Hauptnahrungsquelle die Mäusejagd ist (Mäusebussard, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule) geht mit dem Grasland ebenfalls eine potenzielle Nahrungsquelle verloren. Bei diesen Arten ist bekannt, dass der Bruterfolg und die Siedlungsdichte vom Nahrungsangebot in der Umgebung abhängen. Die Nahrungsfläche ist somit Teil der Fortpflanzungsstätte. Eine Verkleinerung der potenziellen Nahrungsfläche führt damit zu einer Beschädigung der Fortpflanzungsstätte, da die Funktion der Aufzucht von Jungtieren vermindert wird. Diese Beschädigung kann mit der Bereitstellung neuen Grünlandes auf bisherigen Ackerflächen kompensiert werden.

Die übrigen Arten haben z.T. große Reviere und können in die Umgebung ausweichen. Oder ihnen stehen derzeit und künftig in den Randflächen geeignete Bereiche zur Nahrungssuche zur Verfügung. Außerdem können sie dort weiterhin ihre Reviere haben.

Insofern bleiben die Funktionen der Flächen für die übrigen Brutvogelarten im Grundsatz erhalten.

Für die Beseitigung der Gehölze, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden, ist eine entsprechende Regelung im Hinblick auf die Brutzeiten erforderlich, um das gesetzlich geregelte Tötungs- bzw. Zugriffsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) nicht zu verletzen. Daher darf die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.

Hinweise zu Lichtemissionen

Im Gutachten des Biologen ist dazu ein gesondertes Kapitel zu finden. Darin werden die unterschiedlichen Wirkungen des Lichts auf verschiedene Arten näher betrachtet und bewertet. U.a. die anlockende Wirkung bestimmter Lichtquellen bei Insekten und deren Auswirkungen auf die Nahrungskette.

Für das Plangebiet stehen die Fledermäuse im Vordergrund. Die wichtigsten Aussagen dazu sind im Umweltbericht im vorangegangenen Kapitel – Fledermäuse – Ergebnisse – zu finden.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Um die Verbote nach § 44 BNatSchG nicht zu missachten, ergeben sich aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit der Vögel (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Kein Abriss der Gebäude und Rodung der potenziellen Höhlenbäume außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Bäumen oder Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Kein Abbruch der Gebäude mit Mehlschwalbennestern in der Zeit von April bis August.
- Schaffung neuer Extensivgrünlandflächen als Nahrungsfläche für Mäusejäger und Stare. Die Fläche müsste ungefähr 1 ha groß sein. Deren Lage kann auch in größerer Entfernung zum Plangebiet, jedoch im gleichen Naturraum, liegen, da die betroffenen Arten relativ weit zur Nahrungssuche fliegen und eine zusammenhängende Population durch ganz Norddeutschland bilden.
- Vermeidung der Beleuchtung der Gehölzstreifen in der Mitte (Knick K 4) und am Nordrand (Redder).

Hinzu kommen sonstige Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Fledermäusen, die auf Seite 36 einzeln genannt wurden.

16.2.1.7 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Dieses Schutzgut hat als integratives Schutzgut Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter, insbesondere:

- Klima
- Boden
- Wasser
- Flora / Fauna / Biodiversität
- Mensch
- Fläche / Land: Nutzungsumwandlung, Zersiedelung, Zerschneidung

Bei dem Plangebiet handelt es sich in geringem Umfang um bereits versiegelte Flächen und überwiegend um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (ca. 4,3 ha) bzw. den ehemaligen Geflügelhof (2,5 ha). Im Flächennutzungsplan wird das B-Plangebiet teilweise bereits als SO-Umwelttechnik, d.h. als Fläche für Gewerbe ausgewiesen.

Eine „Zersiedlung“ wird vermieden, indem mit dem Baugebiet eine noch bestehende Lücke geschlossen wird und das gesamte Gewerbegebiet künftig konsequent bis an die Kreisstraße heranreicht.

Die unvermeidliche Nutzungsumwandlung einer Acker- bzw. Grünlandfläche in bebaute Flächen bringt zum einen Nachteile für den Naturhaushalt mit sich. Zum anderen tragen die geplanten Pflanzmaßnahmen zu einer gewissen Bereicherung von Flora und Fauna und des Landschaftsbildes bei.

Der Aspekt des flächensparenden Bauens ist dadurch zu verwirklichen, dass eine hohe Auslastung der überbauten Fläche durch eine große Bauhöhe ermöglicht wird.

Durch die Integration des Baukörpers in die vorhandene städtebaulich-landschaftliche Situation sollen negative Effekte für das Schutzgut Fläche minimiert werden.

16.2.1.8 Schutzgut Boden – Ausgangssituation und Beeinträchtigungen

Boden und Hydrogeologie

Unterhalb der Deckschicht aus Oberboden sind vermutlich, analog zu den benachbarten Flächen, Geschiebelehme und -mergel vorherrschend, vereinzelt sind auch Sande anzutreffen. 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.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges
- Potentiell: Weitergabe vorhandener Belastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung im Oberboden

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf vorher unversiegelten Flächen, meist Grünlandflächen (Ackergras), verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Eine landwirtschaftlich genutzte Ackergrasfläche erfüllt die in dem Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Bodenfunktionen weitgehend. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes werden die natürlichen Bodenfunktionen mit der Realisierung der Bebauung erheblich beeinträchtigt und sogar dauerhaft zerstört.

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.



Oberbodenmischproben – Veranlassung der gesonderten Untersuchung

Um die die Umweltfolgen im Hinblick auf das Schutzgut Boden, vor allem den Oberboden betreffend, genauer abschätzen zu können, wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Dabei steht der überschüssige, abzufahrende Oberboden, der voraussichtlich nicht im Plangebiet verbleiben kann, im Vordergrund. Die Untersuchung ist veranlasst worden vor dem Hintergrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung mit dem Geflügelhof.

Es sollte untersucht werden, inwieweit es möglicherweise einen Eintrag von düngerspezifischen Stoffen bei der Entsorgung/Verwertung des Oberbodens im Rahmen späteren Baumaßnahmen im Ablagerungsgebiet geben könnte. Dafür wurden Oberbodenmischproben entnommen und auf die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Stickstoff- und Phosphatparameter als Bestandteile von organischem Dünger untersucht. (Untersuchung von Oberbodenmischproben, Dipl. -Geol. H. Ziegenmeyer Umweltgeotechnik, Elmshorn, Oktober 2015).

Oberbodenmischproben – Ergebnisse der Bewertung

Es wurden 13 Proben auf einer ca. 4 ha großen Fläche genommen. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der 3. B-Planänderung (9 ha) abzüglich der bereits bebauten Flächen, d.h. abzüglich des Geflügelhofes und zweier Gewerbe-flächen an der Lise-Meitner-Allee. Die verbleibenden unbebauten Flächen werden, im Rahmen der derzeitigen Interimsnutzung, als Grünland genutzt.

In 7 von 13 Proben wurden die Vorsorgewerte der BBodSchV überschritten (MP 1, MP 2, MP 3, MP 6, MP 7, MP 8 und MP 9). Eine Verwertung des Materials in einer durchwurzelbaren Schicht ist nur mit Einschränkungen und unter bestimmten Bedingungen möglich (a.a.O., S. 12 /13).

Für zwei Untersuchungspunkte (Mischprobe MP 6 und MP 9) „ist bei der Verbringung des Materials von dem Grundstück der Boden [...]nach LAGA Zuordnungswert Z2 zur Verwertung zu entsorgen.“

„Die Befunde der Mischproben MP 4, MP 5, MP 10, MP 11, MP 12 und MP 13 halten insgesamt die Vorsorgewerte der BBodSchV ein. Somit ist das Oberbodenmaterial in einer durchwurzelbaren Schicht unter Einhaltung der Vorgaben der Vollzugshilfe zu § 12 der BBodSchV der LABO [9] einsetzbar.“ (a.a.O., S. 12 /13). Dabei ist anzumerken, dass die räumliche Verteilung der Probenahmepunkte mit unbedenklichen Mischproben und solchen, bei denen die Vorsorgewerte überschritten werden, keine signifikante Regelmäßigkeit erkennen lässt. Ein direkter räumlicher Zusammenhang zum Geflügelhof ist daraus nicht abzuleiten.



Abbildung 10 - Lage der Mischprobenbereiche (Dipl. – Geol. H. Ziegenmeyer Umweltgeotechnik, Elmshorn, Oktober 2015)

Zu möglichen Beeinträchtigungen des Bodens bzw. des Bodenwasserhaushaltes heißt es im Gutachten zusammenfassend:

„Auf der Basis der Befunde der aktuellen Bodenuntersuchungen sind Beeinträchtigungen des Pfades Boden Grundwasser nicht anzunehmen. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind aufgrund der Phosphatgehalte im Eluat nicht auszuschließen.“

Aus den Befunden der aktuellen Untersuchungen ergeben sich folgende Sachverhalte und Empfehlungen:

- Gefährdungen oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben sich aus den Befunden der chemischen Untersuchung der Bodenmischproben nicht.
- Verlagerungen von düngertypischen Stoffen (Ammonium, Nitrat) sind nur in geringen, nicht relevanten Größenordnungen zu erwarten.
- Beeinträchtigungen des Wasserpfades Oberflächengewässer bei Umlagerung des Bodenmaterials sind für den Parameter Phosphat durch Eutrophierung nicht auszuschließen.“ (a.a.O., S. 13 /14).



„Bei dem Aufbringen von Oberbodenaushub auf anderen Flächen ist sicherzustellen, dass direkte Auswaschungen von Phosphat in Oberflächengewässer vermieden werden. Aufgrund der Befunde der chemischen Untersuchung sind Teile des Bodenaushubs entsprechend den Vorgaben der LAGA nach LAGA Zuordnungswert Z2 zur Verwertung zu entsorgen, falls Ausnahmeregelungen in Abstimmung mit den Fachbehörden nicht möglich sind. Der Boden aus den übrigen Bereichen kann unter Beachtung der Vorgaben der Vollzugshilfe zu § 12 der BBodSchV der LABO [9] in einer durchwurzelbaren Schicht verwertet werden. Die entsorgungsrelevanten Belastungen (s. Abschnitt 9.2) sind bei Erdarbeiten zu beachten.“ (a.a.O., S. 13/14)

Bei Beachtung der o.a. Einschränkungen und Hinweise, einschließlich einer sachgerechten Entsorgung bestimmter Teilmengen, sind keine signifikanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Der Gutachter empfiehlt darüber hinaus:

„Aufgrund der bei Aushubmaßnahmen zu erwartenden Oberbodenmenge bei Schichtdicken im Bereich von $0,3 \text{ m} \leq d \leq 1,0 \text{ m}$ sollten Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden im Hinblick auf das eventuelle Aufbringen von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen frühzeitig erfolgen. Weiterhin sollte vor Beginn der Bauphase sichergestellt werden, dass ausreichende Flächen für das Aufbringen zur Verfügung stehen. Für die Planung der Bauphase ist zu beachten, dass die Aufbringung des Oberbodens auf landwirtschaftlichen Flächen in Abhängigkeit von Pflanz- und Erntezyklen nicht jederzeit möglich ist.“

Hinweis des Fachdienstes Umwelt des Kreises Pinneberg

Ergeben sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefährderrmittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

16.2.1.9 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Teich auf dem Gartengrundstück des Geflügelhofes (rund 600 m²) sowie der kleinere Folienteich etwa 50 m südlich davon bleiben erhalten.

Ein bereits angelegter Entwässerungsgraben, der am rückwärtigen Rand der bisherigen SO-U-Fläche verläuft, wird auf einer Länge von 167 m verfüllt. Zugleich werden ca. 460 m Gräben für die Ableitung des Regenwassers neu angelegt, die das Gebiet in der Mitte durchziehen bzw. an den Außenrändern liegen. Dabei ist nach gering verschmutztem Wasser von Dachflächen (Graben I und I.1) sowie normal verschmutztem Regenwasser von den Hof- und Verkehrsflächen (Graben D 2) zu unterscheiden (vgl. Wasserwirtschaftliches Konzept zum B-Plan Nr. 47 – 3. Änderung d + p, dänekamp und partner, September 2020).

Mit diesen Gräben ist es möglich, das Niederschlagswasser zu sammeln und vor Ort zurückzuhalten bzw., soweit möglich, versickern zu lassen.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Wasser ist 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.

Zu potentiellen Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes wird auf die Ausführungen im vorangegangenen Abschnitt im Zusammenhang mit den untersuchten Oberbodenmischproben verweisen.

16.2.1.10 Schutzgut Luft und Klima

Allgemeine lufthygienische Situation

Tagsüber sind die Flächen des Redders eher als Kaltluftentstehungsgebiete (bzw. Frischluftentstehungsgebiete) wirksam, nachts gilt dies vorrangig für die Grünlandflächen. Vor dem Hintergrund des bereits existierenden Planungsrechtes hat das bisher noch als landwirtschaftliche Fläche genutzte Teilgebiet der F-Planänderung eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, die verloren geht.

Die angrenzenden Flächen des Redders und der damit verbundenen kleinen Gehölz- bzw. Waldfläche (außerhalb des Plangebietes) wirken in das Plangebiet hinein und sind ebenso für die bioklimatische Ausgangssituation bedeutsam. Diese Funktion bleibt erhalten, da auch der Redder in seinem Bestand gesichert ist. Ebenso bleiben auch die Gehölz- und Baumbestände im südwestlichen Teil des Geflügelhofes erhalten, die auch einen spürbaren Beitrag zur Verbesserung der bioklimatischen Ausgangssituation leisten.

Als vorhandene Belastung der lufthygienischen und kleinklimatischen Situation sind die bestehenden versiegelten Flächen sowie die Emissionen im Zuge des Straßenverkehrs auf der K 21 zu nennen. Vorbelastungen aus dem ehemaligen Geflügelbetrieb innerhalb des B-Plangeltungsbereiches entfallen, da Schlachtungen hier nicht mehr stattfinden.

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.

Außerdem vergrößern sich der Schadstoffausstoß und damit die Belastung der lufthygienischen Situation. Dies betrifft generell die bisher unbebauten Flächen, die teilweise zu Verkehrsflächen umgewandelt werden.

Die zu erwartenden Mehrbelastungen werden durch den angrenzenden Redder mit seiner Funktion als kleinräumiges Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet zumindest randlich abgemildert. Zudem ist anzunehmen, dass Ausstrahlungen vom Baugebiet in die naturnahen

Umgebungsflächen kleinräumig begrenzt bleiben und sich allenfalls mikroklimatisch auswirken. Darüber hinaus sollen mit einer Durchgrünung des Baugebietes positive Effekte generiert werden.

Für eine weitergehende Betrachtung zur Geruchs-, Staub- und Bioaerosolbelastung im Zusammenhang mit dem Geflügelhof liegt ein gesondertes Gutachten vor.

TÜV-Gutachten – Aufgabenstellung

Das Gutachten des TÜV Nord (Juni 2014 / Mai 2015) hatte vor allem zur Aufgabe, die Geruchs- und Staubbelaugung, die von dem Geflügelhof, einschließlich Schlachtung und Räucherei, ausgeht, zu untersuchen. Außerdem sollte die Bioaerosolbelastung der Putenhaltung des Geflügelhofes berechnet und dargestellt werden. Der Betrieb wurde inzwischen eingestellt. Schlachtung, Räucherei und Putenhaltung finden nicht mehr statt, so dass dieser Aspekt entfällt.

Darüber hinaus wurden landwirtschaftliche Betriebe im näheren und weiteren Umfeld mit in die Betrachtung einbezogen: drei Höfe mit Pferdehaltung (Ellerhoop) und ein Betrieb mit Rinderhaltung. Außerdem wurden zwei weitere emissionsrelevante Betriebe betrachtet: In Entfernungen ab 650 m befindet sich eine Abfallbehandlungsanlage und ab 1.300 m entfernt liegt ein Müllheizkraftwerk. Die Auswirkungen der Abfallbehandlungsanlage und des Müllheizkraftwerkes wurden qualitativ abgehandelt. (Gutachten zu Geruchs-, Staub- und Bioaerosolmissionen durch fünf landwirtschaftliche Betriebe incl. Schlachtung und Räucherei in Tornesch, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Mai 2015).

TÜV-Gutachten – Ergebnisse

Kumulative Effekte im Zusammenhang mit benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer Abfallbehandlungsanlage und einem Müllheizkraftwerk: Es „kann als Ergebnis einer groben Abschätzung davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet eher gering sein werden.“ (a.a.O. S. 29).

Nach Aufgabe der Geflügelhaltung ist im Plangebiet mit nicht mehr mit erheblichen Geruchsimmissionen gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie zu rechnen.

Daher sind erhebliche negative Effekte für die lufthygienische Situation und für das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

16.2.1.11 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Vorhandene Situation

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reichen.

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

- Grünland als offene, unbebaute Fläche
- Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen
- Redder als grüne Kulisse am Rand des Geltungsbereiches der 3. Änderung
- Vorhandene, meist 1 geschossige Gebäude auf dem Gelände des Geflügelhofes
- Gewerbe- und Streusiedlungsflächen in der Umgebung.

- einzelne hoch aufragende bauliche Anlagen wie Werbepylone und Funkmasten, die in das Plangebiet hineinwirken.

Charakteristisch für das Landschafts- und Ortsbild ist die vergleichsweise inhomogene Situation, wobei mehrere Elemente unterschiedlicher Charakteristik relativ dicht beieinander liegen. Dazu zählt z.B. der Gebäudekomplex des Geflügelhofes im Südostteil des Plangebietes ebenso wie der markante Redder im Nordwesten und die offene, kaum untergliederte Grünlandfläche.

Der Geflügelhof zeichnet sich einerseits durch markante Gehölz- und Baumbestände in den Binnenflächen und besonders am südwestlichen Rand aus. Zum anderen sind die Ost- und Südostseite weitgehend offen und ohne Eingrünung, so dass eine harmonische Einbindung zur unbebauten Landschaft fehlt.

Am Rand des Geltungsbereiches überragen technische Bauwerke die maßstabgebende Höhe der markanten Baumkronen des Redders: ein Funkmast und Werbepylone. Sie sind als punktuelle Störung des Landschaftsbildes zu betrachten die weit in das Gebiet hineinwirken. Dies gilt, soweit sie beleuchtet sind, auch nachts.

Eingriffe und Beeinträchtigungen

Veränderungen des Landschaftsbildes konzentrieren sich vor allem auf die östlichen Gebiete am Rand des „Business-Park Tornesch“, d.h. auf die Flächen SO-U/2b und SO-U/2c am Ortsrand von Tornesch. Im Abstand von ca. 20 m, teilweise auch geringer, sind in diesen Gebieten Gebäude mit einer Traufhöhe von 15 m zulässig. Eine Traufhöhe von 29,0 m ist nur im Kernbereich der nördlich gelegenen SO-U/2b Fläche zulässig. Dort beträgt der Abstand im Osten zur K 21 bzw. im Norden zum Redder mindestens 50 m.

Aufgrund der Bebauung der bisherigen Grünlandfläche ändert sich das Erscheinungsbild der Landschaft und somit das Landschaftserleben. Statt des Blickes über die noch verbliebene offene und unbebaute Feldflur wird der Raum künftig durch Gebäude und Nebenanlagen der Sondergebiete bestimmt. Diese qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes ist insbesondere für Anwohner einzelner Wohnhäuser sowie das Gartenbauzentrum Ellerhoop östlich der K 21 relevant.

Die Höhe von 15 m entspricht etwa einem 5-geschossigen Wohnhaus und stellt damit einen Maßstabssprung in Relation zur vorhandenen Bebauung östlich der K 21 dar.

Mit dem geplanten Knick parallel zur K 21 wird eine Abschirmung des Baugebietes erzielt, die insbesondere im südlichen Teil eine deutliche Verbesserung der derzeitigen Situation mit sich bringen wird. Für den nordöstlichen Teil kann eine gewisse abschirmende Wirkung durch den neuen Knick nach einigen Jahren erzielt werden. Dabei sollte der Abstand der künftigen Überhänger möglichst eng gewählt werden, da gerade die-se Bäume die relativ größte Höhe innerhalb des Knicks erreichen und damit die beabsichtigte Eingrünung schaffen können.

Im Sinne einer Perspektivverkürzung und einer guten Randeinfassung des Gebietes ist außerdem schon heute der in Teilen vorhandene Knick im Nordosten des Plangeltungsbereichs wirksam. Als Element mit einer deutlich wahrnehmbaren Raumwirkung schirmt der Redder das Gelände am Nordrand des Plangebietes, auch in der vegetationsfreien Zeit, wirksam ab. Unabhängig davon sieht der B-Plan eine Höhenstaffelung vor, so dass die Gebäudehöhe zur freien Landschaft abnimmt und dort im Normalfall auf 15 m beschränkt bleibt. All dies trägt dazu bei, dass mittel- bis langfristig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben verringert werden können.

16.2.1.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt. Wenn 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. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (aus: Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 17.09.2013).

16.2.1.13 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 südlichen, westlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige für die zu-künftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

Dies gilt nicht für die Nordseite des B-Plangebietes. Dort befindet sich, weniger als 100 m von dem nördlichen Rand des B-Plangebietes eine Tankstelle. Im Rahmen der üblichen technischen Standards und Vorschriften wird dort dafür gesorgt, dass Unfälle und Katastrophen nicht stattfinden.

Etwa 200 m nördlich des Plangebietes, zwischen dem Parkplatz an der Tankstelle und der Kreisstraße K 21 befindet sich eine Gasdruckstation. Eine Gasleitung, die dort hin führt, verläuft innerhalb des B-Plangebietes an dessen östlichem Rand. Analog des zuvor Gesagten wird auch hier dafür gesorgt, dass Unfälle und Katastrophen nicht stattfinden.

16.2.1.14 Kumulative Wirkungen

Aufgabe des Umweltberichtes ist es auch, Summationswirkungen im Zusammenhang mit anderen bestehenden oder geplanten Bauvorhaben darzustellen und zu bewerten. Möglich-

erwise können Bauvorhaben erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen.

Kumulative Wirkungen sind für die 3. B-Planänderung möglicherweise im Zusammenhang mit Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes relevant. Dazu wurden folgende bereits realisierte oder geplante Projekte und die ggf. damit verbundenen Sekundäreffekte bewertet:

- Werbepylone und Antennenmast im Nordwesten des Plangebietes an der Lise-Meitner-Allee.
- Vorhandene Bebauung des Gebietes SO U/2a innerhalb der Flächen der 3. B-Planänderung.
- Vorhandene besonders hohe Bebauung im Gebiet der 7. Änderung des B-Plans 47

Die Werbepylone und der Antennenmast sind in der vorangegangenen Bewertung der zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes bereits mit berücksichtigt worden. Im Ergebnis zeigt sich hier zum einen, dass eine weithin sichtbare „Technisierung der Landschaft“ bereits durch diese punktuellen, hoch aufragenden Bauwerke vorhanden ist. Diese Masten stehen im Nahbereich insbesondere des neu zu Teilgebietes SO – U/2b, sie wirken insofern in das Plangebiet hinein.

Im Bereich der 7. Änderung, die im Hintergrund wahrnehmbar ist, sind auf den beiden Teilflächen bereits heute Verwaltungsgebäude mit einer Höhe von 15,0 bzw. 29 m zulässig. Für Lagegebäude gilt ein Höchstmaß von 21,5 m bzw. 29 m. Das vorhandene Lagegebäude schöpft diese Höhe nahezu aus. Aufgrund des Abstandes zu den Flächen der 7. Änderung und der dazwischen liegenden Bebauung anderer SO-Gebiete können eingriffsrelevante kumulative Wirkung im Zusammenhang mit der 7. Änderung nicht erkannt werden.

16.2.1.15 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen
 - Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung
 - Vernichtung offener Bodenstrukturen
 - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit
 - Veränderung des Porenvolumen und des Korngefüges
 - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
 - Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes
- Überbauung / Versiegelung
 - Erhöhung der Wärmeabstrahlung
 - Veränderung des lokalen Kleinklimas
- Überbauung / Versiegelung
 - Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna
- Überbauung / Versiegelung
 - Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion

- Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche
 - Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum
- Bau von Stellplätzen
 - Erhöhung der Lärmbelastung
 - Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser.

16.2.2 Planungsalternativen und Nullvariante

16.2.2.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Erweiterung des SO-Umwelttechnik kämen kaum vergleichbare, ebenso geeignete Flächen in Frage. Der geplante Standort ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Fläche der 3. B-Planänderung schließt sich unmittelbar an das vorhandene SO-U-Gebiet an.
- Der Standort verfügt über optimale Anschlüsse an das örtliche, regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzungen bzw. ausgewiesene Sondergebiete geprägt.

Daher wird ausschließlich der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bevorzugt. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen der 3. B-Planänderung erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

16.2.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die zusätzlich geplanten Bauflächen im Bereich der SO U/2b und SO U/2c kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der weiteren Nutzung der Fläche auf Basis des rechtskräftigen Planungsrechts richten, die im B-Plan 47 verankert sind.

16.2.2.3 Fortführung der derzeitigen Nutzung

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

16.2.2.4 Aufgabe jeglicher Nutzung

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

16.2.3 Grünordnungsmaßnahmen

Im Kapitel 16.1.1.4 wurden die grünordnerischen Maßnahmen bereits kurz beschrieben. An dieser Stelle werden die einzelnen Maßnahmen stichwortartig zusammengefasst:

- Neuanlage eines ca. 215 m langen Knicks am Ostrand innerhalb eines 7 m breiten Streifens (Fläche innerhalb des 7-m-Streifens: 1.500 m²)
- Anpflanzung von Gehölzen innerhalb eines 3m-Streifens am Südrand am Asperhorner Weg
- Baumpflanzungen: Auf jedem Baugrundstück sind je angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche zwei großkronige Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 – 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.
- Dachbegrünung: Die Dächer neuer Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände und mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad auf mindestens 70 % der Dachfläche sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
- Fassadenbegrünung: Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 100 m² sind zu begrünen. Je 100 m² ist eine Pflanze mit je mindestens 1 m² Pflanzfläche zu setzen. Sofern die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie vorgesehen ist, kann von der Dachbegrünung abgesehen werden. Die Kombination beider Möglichkeiten ist ebenso möglich.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur internen Untergliederung der Baugebiete und zur Aufnahme bzw. Ableitung des Regenwassers in Gräben („T-Linien-Flächen“) sowie zum Erhalt vorhandener Knicks, zur Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltegräben für Niederschlagswasser und (partiell) der Entwicklung von Ruderalvegetation.

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

16.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

- Teilversiegelung auf untergeordneten Verkehrsflächen
- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelung im Baubetrieb

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in offenen Gräben

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Schutz und Erhalt des zum Erhalt festgesetzten Gehölz- und Baumbestandes
- Kein Bodenaushub, Bodenverdichtung und Materialablagerung im Bereich der Kronentraufe von Großbäumen
- Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse durch Vermeidung von Lichtemissionen

Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit der Vögel (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Kein Abriss der Gebäude und Rodung der potenziellen Höhlenbäume außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Bäumen oder Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Kein Abbruch der Gebäude mit Mehlschwalbennestern in der Zeit von April bis August.
- Vermeidung der Beleuchtung der Gehölzstreifen in der Mitte (Knick K 4) und am Nordrand (Redder).

Schutzgut Landschaftsbild

- Anlage eines neuen Knicks an der Ostseite zur Kreisstraße 21
- Eingrünung der Bauflächen zu einem frühest möglichen Zeitpunkt
- Modellierung der Mulde zur Regenwasserrückhaltung und der Gräben möglichst naturnah mit flachen und / oder wechselnden Böschungsneigungen.

16.2.4.2 Eingriffsumfang und erforderlicher Ausgleich

Durch die Festsetzungen des B-Plans werden mehrere unvermeidbare Eingriffe ausgelöst. Sie betreffen insbesondere folgende Schutzgüter:

- Boden und Bodenwasserhaushalt
- Pflanzen und Tiere
- Landschaftsbild und Landschaftserleben, inclusive Schutzgut Mensch

In der Summe ergibt sich für die quantifizierbaren Eingriffe ein Ausgleichserfordernis in einer Größenordnung von ca. 24.100 m² für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Eingriffe sind im Einzelnen in der Bilanzierung im Anhang nachzulesen.

16.2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Eingriffskompensation sind adäquate Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen erforderlich. Der Ausgleich in der o.a. Größe von rund 2,4 ha wird über eine entsprechende Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Tornesch realisiert.

CEF-Maßnahmen für Ausgleich

Zusätzlich ist es aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich neue Extensivgrünlandflächen als Nahrungsfläche für Mäusejäger und Stare zu schaffen. Die Fläche müsste ungefähr 1 ha groß sein. Deren Lage kann auch in größerer Entfernung zum Plangebiet, jedoch im gleichen Naturraum liegen, da die betroffenen Arten relativ weit zur Nahrungssuche fliegen und eine zusammenhängende Population durch ganz Norddeutschland bilden.

Entsprechend ihrer Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Sie sind, wenn erforderlich, ggf. zeitlich vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam sein zu können. Das gilt besonders bei gefährdeten Arten, denn auch ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte kann nicht hingenommen werden, da eine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang zu befürchten ist. In Schleswig-Holstein gefährdete Arten sind hier allerdings nicht vorhanden.

Mit der o.a. Schaffung von neuen extensiv gepflegten Grünlandflächen wären die ökologischen Funktionen für diese Arten zu erhalten.

Als Suchraum für eine geeignete Fläche, die in Grünland umgewandelt werden könnte, bietet sich die offene unbebaute Feldflur an, die unmittelbar östlich des B-Plangebietes liegt. Allerdings handelt es sich dabei um das Gebiet der Nachbargemeinde Ellerhoop.

Die Lokalisierung dieser Grünlandfläche mit Angabe des Flurstücks usw. erfolgt rechtzeitig vor Satzungsbeschluss.

Fazit

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

16.3 Zusätzliche Angaben

16.3.1 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. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich darüber hinaus nicht.

16.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (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.

16.3.3 Zusammenfassung

16.3.3.1 Inhalte und Ziele der B-Planänderung

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des SO-Umwelttechnik im Rahmen der Arrondierung des Gebietes am Ostrand von Tornesch
- Integration des Wohnhauses und der Gartenanlage des ehemaligen Geflügelhofs in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Erhalt der Knicks und vor allem der markanten Großbäume als wirksame Eingrünung und innere Untergliederung des Plangebiets
- Eingrünung des Gebiets mit zusätzlichen Bepflanzungen insbesondere am Ostrand



16.3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der 3. B-Planänderung umfasst rund 9 ha und liegt am äußersten östlichen Rand des Stadtgebietes von Tornesch in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Ellerhoop.

Landschaftsbild

Im Westen bestimmen die vorhandenen, inzwischen weitgehend bebauten Flächen des SO-Umwelttechnik das Plangebiet. Das östliche Gebiet ist Teil einer weitgehend unbebauten Zäsur im Siedlungsgefüge, die bisher vor allem als Grünland und Geflügelhof genutzt wurden. Im Norden grenzt ein Redder mit vielen Großbäumen an, der prägend ist für den Raum. Zu erwähnen ist auch der markante Baumbestand im Westteil des Geflügelhofes.

Pflanzen- und Tierlebensräume

Unbebaute Grünlandflächen, beanspruchen den überwiegenden Anteil der Flächen der B- und F-Planänderung sowie das Gelände des Geflügelhofes mit teilweise sehr dichtem, alt eingewachsenem Baum- und Gehölzbestand. Als wichtiger Tier- und Pflanzenlebensraum ist der Redder am Nordwestrand des Gebietes besonders zu erwähnen.

Es sind nach § 21 LNatSchG geschützte Knicks bzw. ein Redder vorhanden.

Betroffenheiten besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Bereich der künftigen Bauflächen nicht zu erwarten, soweit die o.a. Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden im Vorwege zur Bebauung eine geeignete Fläche (1 ha) im selben Naturraum als extensives Grünland neu angelegt wird

Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)

Der anzutreffende Boden ist relativ gering wasserdurchlässig. Daraus resultiert eine überwiegend geringe Eignung der Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Das Gebiet ist klimatisch, kleinräumig betrachtet, einem wirksamen Kaltluftentstehungsgebiet benachbart.

16.3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in Vegetationsbestände, in das Landschaftsbild sowie den Bodenwasserhaushalt.

16.3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung und Verringerung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und, soweit möglich, Versickerung vor Ort

- Eingrünung der Bauflächen an deren Außenrand
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Gliederung der Stellplatzbereiche der KFZ durch Baumpflanzungen
- Schutz und Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen für Fledermäuse

Ausgleich der Eingriffe

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. B-Planänderung im Rahmen des Ökokontos der Stadt Tornesch festgelegt. Zusätzlich wird eine 1 ha große extensive Grünlandfläche im selben Naturraum angelegt.

16.4 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

GESAMTFLÄCHE Plangebiet ca. 9,2 ha							
			Eingriffsfläche (Grundfläche nach B-Plan)	x Aus- gleichs- faktor	= erforderliche Ausgleichs- fläche		
1. Sondergebiete							
1.1 SO U - "Sondergebiete Umweltechnik und Sonderbetriebe" mit GRZ 0,8							
SO U/2	Die Gebiete SO U/2 + 2a bleiben hier unbeachtet, da beide Gebiete bereits						
SO U/2a	im rechtsgültigen B-Plan 47 bilanziert und ausgeglichen wurden.						
SO U/2b	18.800,00 m ²	0,80	15.040,00 m ²	0,5	7.520,00 m ²		
SO U 2c	30.100,00 m ²	0,80	24.080,00 m ²	0,5	12.040,00 m ²		
Zwischensumme			39.120,00 m ²		19.560,00 m ²	19.560,00 m ²	
1.2 Nebenanlagen in den SO-Gebieten (50 % der zulässigen Bauflächen)							
Die sonst zulässige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen (z.B. Parken, Zuwegung) nach BauNVO §19(4) entfällt hier und beträgt Null %.							
Bauflächen ...							
...in SO U/2b und 2 c	39.120,00 m ²						
Summe	39.120,00 m ²	0 %	0,00 m ²	0		0,00 m ²	
1.3 Erschließung - entfällt weil vorhanden							
				Zwischensumme		19.560,00 m ²	
Abzüglich vorhandene Versiegelung (Voll- und Teilversiegelung)							
Hofflächen, Asphalt+Pflaster	6.300,00 m ²	x 0,80	5.040,00 m ²	0,5	2.520,00 m ²		
Gebäudefläche in SO U/2c (Flächen grob geschätzt)	7.450,00 m ²	x 1,00	7.450,00 m ²	0,5	3.725,00 m ²		
			12.490,00 m ²		6.245,00 m ²		
			Vorhandene Versiegelung wird als Bonus abgezogen:			./.	6.245,00 m ²
			Ausgleichsverpflichtung für Versiegelung				13.315,00 m²
1.4 Gehölz- / Baumbeseitigungen							
Die nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze umfassen eine Trauffläche von rund 50 m ² je Gehölz							
Gehölzverlust, in Stück:	31,00	x 50,00 m ²	1.550,00 m ²	0,5	775,00 m ²		
Ausgleichsbedarf für Gehölzverlust					775,00 m ²	775,00 m ²	
1.4 Kompensation für festgesetzte Ausgleichsfläche							
Die Gehölzfläche nördlich der vorhandenen Hallen ist im Zuge der Baugenehmigung für die Hallen als Kompensationsmaßnahme festgesetzt worden (siehe Stellungnahme Kreis Pinnenerg vom 20. 04. 2020)							
Das Gehölz besteht seit ca. 20 Jahren. Einschließlich des Zeitfaktors wird daher für die Fläche der Faktor 1 : 1,5 in Ansatz gebracht. (Zum Vergleich: für einen Knick wird üblicherweise der Faktor 1 : 2 in Ansatz gebracht. Bei Erhalt des Knicks und zugleich einer Einschränkung der Knickfunktion beträgt der Faktor 1 : 1.)							
Gehölzfläche nördlich der Hal	31,00	ca.	1.650,00 m ²	1,3	2.062,50 m ²		
Ausgleichsbedarf für Gehölzverlust					2.062,50 m ²	2.062,50 m ²	
			Zwischensumme: Ausgleichsverpflichtung				16.152,50 m²



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

.....
Bürgermeisterin



<p>Wir bedanken uns für die vorgenommene Änderung des Punktes 6 der Begründung zum Bebauungsplan. Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

2. 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 28.09.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit kein von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsleitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. WEP mbH, Schreiben vom 29.09.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft des Kreises Pinneberg mbH mit Sitz in Tornesch (nachfolgend kurz: WEP mbH) ist Eigentümerin der Flurstücke 531, 532, 551, 553 und 557, jeweils belegen in der Flur 2 der Gemarkung Esingen in der Stadt Tornesch, und damit sowohl von der 41.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tornesch als auch von der 3.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ der Stadt Tornesch unmittelbar betroffen. Darüber hinaus übernimmt die WEP mbH die Funktion des Erschließungsträgers im räumlichen Geltungsbereich des Bebau-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



ungsplans Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ der Stadt Tornesch sowie in dessen verfahrensgegenständlichen, räumlichen Erweiterungsbereich.

Mit Ihrer o.g. E-Mail vom 24.09.2020 haben Sie uns aufgefordert, im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tornesch sowie zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ der Stadt Tornesch bis zum 12.10.2020 schriftlich Stellung zu nehmen. Unsere diesbezüglichen Stellungnahmen entnehmen Sie bitte den nachstehenden Absätzen dieser E-Mail.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Stellungnahme der WEP mbH zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tornesch

Zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tornesch hat die WEP mbH keine weiteren Einwände, Anregungen oder Anmerkungen vorzutragen. Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen der WEP mbH in diesem Verfahren verwiesen, deren Gültigkeit unverändert fortbesteht.

Stellungnahme der WEP mbH zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ der Stadt Tornesch

Zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Businesspark Tornesch“ der Stadt Tornesch hat die WEP mbH keine weiteren Einwände, Anregungen oder Anmerkungen vorzutragen. Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen der WEP mbH

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



in diesem Verfahren verwiesen, deren Gültigkeit unverändert fortbesteht.	
--	--

4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben vom 14.10.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der oben genannten Planungen. Wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <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>Die empfohlenen Maßnahmen werden in dieser Form an den Grundstückseigentümer bzw. Bauherren weitergeleitet.</p>



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

Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten.

Auflagen:

- Der Schutzstreifen wurde korrigiert, jeweils 5,00 Meter zu beiden Seiten der Leitungsachse.
- 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 au-

Die gleichmäßige Verteilung des Schutzstreifens wurde angepasst.
Die Angaben wurde nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung angepasst.



ßerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung bzw. des Kabels anzulegen. Anderenfalls können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

- 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 Leitungssachse 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 Leitzentrale 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 Abs. Elbe Nord - Tornesch	600	10,00	ja	BP 17, BP 18

- 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.



grenzt an
 - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 101554448 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 26 m und 56 m über Grund

STELLUNGNAHME / 3. Änderung B-Plan 47 „Businesspark Tornesch“ und 41. Änderung des F-Planes der Stadt Tornesch

RICHTFUNKTRÄSSEN

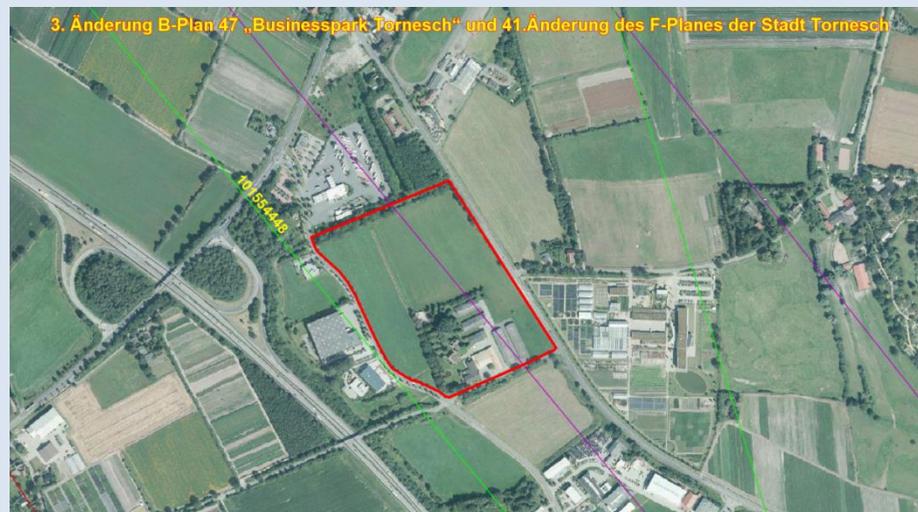
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen								
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	ü. Grund	Gesamt
101554448	53° 44'	48.037"	N	9° 43'	7.399"	E	11	46,98	57,98	53° 42'	18.154"	N	9° 46'	35.482"	E	7	46,18	53,18

Legende

in Betrieb

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



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.



Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Die Linien in Magenta haben keine Relevanz für Sie.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Bereits nach der vorherigen Beteiligung wurde die Lage der Richtfunktrasse mithilfe des übermittelten Lageplanes in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 47 aktualisiert. Zudem erfolgte die Aufnahme einer textlichen Festsetzung als nachrichtliche Übernahme bzgl. der einzuhaltenden Schutzkorridore.

Der Anregung wurde bereits im vorherigen Verfahrensschritt gefolgt.



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

7. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 06.10.2020	
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>

8. IHK Kiel, Schreiben vom 30.09.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bedanken uns für die Einbindung in das Planungsverfahren und die Bereitstellung der Planungsunterlagen.</p> <p>Wie haben diese geprüft und können ihnen mitteilen, dass wir die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Bauflächen begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Kreis Pinneberg, Schreiben vom 08.10.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag



Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt:

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Stadt Tornesch hat die 3.Änderung des B-Planes Nr. 47 „Businesspark Tornesch, Asperhorner Weg“ im Verfahrensstand der 2-ten erneuten öffentlichen Auslegung nach der Beteiligung TöB 4a-3.

Im Umweltweltbericht sind die Bodenfunktionsverluste ausreichend dargestellt worden. Die Untersuchungsergebnisse der vorhandenen Böden wurden eingearbeitet.

In der Begründung wurde kein „Bodenmanagementkonzept“ für die Lösung dieser Fragestellung vorgeschlagen. Ein Umweltmonitoringkonzept, indem insbesondere die Verwertung/ Entsorgung der nicht für die landwirtschaftliche Folgenutzung geeigneten Böden in Zusammenhang mit der Planverwirklichung durch die Stadt Tornesch dokumentiert werden kann, ist bisher nicht formuliert worden.

Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt daher weiterhin diese Fragestellungen innerhalb eines Bodenmanagement zu bündeln, so dass Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen schon für die Ausschreibungen berücksichtigt werden können. Im Übrigen können dann auch eine mengenmäßige Übersicht über die zu bewegenden Bodenmengen (Abtrag- und Auftrag) erstellt werden und der damit auch der aufzubringende finanzieller Aufwand für die Gebietsentwicklung abgeschätzt werden.

Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich auf dieser Planungsebene um eine Angebotsplanung handelt, und z.B. der genaue Erschließungsausbau noch nicht abschließend bekannt ist, wird ein Bodenmanagementkonzept auf Ebene des Bauleitplans als nicht zielführend angesehen. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Ausbauplanung berücksichtigt.**



Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 47 der Stadt Tornesch kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde plangemäß verwirklicht werden, wenn das wasserwirtschaftliche Konzept entsprechend Abschnitt 6 der Begründung beachtet wird.

Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser (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.

In den mir vorliegenden Unterlagen fehlt die Ausgleichsbilanzierung.

Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche muss verbindlich benannt werden. Die Zuordnung des Ausgleichs aus einem Ökokonto der Stadt ist nicht konkret genug. Vor der öffentlichen Auslegung muss der Ausgleich konkret benannt werden. Der B-Plan kann ohne Nennung der konkreten Ausgleichsmaßnahme nicht rechtswirksam werden.

Ich bitte um Abstimmung aus welchen Ökokonten der Ausgleich erfolgen soll bzw. kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen waren am Ende des Umweltberichtes beigefügt (S. 37 - 39) und lagen damit im Rahmen der Behördenbeteiligung vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen befindet sich die Stadt Tornesch bereits in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Bis zum Satzungsbeschluss werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und der Umweltbericht bzw. die Begründung um entsprechende Anlagen zur Lage der Flächen, den geplanten Entwicklungszielen und den jeweiligen Maßnahmen ergänzt. Für den B-Plan 97 und das Bauvorhaben sind Flächen in der Pinnauniederung für den Ausgleich herangezogen, deren Größe für den Ausgleich in diesem Verfah-



<p>Auch die Fläche für die erforderlichen CEF Maßnahmen sind konkret zu benennen.</p> <p>Gesundheitlicher Umweltschutz:</p> <p>Ich habe keine Anregungen.</p>	<p>ren ausreichen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

10. Deutscher Wetterdienst, Schreiben vom 12.10.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</p> <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 amtliche 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>

11. BUND Schleswig-Holstein, Schreiben vom 15.10.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Planzeichnung	



Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten die Flächen in SO U/2b eindeutig dahingehend gekennzeichnet werden, in welchen Bereichen die Bauhöhen von 15 m (Randbereich) und die weiteren Gebäudehöhen (Kernbereich) gelten sollen.

Begründung B 47

Bitte vor dem Satzungsbeschluss noch einmal die Rechtschreibung überprüfen, die Fehler wurden noch nicht korrigiert. So z.B. auf S. 15 straken statt straken oder S. 14 Umweltbericht: Kammolch statt Lammolch; S. 17 Umweltbericht, Doppelungen: Durch die Inanspruchnahme der rund 4 ha großen Ackergrasfläche bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben für...; Umweltbericht: Inhalt 2.1.4 Ausgangssituation: Geflügelhof, nicht Gutshof.

Allgemein

Auch für die Bebauungsplanänderung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 03.04. 2020. Wesentliche Kritikpunkte bleiben bestehen, Klima- und Naturschutz werden nicht proaktiv behandelt, Maßnahmen greifen zu kurz, die Flächen für den Naturschutz haben Inselcharakter, sind zudem zu klein, um ausreichend Lebensraum und Jagdgebiet für Insekten, Vögel und Fledermäuse anzubieten.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die vorhandenen strukturreichen Grünflächen mit vorhandenem erhaltenswertem Bestand an Gehölzen und Gewässern des Grundstückes außerhalb der Sonderbaufläche sind als private

Die Abgrenzung in der Planzeichnung ist durch die „Knödellinie“, welche die unterschiedlichen Nutzungen (hier die unterschiedlichen Traufhöhen) gekennzeichnet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Bis auf zwei Fehler (Kammolch und Geflügelhof) wurden die angemerkten Punkte bereits korrigiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionelle Anpassungen in der Begründung sind erfolgt.

Die Festsetzungen des B-Planes sehen Maßnahmen zum Erhalt und Schutz von Einzelbäumen sowie Neupflanzungen vor, beinhalten zudem Dach- und Fassadenbegrünungen. Die Ausgleichsbilanzierung stellt den umfassenden und notwendigen Ausgleich für das Planverfahren zusammen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Hierbei handelt es sich um private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, da diese nicht im Besitz der Stadt Tornesch, sondern im Besitz eines Privateigentümers liegen. Grünflächen sind ohnehin



Grünflächen festgesetzt. Was bedeutet das? Wie sollen die Flächen langfristig gesichert werden? Sie sind in die Bewertung der Sonderbauflächen eingeflossen. Welche rechtliche Grundlage besteht da?

5 Verkehrliche Erschließung

Wir kritisieren, dass die Auflistung der Ausgleichsmaßnahmen in den Unterlagen nicht vorhanden ist, daher ist eine Überprüfung und eine adäquate Stellungnahme zu den erforderlichen Maßnahmen nicht möglich.

Umweltbericht

2.1.2 Lärm - Bewertung der zu erwartenden qualitativen Veränderung

Zur Betrachtung des Verkehrslärms werden als Basis die Verkehrszahlen von 2015 mit einer jährlichen Steigerung von 0,5 % zu Grunde gelegt. Das halten wir nicht für realistisch. Der Verkehr auf der A 23 hat seit 2015 eminent zugenommen, mit einer höheren Steigerungsrate könnte der Lärmbelastung mit präventiven Maßnahmen proaktiv begegnet werden.

2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere - Bewertung der zu erwartenden Veränderungen

Gehölzstrukturen, Bäume

Im letzten Umweltbericht wurde mittels einer Planzeichnung die Abstände und die Gebäudehöhen dargestellt. Wir würden es be-

von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind quantitativ in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung am Ende des Umweltberichts zusammengestellt. Eine genaue Abstimmung der Maßnahmen erfolgt nach Rücksprache der UNB zum Satzungsbeschluss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Die Annahmen mit einer jährlichen Steigerung um 0,5 % sind anerkannte Annahmen, die üblicherweise herangezogen werden. Von anderen Behörden (Kreis, LLUR) sind diese auch nicht angesprochen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Im Vergleich zum letzten Umweltbericht im Zuge der öffentlichen Auslegung beinhaltet auch der aktuelle Umweltbericht eine Dar-



grüßen, wenn auch im aktuellen Bericht die Planzeichnung wieder eingestellt wird. Wir halten die, in unserer letzten Stellungnahme geäußerte, Kritik zu den geringen Abständen der Gebäude zum Knickwall für einen entsprechenden Knickerhalt immer noch aufrecht. Die Knicks können sich aufgrund der regelmäßigen Verschattung nicht mehr habitatgemäß entwickeln.

2.1.6 Artenschutz

Brutvögel und Fledermäuse

Ein Kapitel befasst sich mit den Lichtemissionen. Die Aussagen und Übernahme der entsprechenden Festsetzungen dazu begrüßen wir sehr. Doch unter Textliche Festsetzungen, siehe Kapitel 2 Werbeanlagen wird angeführt, dass Werbeanlagen mattweiß und blendfrei auszuführen sind. Leider werden hier keine Vorgaben zur Abschirmung zu den Knicks beschrieben. Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse sollten auch die so genannten Skybeamer, eine als einheitlich verstandene Werbeanlage mit einer Reichweite von mehreren hundert Metern, aus dem Licht produzierenden Gerät und dem davon ausgehenden Lichtstrahl, ausgeschlossen werden. Hier eine Zusammenstellung von umweltverträglich beleuchteten Werbeanlagen

- Lichtwerbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung sollen grundsätzlich im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksfläche / des jeweiligen Betriebs stehen. Rein dekorative Beleuchtung ohne Werbeaussage sollen vermieden werden, sie sind als Anstrahlungen anzusehen. Insbesondere sind die Vorgaben der Lichtimmissionsrichtlinie zu befolgen.
- Anlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht

stellung der Planzeichnung auf Seite 14. Diese ist mit Ausnahme der geringfügigen Änderungen an der Planzeichnung identisch mit der Vorgängerversion.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Die Stadt Tornesch hält die gesetzten Festsetzungen und Erläuterungen für ausreichend. Zudem orientieren sich die Vorgaben am B-Plan 47 sowie den dazugehörigen Änderungen im Businesspark, um eine gewisse Einheitlichkeit zu erzielen.

Dieser und die weiteren Hinweis werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.



sind unbedingt zu vermeiden.

- Selbstleuchtende Tafeln für reine Werbezwecke sollen eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m² nicht überschreiten.
- Die Hintergründe (größte Flächenanteile) sollen in dunklen oder warmen Tönen gehalten werden. Optimal ist eine helle Schrift auf dunklem Hintergrund.
- Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) sollen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- Die Anlagen sollen spätestens eine Stunde nach Geschäftschluss bis eine Stunde vor Öffnung ausgeschaltet sein.

Grundsätzlich gilt: Die Entwässerungsgräben und Knicks zwischen den Grundstücken sollten als Flugrouten für Fledermäuse dunkel bleiben.

Ergebnisse Amphibien

Wir verweisen nochmals auf unsere Stellungnahme vom 03.04.2020, da unser Hinweis in der aktuellen faunistischen Potentialabschätzung nicht thematisiert wurde. Wortlaut unserer Stellungnahme: Es gibt Nachweise, dass in der Nachbarschaft der Fläche Eidechsen vorhanden sind, auch das Vorkommen von Ringelnattern ist denkbar, wurde aber nicht überprüft. Daher sollten innerhalb des Plangebietes geeignete Lebensräume geschaffen werden, mit Mauern, Stein- und/oder Holzhaufen in südlicher, verschattungsfreier Richtung. Dafür eignen sich Bereiche am Knick oder an den offenen Wasserflächen.

In der letzten Abwägung wurde hier von „Resträumen“ in Angrenzung an ein bekanntes Vorkommen gesprochen. Da bei der faunistischen Potentialabschätzung der Fokus auf dem Plangebiet lag, wurden die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen nicht weiter untersucht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.



Wir erneuern unsere Forderung aus der vorangegangenen Stellungnahme, denn wenn später erkannt wird, dass es für die Wanderung der Amphibien Barrieren gibt, werden die Maßnahmen für Querungshilfen oft nur aufwändig durchzuführen sein, zumal wir nicht erkennen können, dass eine Prüfung der Notwendigkeit stattgefunden hat: Es fehlt die Beschreibung der Wanderbewegungen der vorkommenden Amphibien und ggf. erforderlicher notwendigen Maßnahmen, z.B. einer Querungshilfe mittels einer stationären Amphibien-Leitwand. Zumal es zu erwarten ist, dass die Amphibien das geplante Regenrückhaltebecken als Laichstätte nutzen werden.

In dem Abwägungsprotokoll zur Stellungnahme des BUND SH wurde mitgeteilt, dass unsere Hinweise zum Amphibienschutz im Umweltbericht mit aufgenommen werden sollen. Das ist leider nicht geschehen. Bitte mit diesem Text aus unserer Stellungnahme nachholen:

Aktuelle Untersuchungen betrachten unterirdischen Entwässerungsstrukturen wie Schächte und Rohre. Diese weisen gegenüber Amphibien und anderen Kleintieren eine starke Fallenwirkung auf. Einläufe, die Roste mit breiten Schlitzern oder seitliche Bordsteinöffnungen aufweisen, sind besonders problematisch. Hauptsächlich wirkt das feuchte Mikroklima des Schachtes anziehend auf die Amphibien. Zudem werden Amphibien, die bei Wanderungen innerhalb ihres Lebensraumes (Laichgewässer, Sommer- und Winterhabitat) Straßen queren, schon von niedrigen Randsteinabsätzen zu den Schächten geleitet. Hier sollte geprüft werden, ob es hier geeignete Maßnahmen gibt, dieses zu verhindern. Beispiele finden sich in den unten genannten Broschüren.

Leiteinrichtungen sind hier nicht empfehlenswert, da ihr Nutzen zumindest zweifelhaft ist. Leiteinrichtungen sind immer auch mit negativen Effekten aufgrund ihrer trennenden Wirkung z.B. für Spitzmäuse und Reptilien behaftet. Zudem ist zu bedenken, dass Amphibien besonders nachts wandern, wenn die Gefahr von Verlusten durch Fahrzeuge deutlich geringer ist und keine Leiteinrichtungen erforderlich sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Es wird befürwortet, die wertvollen Hinweise an entsprechender Stelle, d.h. im Rahmen der konkreten bautechnischen Planung aufzugreifen. Daher werden diese Hinweise in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in den Umweltbericht übernommen.



Wir begrüßen, dass in dem Abwägungsprotokoll dieser Hinweis bereits aufgenommen wurde: Für die Grabenpflege sollten die Bauhofmitarbeiter eine Schulung erhalten bzw. es sollte ein Pflegeplan erstellt werden, der Beeinträchtigungen der Amphibien (Laich- und Larvenzeit) weitestgehend ausschließt. Auch die Entwicklungszyklen von Insekten sollten berücksichtigt werden. Wir halten eine Schulung der Bauhofmitarbeiter*innen für eminent wichtig, denn sie sind es in der Regel, die die praktischen Naturschutzmaßnahmen umsetzen und pflegen.

Reptilien

Wir hatten in der letzten Stellungnahme Hinweise und Empfehlungen zum potenziellen Vorkommen von Eidechsen gegeben. Das wurde in dem entsprechendem Abwägungsprotokoll auch bestätigt und ergänzt: „Der Hinweis wird aufgegriffen, dazu werden das Fachgutachten des Diplom-Biologen und der Umweltbericht präzisiert“. Das ist nicht geschehen, bitte nachholen und ggfs. Maßnahmen festsetzen, die den Erhalt der Reptilien fördern.

2.1.8 Schutzgut Wasser

Im Text wird auf Abb. 8 hingewiesen, die Abb. hat aber die Nummer 9 (bitte ändern).

Wir begrüßen das geänderte wasserwirtschaftliche Konzept und die naturnahe Gestaltung der Gräben. Dazu empfehlen wir, die Grabenpflege mit aufzunehmen, s. Schutzgut Wasser und Landschaftsbild.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der letzten Abwägung wurde hier von „Resträumen“ in Angrenzung an ein bekanntes Vorkommen gesprochen. Da bei der faunistischen Potentialabschätzung der Fokus auf dem Plangebiet lag, wurden die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen nicht weiter untersucht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Der Hinweis bezieht sich in der aktuellen Fassung nun allgemein auf die Darstellungen des wasserwirtschaftlichen Konzeptes.

Der Hinweis wurde bereits aufgegriffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Wir halten aber weiterhin das wasserwirtschaftliche Konzept nicht für ausreichend, um adäquat Starkregenereignissen zu begegnen. In dem Konzept steht zur Planung 2020, die Berechnung der erforderlichen Rückhaltevolumina erfolgte analog zu dem ursprünglichen Entwurf für ein zehnjährliches Niederschlagsereignis. Das reicht nicht! 50 und 100-jährige Hochwasser sind keine Seltenheit mehr. In dem Bericht der FGE Elbe zum Hochwasserrisiko ist die Bilsbek in der Tabelle der Betroffenheit durch Gewässer mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko - Stand 2019 - mit aufgeführt. Auch hier gilt, präventiv handeln ist nachhaltiger und ökonomisch günstiger als Schadensbeseitigung.

Im Umweltbericht suggeriert, dass der Gartenteich ein Teil des wasserwirtschaftlichen Konzeptes zur Rückhaltefunktion ist. Der Gartenteich befindet sich auf Privatgrundstück, daher kann er in der Betrachtung zur Regenwasserrückhaltung keine Berücksichtigung finden. Das ist Privatsache; wird der Teich entfernt, hat die Gemeinde keinen Einfluss darauf. Aus Gründen der Transparenz sollte das genauer spezifiziert werden.

Wie wird der langfristige Erhalt der Gewässer gewährleistet?

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes zu berücksichtigen §1 Abs. 7 BauGB. Dazu sollten in dem Plangebiet vorrangig offenporige, versickerungsfähige Bodenbeläge festgesetzt werden (s. Stellungnahme aus April 2020).

Schutzgut Wasser und Landschaftsbild

Zur Förderung der Artenvielfalt muss die Grabenunterhaltung

Das wasserwirtschaftliche Konzept wurde in enger Absprache mit der Untere Wasserbehörde erstellt und daher erfolgte die Bemessung der Rückhalteeinrichtungen mit Niederschlägen für einen zehnjährigen Wiederholungszeitraum mit unterschiedlichen Dauerstufen. Der erforderliche Überstaunachweis erfolgte mit Niederschlägen für einen 30-jährigen Wiederholungszeitraum mit unterschiedlichen Dauerstufen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Die Stadt Tornesch hält an der im wasserwirtschaftlichen Konzept beschriebenen Rückhaltung für diese Teilfläche fest. Das wasserwirtschaftliche Konzept dient als Grundlage für alle Umplanungen, die zu Veränderungen an der Versiegelung der Oberfläche auf dem Privatgrundstück führen. Bei jeder Veränderung muss dem Abwasserbetrieb gegenüber dargelegt werden, wie die Entwässerung funktionieren soll. Wenn der Teich entfernt wird, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet neue Wege der Entwässerung aufzuzeigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.

Dieser und die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis ge-



gewässer- sowie naturverträglich sein. Die Arbeitshilfe „Unterhaltung von Gräben“ empfiehlt:

- Extensive und auf das unbedingt notwendige Maß beschränkte Grabenunterhaltung (angepasst an die Nutzungsintensität)
- Zeitlich und räumlich differenzierte Unterhaltung zur Förderung der Strukturvielfalt, z. B. Räumintervall von 5 Jahren
- Einsatz schonend arbeitender Geräte, wie Mähkorb oder Grabenlöffel
- Einsatz von Kombinationsgeräten nicht an naturschutzfachlich wertvollen Gräben
- Erhöhung der Lebensraumfunktion von Gräben durch biotopgestaltende Maßnahmen
- Anlage von Grünlandstreifen zur Verminderung seitlicher Stoffeinträge und zur Sicherstellung eines Unterhaltungstreifens weitestgehender Ausschluss von
- Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen der Amphibien (Laich- und Larvenzeit)
- Entwicklungszyklen von Insekten beachten
- Geeigneter Zeitpunkt für Unterhaltungsmaßnahmen ist i. d. R. der Spätsommer bzw. Herbst.

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

nommen und an die betroffenen Kollegen und /oder Fremdfirmen weitergetragen.



Die Beschreibung der Eingriffsregelung ist unvollständig. Es fehlen generell die Bilanzierungen zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung!

2.4.1 Eingriffsminimierung und -vermeidung

Die Fläche in Ellerhoop zur Grünlandumwandlung muss zum Satzungsbeschluss nicht nur lokalisiert sein, sie muss von der Stadt Tornesch für die Schutzzwecke auch bis zu dem Zeitpunkt des Beschlusses rechtlich gesichert werden.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Aufgrund der fehlenden Bilanzen ist eine Stellungnahme nicht möglich.

2.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich

In dem Abwägungsprotokoll zu den Stellungnahmen wird von der WEP die Überlagerung der Maßnahmenfläche mit den Geh- Fahr und Leitungsrechte thematisiert. Die bemängelte Festsetzung soll nun durch eine Vergrößerung der Sondergebietsfläche bereinigt werden. Es wird in dem Abwägungsprotokoll vom 10.08.2020 und in dem Umweltbericht nicht klar, ob ein Ausgleichserfordernis notwendig wird. Leider fehlen in den zugesandten Unterlagen die Ausgleichsbilanzierungen, sodass eine Überprüfung nicht möglich ist.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen waren am Ende des Umweltberichtes beigefügt (S. 37 - 39) und lagen damit im Rahmen der Behördenbeteiligung vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der im Umweltbericht benannten Fläche in Ellerhoop handelte es sich um einen Vorschlag ohne die Verfügbarkeit zu kennen. Bis zum Satzungsbeschluss wird eine geeignete Fläche zur Verfügung stehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen waren am Ende des Umweltberichtes beigefügt (S. 37 - 39) und lagen damit im Rahmen der Behördenbeteiligung vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die von der WEP im Rahmen der vorherigen Behördenbeteiligung thematisierten Überlagerung der Maßnahmenflächen mit dem GFL-Recht ist durch die Änderung am Planentwurf nicht mehr aktuell. Die zusätzliche kleine SO-Fläche ist in die Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Im Bereich der Überfahrt von SO U/2a zu SO U/2b ist kein geschützter Knick vorhanden, deswegen ist für diesen auch kein Ausgleich erforderlich.

Die Änderungen bzw. Neuerungen an den vorhandenen Gräben



<p>Es fehlt die Beschreibung der Ausgleichserfordernis zur Überfahrt von SO U/2a zu SO U/2B im Bereich des Grabens I.1 für die Beseitigung eines Teilstücks des Grabens und des Knicks, inklusive der Maßnahmenfläche. Dazu fehlt die Erklärung zur Genehmigung der Grabenbeseitigung für die Überfahrt und des Knickdurchbruchs.</p> <p>Ausgleich der Eingriffe</p> <p>Um die Zweckmäßigkeit und Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche beurteilen zu können, muss noch die Zuordnung der Ausgleichsflächen (Größe, Lage, Entwicklungsziele und der Zeitplan) nachgetragen werden.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsprotokolls.</p>	<p>gemäß dem wasserwirtschaftlichen Konzept werden in der Genehmigungsplanung konkretisiert und der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) vorgelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind quantitativ in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung am Ende des Umweltberichts zusammengestellt. Eine genaue Abstimmung der Maßnahmen erfolgt nach Rücksprache der UNB zum Satzungsbeschluss. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt.</p> <p>Das Abwägungsprotokoll wird nach dem Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 27.10.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Unglücklicherweise fand die 14 tägige Auslegung während meines Urlaubes statt, dass eine rechtzeitige Abgabe einer Stellungnahme in diesem Fall leider nicht erfolgen konnte.</p> <p>Die Stadt Tornesch hat sich in der Fortschreibung der Unterlagen mit den Anregungen der LLUR-Stellungnahme vom 04.05.2020 auseinandergesetzt. Aus diesem Grunde erfolgen seitens des LLUR nur einige Erläuterungen zur erfolgten Abwägung zur letzten LLUR-Stellungnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Zur schalltechnischen Untersuchung:

Die Sachverständige führt bzgl. der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen auf Seite 5 ihrer Untersuchung aus:

„Aufgrund eines Austausches mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein bezüglich der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen, wird die Ausdehnung des Lärmschutzbereichs, innerhalb derer bauliche Anlagen aufgrund der Überschreitung des Tages-Orientierungswertes geschlossen auszuführen sind, etwas weiter gefasst. Danach sollte angestrebt werden Überschreitung des jeweiligen Orientierungswertes bei Außenwohnbereichen auf maximal 3 dB(A) zu begrenzen. Im Einzelfall kann jedoch geprüft und abgewogen werden, ob diese Forderung angemessen ist, insbesondere, wenn für die betroffenen Wohnungen noch andere Außenwohnbereiche auf lärmabgewandten Seiten vorhanden bzw. möglich sind.“

Diesbezüglich wird klargestellt, dass sich die Fragestellung bei dem Gespräch mit dem Innenministerium am 04.09.2018 auf ein geplantes WA-Gebiet bezog und dieses nicht impliziert, pauschal bei jeder Gebietsart eine Überschreitung von 3 dB(A) von vornherein zuzulassen. Vielmehr bedarf es in jedem Einzelfall einer städtebaulichen Begründung, wenn von den Werten der DIN 18005 abgewichen werden soll. Eine Aussage, dass ein Abweichen insbesondere zulässig sei, wenn der Nutzer auf andere geschützte Außenwohnbereiche verwiesen werden kann, ist dem LLUR nicht bekannt. Nach Auffassung des LLURs hat jeder Außenwohnbereich den gleichen Schutzanspruch und ist entsprechend zu betrachten.

Auf Seite 14 des Schallgutachtens heißt es: *„An allen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45*

Für die Außenwohnbereiche erfolgte im Sommer 2020 eine erneute Abstimmung mit dem Ministerium, daraus ergab sich folgende neue Beurteilung:

In Bezug auf die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen sollte nach einem Austausch mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein angestrebt werden, befestigte Außenwohnbereiche bei Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte tags geschlossen auszuführen. Im Einzelfall kann jedoch geprüft und abgewogen werden, ob diese Forderung angemessen ist, insbesondere wenn für die betroffenen Wohnungen noch andere Außenwohnbereiche auf lärmabgewandten Seiten vorhanden bzw. möglich sind. Im vorliegenden Fall kann somit von der Stadt Tornesch abgewogen werden, bis zu welcher Obergrenze die Außenwohnbereiche offen zulässig sind, da es sich aufgrund der Ausweisung hier nur um ausnahmsweise zulässig Wohnnutzung handelt und teilweise auf den Grundstücken auch keine Wohnnutzung entsteht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorgeschlagene Emissionskontingente des Sondergebiets ergeben sich lediglich an einem Immissionsort (IO 2), der



dB(A) nachts um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten und somit den Vorgaben der TA Lärm entsprechen.“

Diese Aussage ist nichtzutreffend, da die TA Lärm nur in besonderen Einzelfällen die Überschreitung des Immissionsrichtwertes zulässt. Gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm ist dieses nur der Fall, wenn aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Anlagen der Immissionswert bereits überschritten ist. Dieses ist jedoch nicht der Fall, da es sich um eine Planung auf der grünen Wiese handelt und bestehende Anlagen den Immissionswert nicht ausgeschöpft haben. Nr. 3.2.1 TA Lärm ist somit nicht einschlägig. Die Emissionskontingentierung wäre folglich so durchzuführen, dass der Immissionswert von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Zum Abwägungsvorschlag vom 10.08.2020

In Bezug auf den vom LLUR angeregten Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen oberhalb der 65 dB(A)-Isophone, führt die Stadt Tornesch u.a. aus, dass ein Ausschluss von Wohnnutzungen ein Übermaß darstelle, da diese nur ausnahmsweise zulässig seien. Weiterhin sei durch die Bebauung im Plangebiet eine Abschirmung der Verkehrslärmimmission der Autobahn A 23 zu

sich direkt östlich des Plangeltungsbereiches befindet, die vom LLUR angesprochenen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 0,7 dB(A). Die Emissionskontingentierung berücksichtigt, die Anforderungen der TA Lärm, dass alle Teilflächen für sich alleine den Immissionsrichtwert unterschreiten. Lediglich in der Gesamtsumme auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ergeben sich die Überschreitungen, wobei allerdings darauf hingewiesen werden muss, dass schon im Prognose-Nullfall der Immissionsrichtwert fast erreicht wird. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes wären daher innerhalb der Plangeltungsbereiches deutlich niedrigeren Emissionskontingenten erforderlich, was somit eine deutlichere Einschränkung der nächtlichen Nutzung der Sondergebietsflächen zu Folge hätte. Der Hinweis aus der TA Lärm zur Überschreitung um bis zu 1 dB(A) soll genau diese Situation bei vielen gewerblichen Nutzungen berücksichtigen, dem wurde mit der vorgeschlagenen Emissionskontingentierung Rechnung getragen. Zudem ist in der Regel nicht davon auszugehen, dass alle Betriebe innerhalb des gesamten Sonder- und Gewerbegebietes dieselbe lauteste Nachtstunde haben, was die gleichzeitige Berücksichtigung aller Emissionskontingente in der lautesten Nachtstunde unterstellt. Somit ist aller Wahrscheinlichkeit nach aus den Betrieben keine Überschreitung zu erwarten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen enthält unter II.4.1 die Festsetzungen, dass neben Wohn- auch Büronutzungen der Schallschutz gegenüber Außenlärm bei Neubau, Umbau bzw. Nutzungsänderung nach der DIN 4109 nachzuweisen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



<p>erwarten. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass das LLUR nicht nur Wohnnutzungen berücksichtigt wissen wollte, sondern sämtliche schutzbedürftigen Räume gemäß der DIN 4109, also auch die im B-Plan allgemein zulässigen. Die Überschreitungen im östlichen Plangebiet resultieren im Übrigen durch die Verkehrslärmimmissionen der K21, gegenüber der Abschirmungen nicht möglich bzw. vorgesehen sind. Mögliche Bebauungen spielen insofern keine Rolle; siehe schalltechnische Untersuchung, Seite 23: <i>„Zusätzlich wird im Osten des Plangeltungsbereiches sowohl der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags bis zu einem Abstand von etwa 28 m ausgehend von der Mitte der K 21 überschritten.“</i></p> <p>Auch in der Abwägung zur Emissionskontingentierung wird sich auf die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung bezogen; diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass schutzbedürftige Nutzungen auch Büronutzungen darstellen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen enthält unter II.4.1 die Festsetzungen, dass neben Wohn- auch Büronutzungen der Schallschutz gegenüber Außenlärm bei Neubau, Umbau bzw. Nutzungsänderung nach der DIN 4109 nachzuweisen ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

13.Archäologisches Landesamt, Schreiben vom 30.10.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Unsere Stellungnahme vom 15.01.2015 wurde sinngemäß in die Begründung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Tornesch übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



C. Von der Öffentlichkeit wurden folgenden Stellungnahmen abgegeben:

Öffentliche Auslegung vom 28.09. - 12.10.2020	
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.	