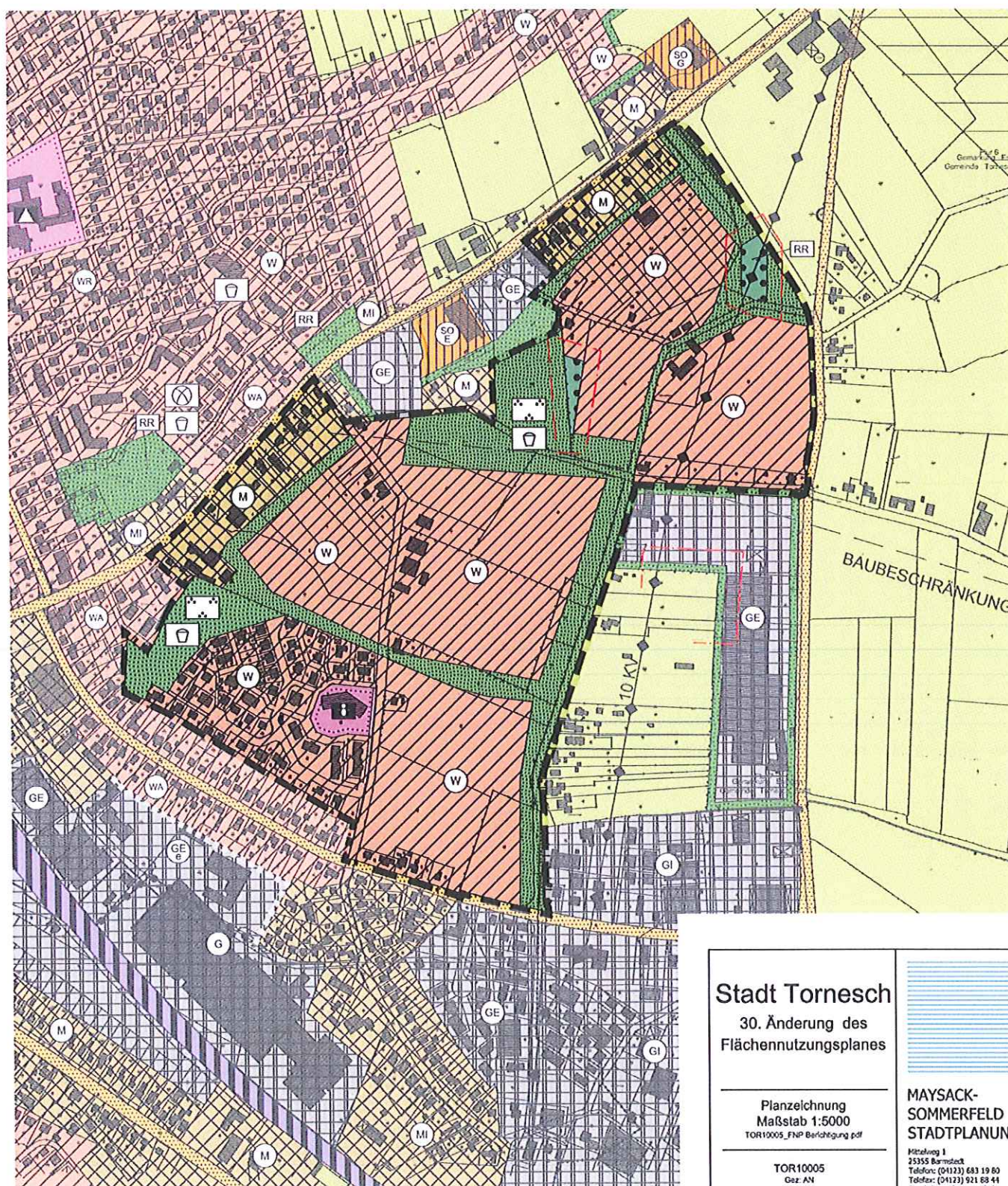


Stadt Tornesch



30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tornesch aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege



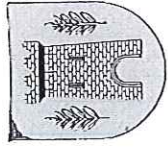
Stadt Tornesch
30. Änderung des
Flächennutzungsplanes

Planzeichnung
Maßstab 1:5000
TOR10005_FNP Berichtigung.pdf

TOR10005
Gez. AN
Stand: 10.09.2010

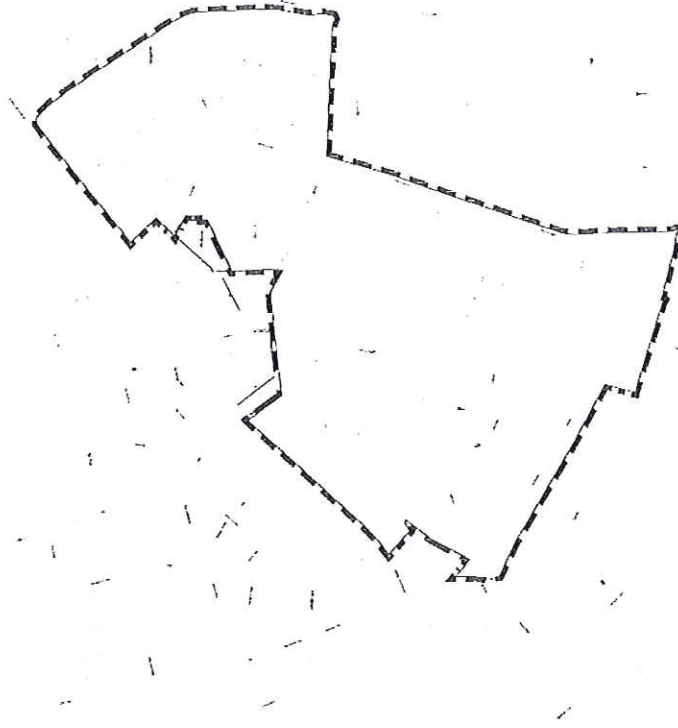
**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Telefon: (04123) 683 19 80
Telefax: (04123) 921 68 44
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de



Stadt Tornesch

30. Änderung Flächennutzungsplan „Tornesch Ost“



Begründung

Stand 17.09.2010

Stadt Tornesch

Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tornesch-Ost“
für das Gebiet zwischen Ahrenloher Straße, Großem und Kleinem Moorweg und
Lindenweg

Auftraggeber:

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Auftragnehmer:

MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG
Mittelweg 1
25355 Barmstedt
Tel.: (04123) 603 19 00
Fax: (04123) 921 08-44
E-Mail: info@maysack-sommerfeld.de
Internet: www.maysack-sommerfeld.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann

TOB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	WIRKSAMWERDEN

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	4
2	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	4
3	STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN UND DARSTELLUNGEN	6
3.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	6
3.2	Gemischte Bauflächen	7
3.3	Wohnbauflächen	7
3.4	Grünflächen	7
3.5	Wald	8
3.6	Fläche für den Gemeinbedarf	8
4	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	8
4.1	Öffentlicher Personennahverkehr	8
4.2	Kfz-Verkehr	9
4.3	Fußgänger und Radfahrer	9
5	VER- UND ENTSORGUNG	9
6	SOZIALE INFRASTRUKTUR	9/10
7	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG	9/10
8	ALTABLAGERUNGEN	9/12
9	IMMISSIONSSCHUTZ	9/12
10	UMWELTPRÜFUNG	9/12
11	UMWELTBERICHT	9/13
12	FLÄCHENBILANZ	9/13

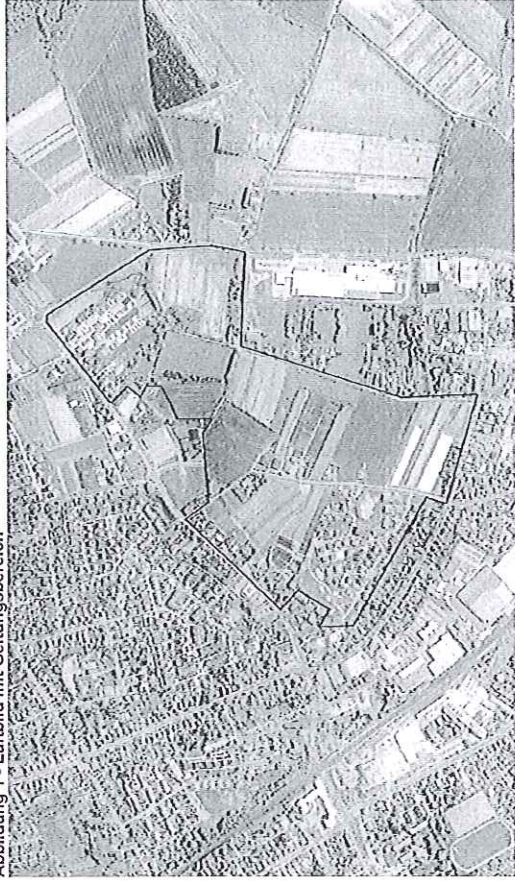
1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 43,4 ha große Geltungsbereich der 30. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege für das Gebiet der Stadt Tornesch liegt im östlichen Stadtgebiet. Er grenzt im Westen an die Ahrenloher Straße (Landesstraße 110) und im Osten an den Großen und 'Kleinen Moorweg' sowie im Süden an den 'Lindenweg' an.

Das Plangebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich (Grünland, Acker und Baumschulen) genutzt. Im Südwesten des Gebietes befindet sich das Wohngebiet „Strucksche Koppel“ mit einer Kindertagesstätte und einem Grünzug. Weitere Bebauungen befinden sich im Änderungsbereich entlang der Ahrenloher Straße sowie am Lindenweg.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nur an der Ahrenloher Straße und am Lindenweg sind in geringem Umfang Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich



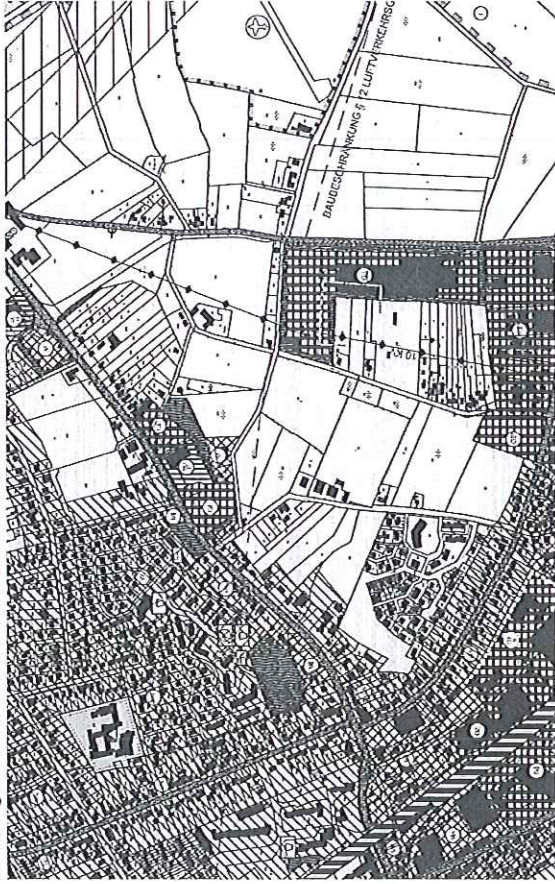
2 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Tornesch beabsichtigt, im östlichen Stadtgebiet einen neuen Ortsteil mit bis zu 1.050 zusätzlichen Wohneinheiten auf einer Bruttofläche von etwa 27 ha zu entwickeln. Eine planungsrechtliche Grundlage dafür soll die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bilden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2008 gefasst.

Für den neuen Ortsteil wurde im Jahre 2009 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf ist inzwischen weiter entwickelt worden. Der Gesamtbereich soll mit mehreren Teilbebauungsplänen überplant werden. Davon sollen zunächst die Bebauungspläne 65 und 79 für den nordöstlichen Teilbereich sowie Bebauungsplan Nr. 73 für den südlichen Teil aufgestellt werden. Bereits beschlossen wurde außerdem die Aufstellung der im Anschluss zu realisierenden Bebauungspläne Nr. 72, Nr. 76, Nr. 78 und Nr. 82.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im wirksamen Flächennutzungsplan ganz überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, können die oben genannten Bebauungspläne nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Planungsziel ist es, anstelle der Flächen für die Landwirtschaft vorwiegend Wohnbauflächen, in untergeordnetem Umfang auch gemischte Bauflächen sowie Grünflächen darzustellen.

Abbildung 2 - Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



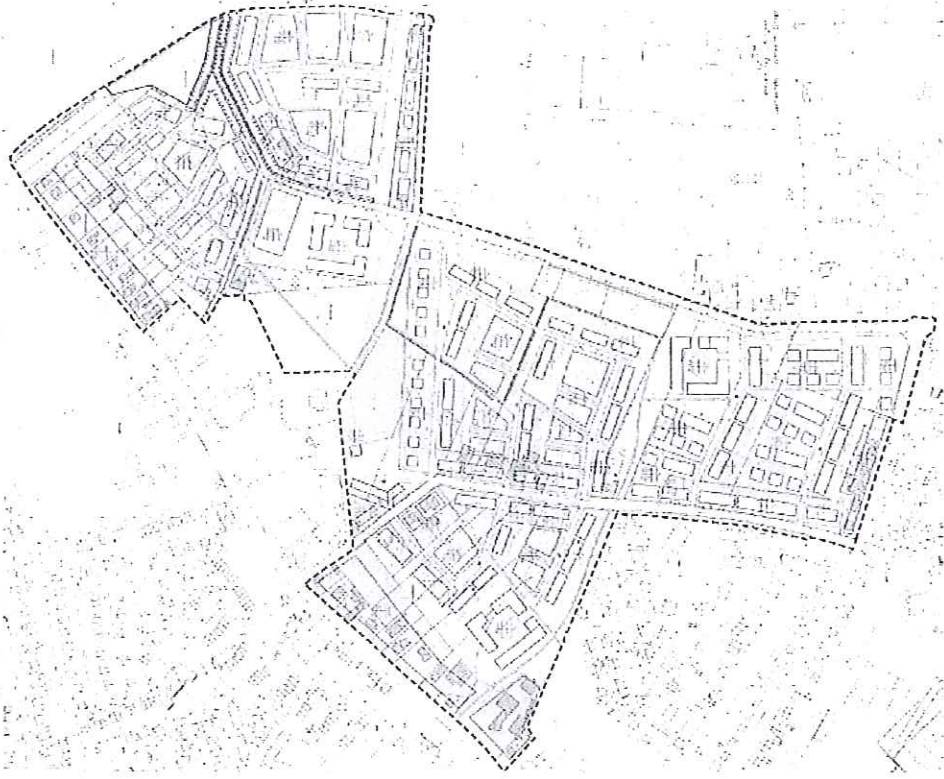
Das Wohngebiet „Strucksche Koppel“ wird in den Geltungsbereich der 30. Änderung einbezogen. Der dafür entwickelte Bebauungsplan Nr. 23 ist seinerzeit zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes aufgestellt worden. Nach der damaligen Rechtslage musste ein solcher Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass hier im wirksamen Flächennutzungsplan noch immer Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Mit der 30. Änderung soll der Flächennutzungsplan deshalb insoweit an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

3 Städtebauliche Maßnahmen und Darstellungen

3.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beruhen auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept¹ für den neuen Tornescher Ortsteil.

Abbildung 3 - Städtebaulicher Entwurf¹ Tornesch am See²



¹ Verfasser: Schellenberg + Bäuml Architects GmbH (Dresden)

Der Planungs- und Maßstabebene entsprechend beschränken sich die Darstellungen jedoch auf die Grundzüge der baulichen und sonstigen Nutzung. So werden in der Änderung nur die Hauptgrünzüge als Grünflächen dargestellt. Auf die Darstellung von Verkehrsflächen wird verzichtet, weil im Flächennutzungsplan nur - im Änderungsbereich nicht vorhandene oder geplante - Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege darzustellen sind. Auch werden nur Bauflächen (z. B. Wohnbauflächen) und keine Baugebiete dargestellt (z. B. allgemeine Wohngebiete).

3.2 Gemischte Bauflächen

Entlang der Ahrenloher Straße werden bestandsabdeckend gemischte Bauflächen dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung können hieraus beispielsweise Mischgebiete entwickelt werden.

Für die südwestliche gemischte Baufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch eine Wohnbaufläche dargestellt. Die geänderte Darstellung berücksichtigt und unterstützt die vorhandenen gemischten Nutzungsansätze. Entlang der stark befahrenen Ahrenloher Straße ließe sich ohnehin der immissionschutzrechtliche Schutzanspruch eines Wohngebietes kaum realisieren, so dass aus heutiger Sicht die Darstellung als gemischte Baufläche der städtebaulichen Situation angemessener ist als die bisherige Darstellung.

Die als Außenbereichsbebauung bzw. nach § 34 Baugesetzbuch entstandene Bebauung in der nordöstlichen gemischten Baufläche wird aus den gleichen Gründen als gemischte Baufläche überplant. Hier entfällt damit die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan.

3.3 Wohnbauflächen

Für die geplanten neuen Baugebiete werden Wohnbauflächen dargestellt. In den Bebauungsplänen sollen hieraus allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

Die Bebauungspläne sollen das städtebauliche Gesamtkonzept aufgreifen und die geplanten Erschließungs-, Bebauungs- und Grünstrukturen absichern. Gleichzeitig soll aber auf die tatsächliche Nachfrage flexibel reagiert werden können. So soll es beispielsweise noch möglich sein, die Anteile stärker verdichteter Bauformen (Hausgruppen, Geschosswohnungen) im Verhältnis zu Einfamilien- oder Doppelhäusern zu verändern. Auf weitergehende Aussagen und Darstellungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung bereits im Flächennutzungsplan wird deshalb verzichtet. Die Einzelheiten der möglichen Nutzung werden in den Bebauungsplänen geklärt und verbindlich festgesetzt.

Für das Wohngebiet „Strucksche Koppel“ wird bestandsabdeckend eine Wohnbaufläche dargestellt.

3.4 Grünflächen

Die einzelnen Quartiere sind in Grünflächen eingebettet, in denen beispielsweise Wasserflächen, Kinderspielflächen und Möglichkeiten zur Regenwasserbehandlung geschaffen werden

sollen bzw. können. Die dargestellten Hauptgrünzüge sollen auch ein Hauptfluss- und Radwegenetz aufnehmen, das die einzelnen Quartiere untereinander und mit dem übrigen Stadtgebiet vernetzt.

Die nördlich des Wohngebietes „Strucksche Koppel“ vorhandenen Grünflächen werden bestandsabdeckend dargestellt.

3.5 Wald

In dem Änderungsbereich hat die Forstbehörde Mitte zwei Waldflächen festgestellt. Die beiden Waldflächen mit dem Waldschutzstreifen (Regelabstand 30 m) sind in die Planzeichnung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden.

Die als Wald eingestufteten Gehölzbestände sollen laut grünordnerischem Konzept zur verbindlichen Bauleitplanung erhalten und weiter entwickelt werden. Die Forstbehörde hat deshalb in Aussicht gestellt, dass die Frage des Waldabstandes über eine Umbaugestaltung geregelt werden kann. Bei einer Waldumwandlung kann danach auf eine Ersatzaufforstung verzichtet werden bzw. sieht die Forstbehörde einen möglichen Ersatz in der beabsichtigten ökologischen Ausgestaltung der Grünflächen.

3.6 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Wohngebiet „Strucksche Koppel“ befindet sich eine Kindertagesstätte. Dafür wird bestandsabdeckend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

4 Verkehrliche Erschließung

4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) vom 'Bahnhof Tornesch', der über die HVV-Bahnhöfe R60 und R70 mit einem dichten Fahrplanangebot versorgt wird. Der Änderungsbereich liegt damit überwiegend außerhalb der nach dem gültigen Regionalen Nahverkehrsplan (RNV/P) des Kreises Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereich von 600 m (Radius). Am Bahnhof Tornesch knüpfen auch die HVV-Buslinien 61 und 67 in Richtung Uetersen an, die das Plangebiet allerdings überhaupt nicht berühren, weil für Bus-ÖPNV hier Haltestelleneinzugsbereiche von 400 m (Radius) gelten. Unmittelbar am Änderungsbereich liegt in der 'Ahrenloher Straße' die Haltestelle 'Tornesch, Baumschulenweg', die von der HVV-Linie 68 bedient wird. Diese Buslinie leistet jedoch nur schülerspezifische Versorgungsaufgaben.

In vergleichbarer räumlicher Lage befindliche Tornescher Stadtteile weisen auch vergleichbare ÖPNV-Bedingungen auf, womit hier kein Sonderfall, sondern eine für Tornesch normale Situation geschaffen werden wird.

4.2 Kfz-Verkehr

Die sich aus der Entwicklung des neuen Stadtteils mit bis zu 1.050 zusätzlichen Wohneinheiten ergebenden verkehrlichen Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Straßennetz werden derzeit verkehrstechnisch untersucht und berechnet.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches soll vorrangig über den Kleinen Moorweg sowie den Baumschulenweg erfolgen. Der Baumschulenweg wird bzw. ist an den Lindenweg im Süden bzw. die Ahrenloher Straße (L110) im Norden angebunden. Der Kleine Moorweg mündet einerseits ebenfalls in den Lindenweg. Neu geschaffen werden soll eine Anbindung des Kleinen an den Großen Moorweg (K 22), und zwar nördlich der heutigen Einmündung des Schäferweges.

Es ist vorgesehen, den Baumschulenweg und den Kleinen Moorweg auszubauen. Die innere (verkehrsberuhigte) Erschließung der einzelnen Quartiere wird überwiegend an diese beiden Straßen angebunden; vor allem im nördlichen Teil werden aber auch andere, bereits vorhandene Gemeindestraßen in das Erschließungskonzept eingebunden.

Alle Erschließungsstraßen und -wege sind von untergeordneter Bedeutung. Verkehrsflächen werden in der 30. Änderung deshalb nicht dargestellt.

Die Einzelheiten des Erschließungskonzeptes (Straßenquerschnitte und Gestaltung von Knotenpunkten) werden auf Bebauungsplanebene geklärt und verbindlich geregelt.

4.3 Fußgänger und Radfahrer

Die dargestellten Hauptgrünzüge sollen auch ein Hauptfuß- und Radwegenetz aufnehmen, das die einzelnen Quartiere untereinander und mit dem übrigen Stadtgebiet vernetzt. Dadurch werden die wichtigen Gemeinbedarfeinrichtungen (Schulen und Kindergärten), der zentrale Versorgungsbereich südlich der Bahnlinie und der Bahnhof Tornesch auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gut zu erreichen sein.

5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Die notwendigen Anlagen und Einrichtungen zur Entwässerung des Änderungsbereiches sind bedarfsgerecht auszubau- und zu ergänzen. Die vorhandenen Vorfluter können das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nicht ohne weiteres aufnehmen, so dass im Gebiet eine Regenwasser-rückhaltung erforderlich wird. Sofern die Bodenart und der Grundwasserstand dies zulassen, ist auch eine Versickerung (z. B. in Grünflächen) möglich.

Parallel zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu den daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen wird zurzeit ein wasserwirtschaftliches Konzept aufgestellt und mit der

Wasserbehörde abgestimmt. Dabei werden auch die möglichen Einleitmengen berücksichtigt. Alle erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt. Nach dem Stand der konzeptionellen Überlegungen kann davon ausgegangen werden, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutz- und Regenwassers möglich ist.

In der 30. Änderung werden Wasserflächen nicht dargestellt; diese können in den dargestellten Grünflächen realisiert werden.

Die Grünfläche im Nordosten des Gebietes wird bestandsabdeckend als Fläche für Regen-rückhaltung ausgewiesen.

Die Stadt Tornesch ist dem Abwasserzweckverband Südholstein in Hettlingen angeschlossen. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch.

Die neuen Baugebiete werden 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. In allen Erschließungsstraßen sind für alle Medien ausreichend breite Trassen vorzusehen. Außerdem werden Flächen insbesondere für zusätzliche Transformatorstationen erforderlich. Die Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Die Müllbeseitigung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

6 Soziale Infrastruktur

Im Änderungsbereich sollen bis zu 1.050 Wohneinheiten entstehen. Damit kann im Änderungsbereich Wohnraum für bis zu 2.400 Menschen geschaffen werden. Eine Umsetzung wird in nachfragegerechten Abschnitten und damit über einen längeren Zeitraum erfolgen. Aus dieser Entwicklung sich ergebende Bedarfe an sozialer Infrastruktur (insbesondere Kindertagesbetreuung und Schulen) können durch in der Stadt bereits vorhandene und gut erreichbare Einrichtungen gedeckt werden. Neue bzw. zusätzliche Einrichtungen im Änderungsbereich werden nicht erforderlich.

7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

8 Altablagerungen

Anhaltspunkte für irgendwelche Bodenbelastungen liegen nicht vor. Sollten im Zuge von Bauarbeiten jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid 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 Auffälligkeiten bei Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Boden-schutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

9 Immissionsschutz

Im Gebiet der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm. Verursacht werden diese insbesondere durch den Verkehr auf der Ahrenloher Straße, aber auch auf dem Kleinen Moorweg.

Die Ahrenloher ist mit rund 20.000 Kfz täglich belastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 58 (ebenfalls an der Ahrenloher Straße gelegen) wurde festgestellt, dass aufgrund des Straßenverkehrslärms im Nahbereich der Ahrenloher Straße Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (für Mischgebiete) und direkt an der Straße sogar der kritischen Werte von 70 dB(A) Tag und 60 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Der Große Moorweg ist heute deutlich geringer belastet (etwa 3.000 Kfz täglich). Sollte in der Zukunft der Ausbau der K 22 zwischen Tornesch und Uetersen erfolgen, wird mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens auf unter 9.000 Kfz täglich gerechnet.

In der verbindlichen Bauleitplanung für die betroffenen Bereiche ist deshalb auf der Grundlage entsprechender schalltechnischer Untersuchungen zu prüfen, ob und ggfs. welche Maßnahmen zu treffen sind, damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können (räumlicher oder baulicher Schallschutz, Abschluss bestimmter lärmempfindlicher Nutzungen in straßennahen Bereichen).

10 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

TOR10005/F30_Begründung

Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Frage, welche Eingriffe mit den (zusätzlichen) Bauflächen verbunden sein werden und wie diese Eingriffe ausgeglichen werden können, ist bei der Aufstellung der verschiedenen Teil-Bebauungspläne detailliert zu ermitteln. Im Folgenden wird jedoch versucht, den voraussichtlichen Bedarf an Ausgleichsflächen abzuschätzen.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist die Anlage: „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Ziffer 3.1)“ des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Die gemischten Bauflächen bleiben dabei außer Betracht, weil hier von einer bestandsabdeckenden Überplanung ausgegangen wird. Ebenso wird die Fläche des Wohngebietes „Strucksee Koppel“ nicht berücksichtigt, weil hier zusätzliche und damit ausgleichspflichtige Eingriffe nicht zu erwarten sind. Von den insgesamt rund 33 ha dargestellter Bauflächen werden deshalb nur rund 25 ha Fläche angesetzt.

Für diese Wohnbauflächen wird von einer durchschnittlichen maximalen Versiegelung von 50 % ausgegangen. In einem Bebauungsplan würde dieser Wert einer GRZ von etwa 0,33 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % entsprechen.

Flächenart	Größe der Eingriffsfläche in qm	Grundflächenzahl	Zulässige Versiegelung (in qm)	Ausgleichsflächenbedarf (in qm)
Wohnbaufläche	250.000	0,5	125.000	62.500

Die zulässige Versiegelung ergibt sich dabei nach folgender Schätzformel:

$$\text{Zulässige Versiegelung} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Grundflächenzahl}$$

Ferner ergibt sich der Ausgleichsflächenbedarf nach folgender Schätzformel:

$$\text{Ausgleichsflächenbedarf} = \text{Zulässige Versiegelung} \times 0,5$$

Im Bereich der 30. Änderung sind insgesamt fast 9,6 ha Grünflächen dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zu prüfen sein, ob zumindest Teile dieser Grünflächen als Ausgleichsflächen gestaltet werden können. Auch durch entsprechende Maßnahmen in den Baugebieten selbst kann der Kompensationsbedarf noch reduziert werden.

Die Eingriffe insbesondere in den Boden durch Versiegelung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und mit geeigneten Maßnahmen intern oder extern auszugleichen.

TOR10005/F30_Begründung

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. Der Umweltbericht² bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

11 Umweltbericht

Siehe Ausarbeitung des Büros Zumholz; diese wird zur Auslegung noch in die Begründung integriert.

12 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbaufläche: Quartier 1 im Nordwesten	4,69
Wohnbaufläche: Quartier 2 im Nordosten	4,32
Wohnbaufläche: Quartier 3 in der Mitte	10,17
Wohnbaufläche: Quartier 4 "Strucksche Koppel"	4,39
Wohnbaufläche: Quartier 5 im Südosten	5,75
Summe Wohnbauflächen	29,32
Gemischte Baufläche: Quartier 6 im Norden	1,14
Gemischte Baufläche: Quartier 7 im Südwesten	2,13
Summe gemischte Bauflächen	3,27
Flächen für den Gemeinbedarf "Kindergarten"	0,51
Grünflächen	9,60
Wald	0,43
Räumlicher Geltungsbereich	43,13

Stand: 17.09.2010

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

Tornesch,

Bürgermeister

² Der Umweltbericht wurde verfasst von ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur Grootkoppelstraße 18, 22844 Norderstedt