

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1279/2021/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 02.08.2021
Bearbeiter: Michael Müller	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	31.08.2021	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 37,,südlich Voßmoor, östlich Ohlenkamp und westlich der vorhandenen Bebauung an der Wedeler Chaussee,, frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden u. Träger öffentl. Belange (§§ 3 und 4 BauGB)

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß der §§ 3 und 4 BauGB ist vor der ersten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 37 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden u. Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die Büros Möller-Plan und Butzlaff und Tewes werden den Stand der aktuellen Planung vorstellen.

Sofern seitens der Gemeinde Moorrege keine Änderungswünsche bestehen, ist die frühzeitige Unterrichtung mit den anliegenden Planunterlagen durchzuführen. Das Verfahren wird das Büro Möller-Plan durchführen.

Finanzierung: Die Kosten trägt der Vorhabenträger

Fördermittel durch Dritte: entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 37,,südlich Voßmoor, östlich Ohlenkamp und westlich der vorhandenen Bebauung an

der Wedeler Chaussee“ durchgeführt werden soll.

Das Verfahren wird vom Planungsbüro Möller-Plan durchgeführt.

Balagus
(Bürgermeister)

Anlagen:

BP37 Überschrift+Legende

BP37 Planzeichnung

Begründung BP37

Vorhaben und Erschließungsplan

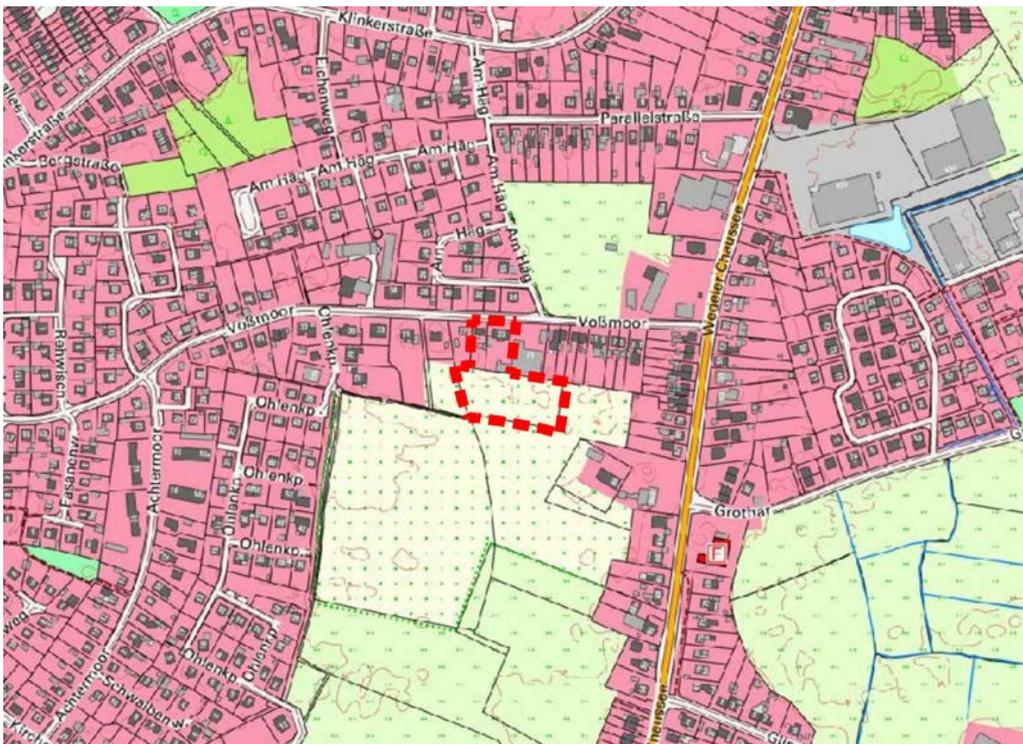
Vorhaben und Erschließungsplan Erläuterung

GEMEINDE MOORREGG


**SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 37**
VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) -

für das Gebiet: „südlich Voßmoor, östlich Ohlenkamp und westlich der
vorhandenen Bebauung an der Wedeler Chaussee“



Ausschnitt aus der Topografischen Karte (TK)

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 05. Juli 2021

**Verfahrensstand: Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1. BauGB) und
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - **Vorläufige** Begründung

1. Allgemeines	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	5
3. Verfahrensstand	6
4. Übergeordnete Planungen und Bindungen	7
5. Städtebauliche Maßnahmen	14
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1 Grundflächenzahl	17
6.2.2 Baugrenzen	17
6.2.3 Vollgeschosse	18
6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	19
6.2.5 Bauweise	19
6.2.5 Bindungen für den Erhalt von Bäumen	19
7. Gestalterische Festsetzungen	20
7.1 Einleitung	20
7.2 Werbeanlagen	20
7.3 PKW-Stellplätze	21
7.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden	21
8. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	22
9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	22
10. Waldabstand	24
11. Natur- und Artenschutz	24
12. Klimaschutz und Klimaanpassung	25
13. Kosten und Finanzierung	26
14. Flächenbilanzierung	27
15. Eigentumsverhältnisse	27

Teil 2 - **Vorläufiger** Umweltbericht

16. Einleitung.....	28
16.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37	28
16.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	29
16.3 Methodik der Umweltprüfung	30
17. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)	30
17.1 Schutzgut Fläche	30
17.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	31
17.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
17.4 Schutzgut Boden.....	32
17.5 Schutzgut Wasser.....	33
17.6 Schutzgüter Luft und Klima.....	33
17.7 Schutzgut Landschaft	34
17.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	34
17.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)	34
18. Gliederung Umweltbericht	34

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorabzug, Butzlaff Tewes GmbH,
23.06.2021
- Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorabzug, Butzlaff
Tewes GmbH, 30.06.2021

**TEIL 1 –VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37 DER
GEMEINDE MOORREGE**

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

**- für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1. BauGB-**

**für das Gebiet: „südlich Voßmoor, östlich Ohlenkamp und westlich der
vorhandenen Bebauung an der Wedeler Chaussee“**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-
verfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und
die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über
das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der
Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.**

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient eine Vermessung durch das Vermessungsbüro Felshart im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst die Flurstücke 52/3, 52/6 und 1019 der Flur 6 der Gemarkung Moorrege.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorrege ist der

nördliche Teil des Plangeltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der südliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung beschloss am 29.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Moorrege.

Westlich, nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern an der Straße Voßmoor. Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die nähere Umgebung ist somit geprägt durch eine Wohnnutzung. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 6.435 m².

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu entwickeln und damit die Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die im südlichen Bereich bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland zu entwickeln.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung der Seniorenwohnanlage geplant. Vorgesehen sind ca. 21 seniorengerechte Wohnungen sowie die Unterbringung von Praxis-, Verwaltungs- und Veranstaltungsräumen.

Der nördliche Teil wurde in den Plangeltungsbereich mit einbezogen, um die Erschließung der Seniorenwohnanlage an die Straße Voßmoor zu sichern. Darüber hinaus erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Bestandssicherung. Im westlichen Bereich ist die Herstellung einer Stellplatzanlage für PKWs vorgesehen.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung der Seniorenwohnanlage,
- Eingliederung der geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß in die umgebende Bebauung.

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in Privateigentum.

Vorhabenträger ist:

**Blumenhaus Breckwoldt
Sönke Breckwoldt
Schmiedeweg 16**

25436 Moorrege

3. Verfahrensstand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 befindet sich im Verfahrensstand der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB: "Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern."

Dieser Verfahrensschritt dient der Einholung von Informationen über das Plangebiet, die bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen, sowie der Abfrage von möglicherweise zu dem Gebiet vorliegenden Unterlagen. Das gilt sowohl im Hinblick auf den Umweltbericht als auch auf die Planung insgesamt. Der vorliegende Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 37 soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Informationen geben, die benötigt werden für die Feststellung, ob deren Belange berührt sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dann aufgefordert, mitzuteilen dass und in welcher Weise ihre Belange berührt sind und die Informationen zu geben, die zu dieser Einschätzung führen. Wenn ihnen Unterlagen über das Plangebiet und/oder dessen Umgebung vorliegen, die für die Planung relevant sein können, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, der Gemeinde Moorrege diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

4. Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb der 10km-Umkreise zu den Mittelzentren Wedel und Pinneberg, sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

Das von der Gemeinde Moorrege verfolgte Ziele ist:

- die Schaffung von zusätzlichem seniorengerechtem Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereiches.

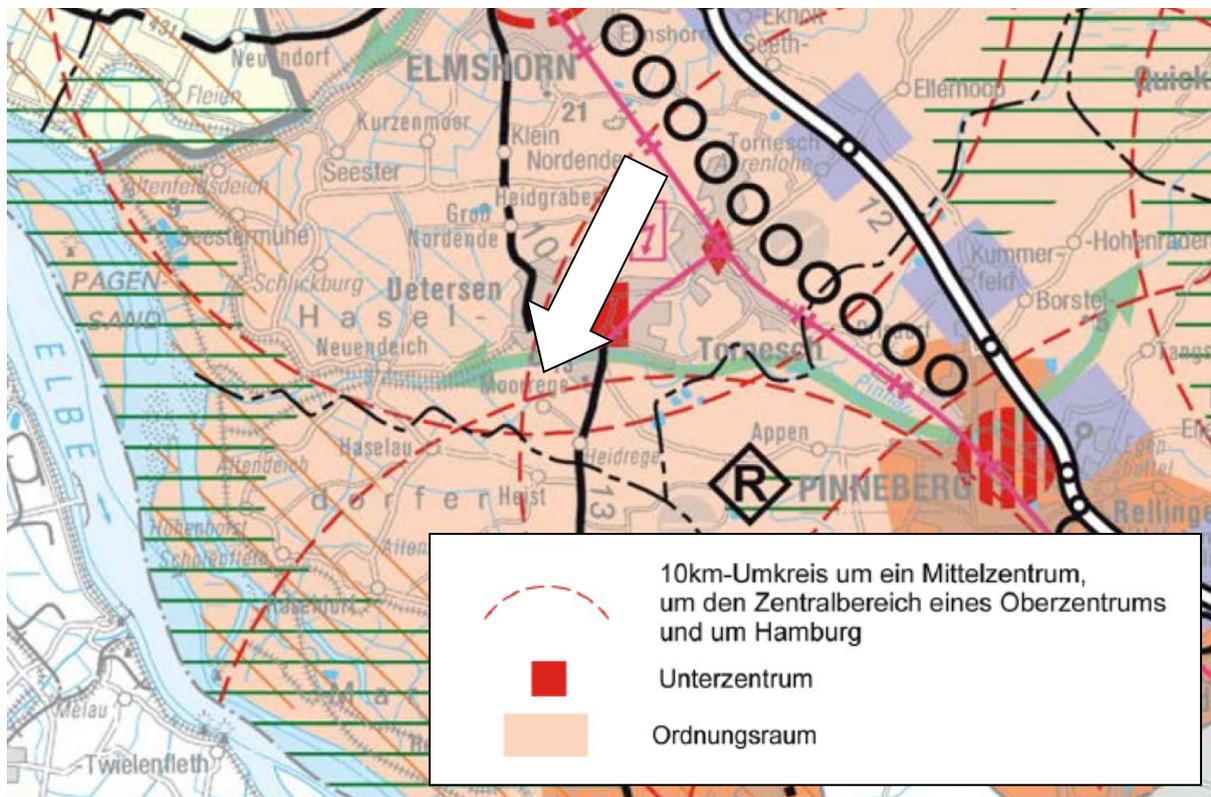


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Gemeinde Moorrege grenzt an das Unterzentrum Uetersen an, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. Zudem befindet sich die Gemeinde Moorrege innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen.

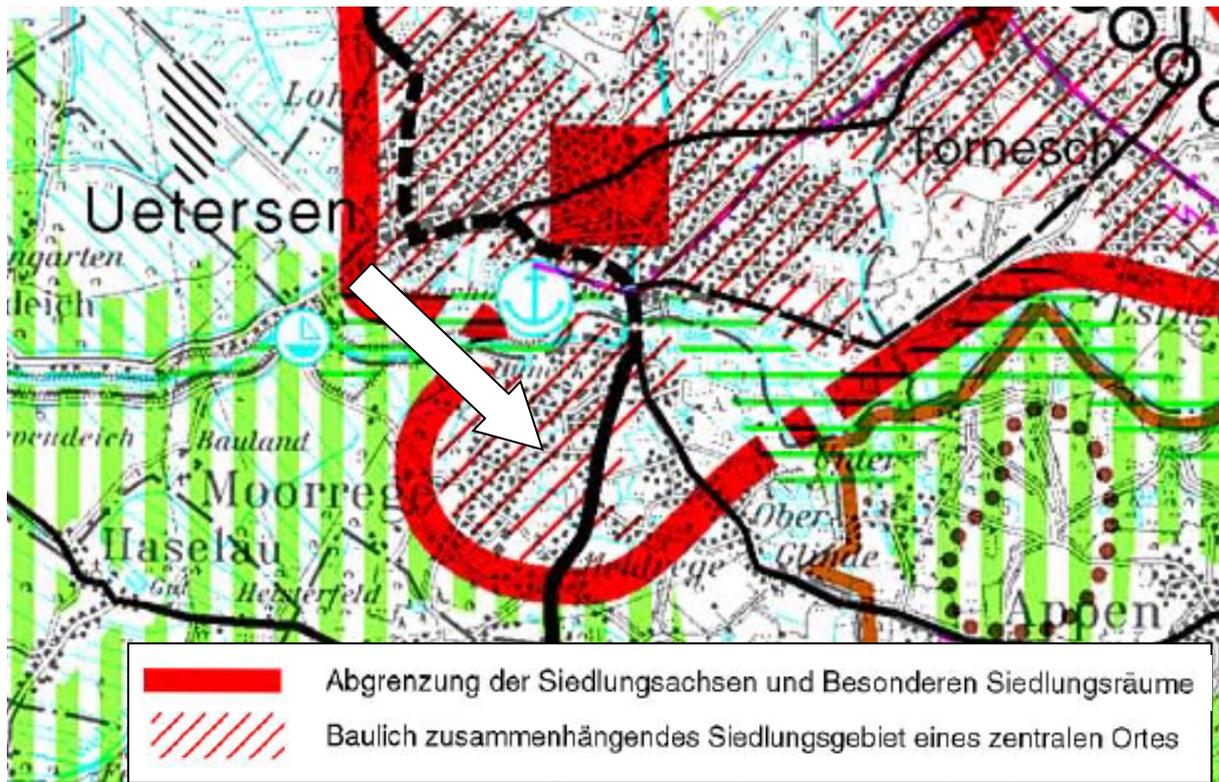


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) –
Karte 1 bis 3 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

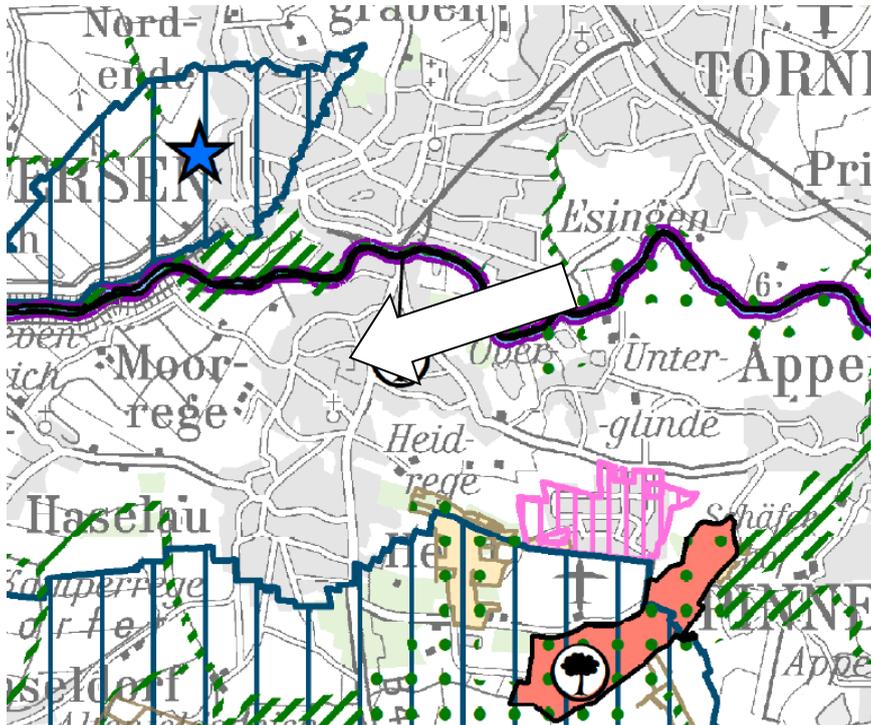


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1

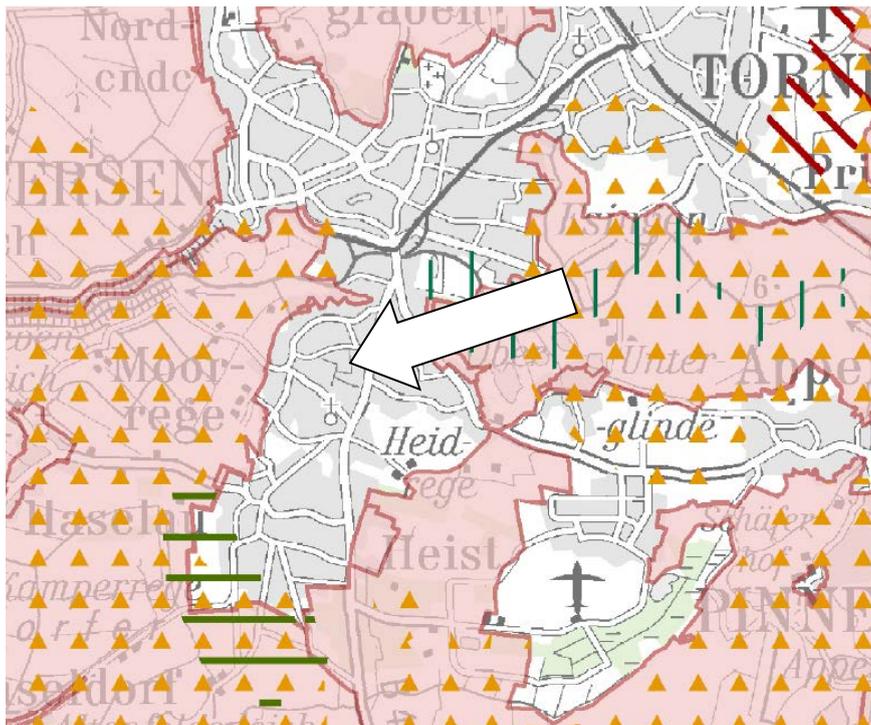


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

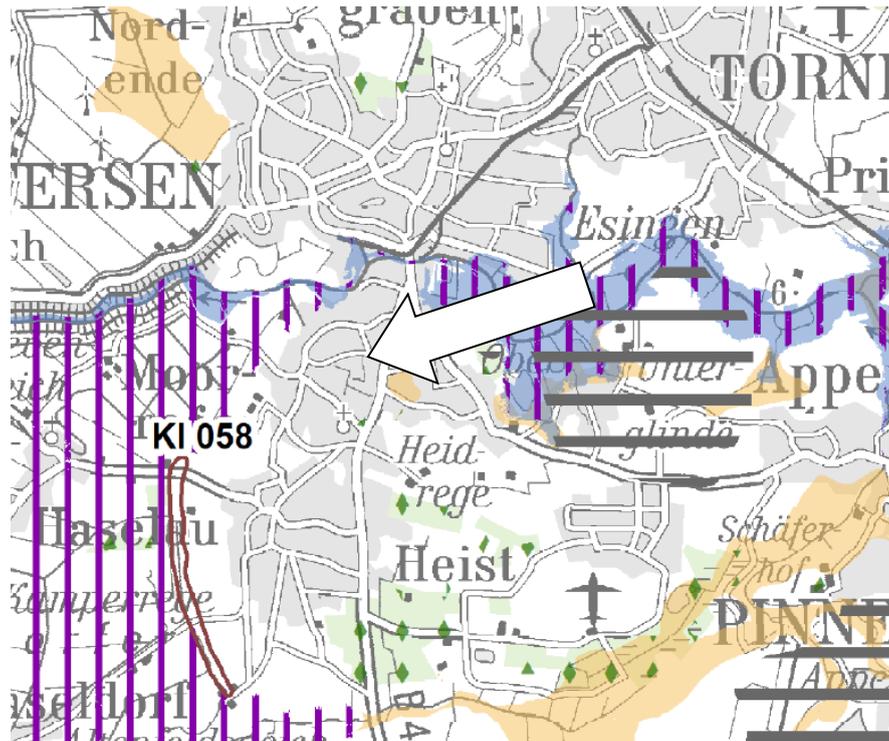


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Moorrege stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dar. Der südliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

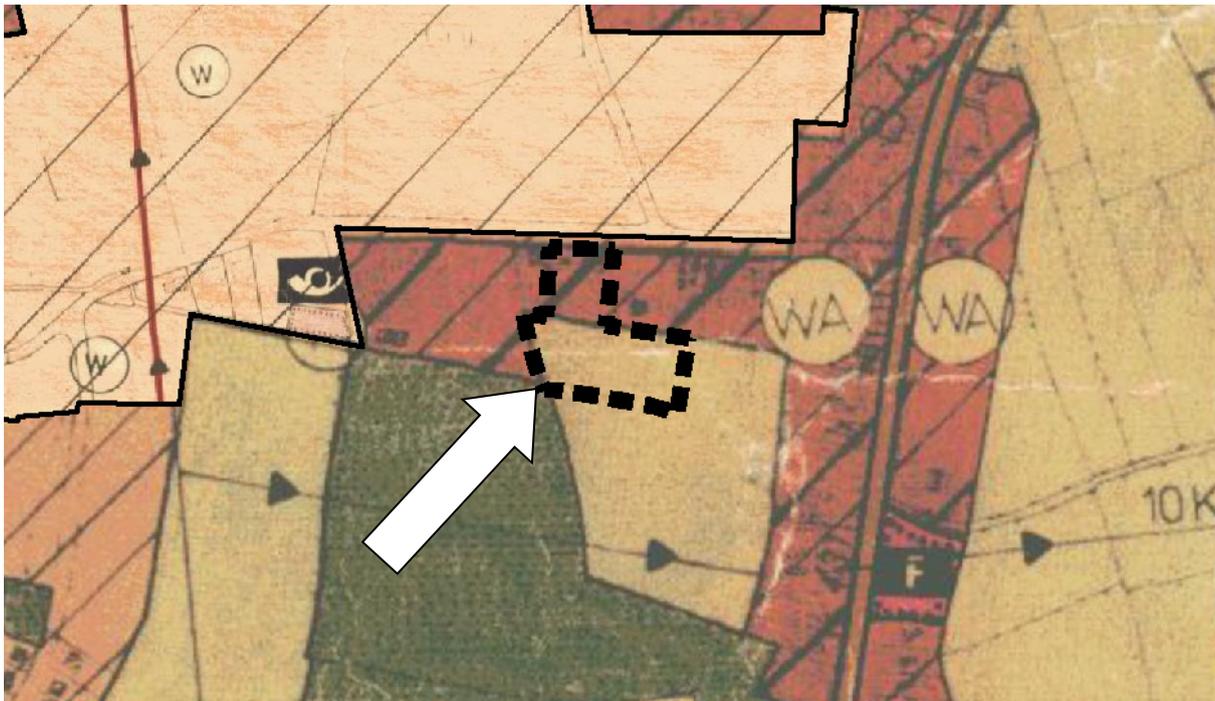


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorrege mit
Darstellung der 3. Änderung

Im Rahmen der **24. Änderung** wird der **Flächennutzungsplan** den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 nach abschließendem Beschluss als Allgemeines Wohngebiet darstellen.

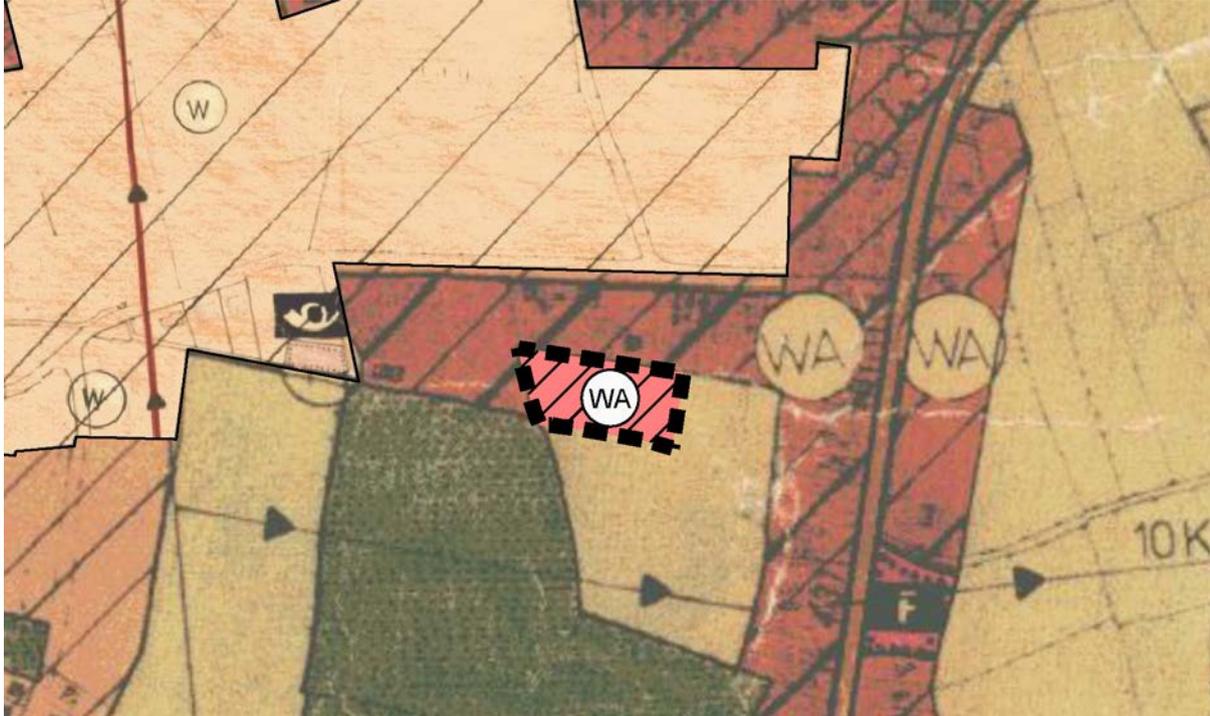


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorrege mit Darstellung der 24. Änderung

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Moorrege aus dem Jahr 2001 stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als bebauten Bereich dar. Der südliche Teil ist als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet dargestellt. An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist die Schaffung von Grünachsen / Grünzäsuren durch Erhalt bzw. der Entwicklung gliedernder und verbindender Vegetationsstrukturen dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung als Wohnbaufläche größtenteils dem Zielkonzept des Landschaftsplanes.

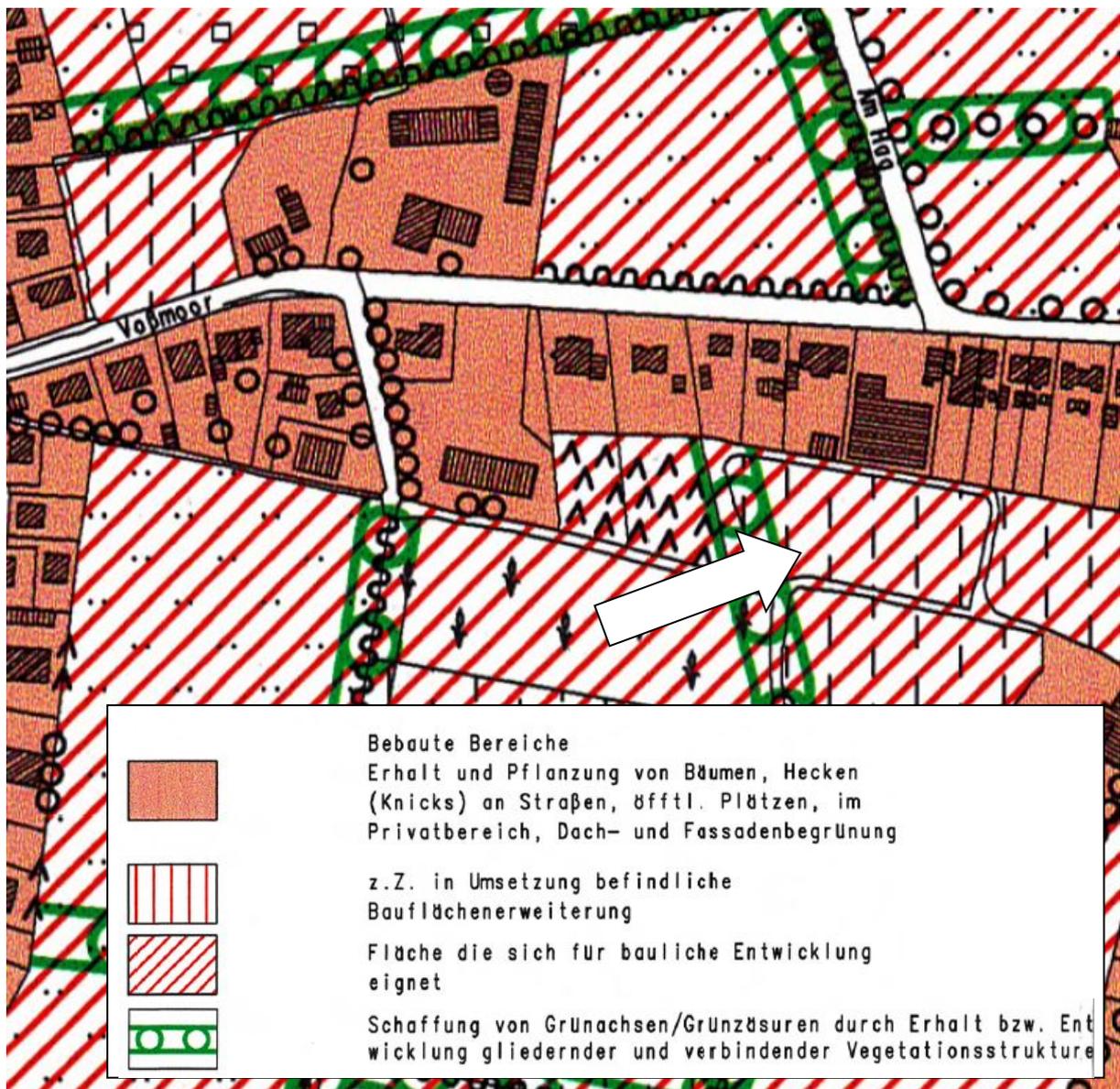


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Zielkonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Moorrege

5. Städtebauliche Maßnahmen

Es ist ein allgemeines Wohngebiet für den Bau einer Seniorenwohnanlage vorgesehen – siehe Konzeptentwurf der Vorhabenplanung. Im nördlichen Bereich erfolgt zur Bestandssicherung und zur Erschließung der Seniorenwohnanlage die Einbeziehung der vorhandenen Wohngebäude in den Plangeltungsbereich. Die Aufteilung des südlichen Teils ist dem Konzept der Vorhabenplanung angepasst.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Straße Voßmoor. Sie mündet im südlichen Bereich in eine Stellplatzanlage mit Wendemöglichkeit.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nach § 12 Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und an die BauNVO. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 sollen aber die Festsetzungen im Wesentlichen nach diesen Vorgaben getroffen werden.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird deshalb für den Plangeltungsbereich in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes gilt das nur für die Zufahrt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist im westlichen, nördlichen und östlichen Teil umgeben von Einfamilien- und teilweise Mehrfamilien- bzw. Doppelhäusern.

Südlich des Plangeltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen landwirtschaftlich genutzten Flächen können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Die Aufteilung in die Teilflächen WA1 und WA2 erfolgt auch in Hinblick auf einen nicht vorhabenbezogenen Teilbereich WA1 (Bestandsbebauung) und einen vorhabenbezogenen Teilbereich WA2 (geplante Seniorenwohnanlage).

Die Festsetzung der nördlichen Teilfläche WA1 als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Nutzung. Diese Teilfläche ist bereits mit einem Mehrfamilienhaus, zwei Einfamilienhäusern und deren Nebenanlagen bebaut. Im südlichen Bereich (WA2) ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geplant.

6.1.2 PKW-Stellplatzanlage

Für die Gemeinde Moorrege existiert keine Stellplatzsatzung. Daher orientierte sich das Architekturbüro Butzlaff Tewes an dem zuletzt gültigen Stellplatzerlass aus dem Jahr 1995. Nach dieser Stellplatzsatzung ergaben sich für das Wohngebiet WA2:

- für Gebäude mit Altenwohnungen insgesamt 5 PKW-Stellplätze für die Bewohner und Besucher,
- für die geplante Praxis 4 PKW-Stellplätze für Personal und Besucher,
- für die Verwaltungsräume der Diakonie 4 PKW-Stellplätze.

Insgesamt werden daher 13 PKW-Stellplätze errichtet, wovon 2 behindertengerecht ausgeführt werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sowie der Anbindung an das ÖPNV-Netz wird diese Stellplatzanzahl als ausreichend angesehen.

Im südlichen Bereich der Teilfläche WA2 ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 14,00 m vorgesehen. Der Wendehammer ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch Rettungsfahrzeuge wie z.B. die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen.

Darüber hinaus befinden sich weitere Stellflächen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (Teilfläche WA1) Die Stellflächen dienen den bestehenden Wohneinheiten.

6.1.3 Fahrrad-Stellplatzanlage

Westlich der PKW-Stellplätze ist die Errichtung einer Unterstellmöglichkeit für Fahrräder vorgesehen. Das Architekturbüro Butzlaff Tewes orientierte sich bei der Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätze an dem Stellplatzerlass aus dem Jahr 1995.

Es ergab sich eine erforderliche Anzahl von 15 Fahrradstellplätzen.

6.1.4 Aufstellplatz für Abfallbehälter

Im westlichen Bereich der Teilfläche WA2 ist ein Aufstellplatz für Abfallbehälter für die Seniorenwohnanlage vorgesehen.

Der Wendehammer in der Stellplatzanlage ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen. Da es sich bei der Zuwegung um eine private Erschließung handelt, ist zwischen dem Vorhabenträger und den Entsorgungsunternehmen ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

6.1.5 Versickerungsmulden / Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wird durch das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Im Ergebnis werden anhand der Vorplanungen die Lage der Entwässerungsmulden und

Entwässerungsflächen bestimmt sowie wassertechnische Berechnungen durchgeführt.

Ziel des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist. Die Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes. Die vorgesehenen Versickerungsmulden werden im Bebauungsplan dargestellt. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Stellplätze und die Zufahrt mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung herzustellen. Im Hinblick auf eine seniorenrechtliche Gestaltung der Stellplatzanlage sind Bodenbefestigungen zu verwenden, die z.B. auch für Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht, erschütterungsarm und geräuscharm befahren werden können. Auf die DIN 18040 und DIN 18040-2 – Planungsgrundlagen des barrierefreien Bauens und entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung (§ 50 Abs. 10 und § 52) wird hingewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundstücke sollen zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme gut ausgenutzt werden können. Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der allgemeinen Wohnbauflächen wird daher mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht der bestehenden Ausnutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung sowie der geplanten Ausnutzung.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Dadurch können die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken untergebracht werden.

6.2.2 Baugrenzen

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Fläche, die im Rahmen der Vorabstimmung durch die untere Forstbehörde als Wald eingestuft wurde. Es handelt sich dabei um das Flurstück 1005. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz

Schleswig-Holstein (LWaldG) sind bauliche Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, in einem Abstand von 30,00m ab dem Waldrand unzulässig. Der Waldabstand wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der Teilfläche WA1 orientieren sich am Gebäudebestand, an einem Abstand von 3,00m zu den Plangebietsgrenzen sowie am Verlauf des Waldabstandes (30m ab der Flurstücksgrenze zum Flurstück 1005). Das dadurch entstandene Baufenster bietet die Möglichkeit zusätzliche Gebäude bzw. Anbauten an bestehenden Gebäuden zu errichten. Die untere Forstbehörde hat einer geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes grundsätzlich zugestimmt. Die Vorhabenplanung wurde dennoch so konzipiert, dass der gesetzlich festgelegte Abstand eingehalten wird.

Innerhalb der Teilfläche WA2 orientieren sich die Baugrenzen an dem geplanten Baukörper der Seniorenwohnanlage (Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Baugrenzen wurden dabei so gewählt, dass leichte Lageverschiebungen möglich sind, ohne den städtebaulichen Charakter zu verändern. Der Abstand der Baugrenzen zu der nördlichen Plangebietsgrenze beträgt 8,00m. Der Abstand der Baugrenze zur südlichen Plangebietsgrenze beträgt zwischen 3,00m und 4,85m.

6.2.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Teilflächen WA1 ist eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 2 Vollgeschoss festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche WA2 ist die Errichtung einer 2-geschossigen bzw. teilweise 3-geschossigen Seniorenwohnanlage geplant. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung von 3 Vollgeschossen trägt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und trägt zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bei (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht unterbunden werden.

6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den allgemeinen Wohngebieten auf 13,40 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches entspricht das den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 13,40 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke durch eine maximal dreigeschossige Bebauung (Teilfläche WA2) gut ausgenutzt und bebaut werden.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist ein Schachtdeckel am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 5,59m DHHN2016¹.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

6.2.5 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche WA2 ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geplant. Die Bauweise wird entsprechend den baulichen Anforderungen - an einen größeren Baukörper - mit einer abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäudelänge über 50m zulässig sind.

6.2.5 Bindungen für den Erhalt von Bäumen

Im Landschaftsplan – Entwicklungskonzept – der Gemeinde Moorrege ist entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches die Schaffung von Grünachsen / Grünzäsuren durch Erhalt bzw. der Entwicklung gliedernder und verbindender Vegetationsstrukturen dargestellt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen

¹ Deutsches Haupthöhennetz 2016 – einheitliches Höhenbezugssystem in Deutschland

Bebauungsplanes werden die vorhandenen Bäume an der westlichen Plangebietsgrenze zur Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um mittelgroße Eichen und Ahorn.

Darüber hinaus befindet sich im östlichen Bereich der Teilfläche WA2 eine Eiche. Diese Eiche wird in das Konzept des Seniorenwohnheimes integriert und im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt. Die Baumkrone dieser Eiche wurde aus der Vermessung übernommen und großzügig im Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen der konkreten Bau- und Erschließungsarbeiten wird durch baumschützende Maßnahmen der Erhalt sichergestellt.

Bei einem Ausfall der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste Ersatz nachzupflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche

Die erforderliche Pflanzgröße bei Ersatzpflanzungen eines Baumes ist:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Einleitung

Die Gemeinde Moorrege verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sowie die verbindliche Herstellung von PKW-Stellplätzen sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

7.2 Werbeanlagen

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig, die den Wohncharakter des Gebietes nicht verändern. Werbe-

anlagen für solche Tätigkeiten sollen nur direkt am Gebäude und dort nur im Eingangsbereich angebracht werden. Zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 200 x 100 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen.

7.3 PKW-Stellplätze

Die Zufahrt und die Stellplatzanlage innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist als private Verkehrsfläche sowie als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert. Das Ortsbild soll nicht durch eine große Anzahl ungeordnet am Straßenrand parkender Fahrzeuge beeinträchtigt werden, insbesondere im Bereich der Straße Voßmoor.

Aus dem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebiete WA2 mindestens 13 PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind. Weitere Ausführungen zur Ermittlung der erforderlichen PKW-Stellplätze siehe Kapitel 6.1.2.

Innerhalb der Teilfläche WA1 bestehen bereits PKW-Stellplätze für die vorhandene Bebauung.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Stellplätze und die Zufahrt mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung herzustellen. Im Hinblick auf eine seniorengerechte Gestaltung der Stellplatzanlage sind Bodenbefestigungen zu verwenden, die z.B. auch für Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht, erschütterungsarm und geräuscharm befahren werden können. Auf die DIN 18040 und DIN 18040-2 – Planungsgrundlagen des barrierefreien Bauens und entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung (§ 50 Abs. 10 und § 52) wird hingewiesen.

7.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, die Erdgeschossfußböden in den allgemeinen Wohngebieten 50 cm über den im Bebauungsplan dargestellten Höhenbezugspunkt zu errichten.

8. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch eine private Erschließungsfläche in Anbindung an die Straße Voßmoor erschlossen. Die Stellplatzanlage mündet in einem Wendehammer innerhalb der Teilfläche WA2 mit einem Durchmesser von 14,00m. Dieser Wendehammer ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen. Dort verkehren diverse Linien in Richtung Uetersen, Wedel und Pinneberg. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße Voßmoor. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch geliefert. Es liegen bereits Leitungen in der Straße Voßmoor, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gasleitungen** sind vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind innerhalb der allgemeinen Wohngebietes zur Abholung an der Straße Voßmoor bzw. am

Wendehammer zu platzieren. Der Wendehammer ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen (3-Achsiges Fahrzeug mit einer Länge von bis zu 10,60m), aber auch die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen. Da es sich bei der Zuwegung um eine private Erschließung handelt, ist zwischen dem Vorhabenträger und den Entsorgungsunternehmen ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Straße Voßmoor.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird durch das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wird die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** festgelegt. Im Ergebnis werden anhand der Vorplanungen die Lage der Entwässerungsmulden und Entwässerungsflächen bestimmt sowie wassertechnische Berechnungen durchgeführt. Ziel des Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist. Die Ausarbeitung des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes. Die vorgesehenen Versickerungsmulden werden im Bebauungsplan dargestellt. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen soll innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens in dem Bereich aufrecht zu halten, ggf. ebenfalls mit Hilfe von Auffüllungen. Sie wird daher verbindlich festgesetzt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Straße Voßmoor. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich Kreuzungsbereich Straße Voßmoor / Ohlenkamp in ca. 160 m Entfernung zum Plangeltungsbereich. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN80. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit 3-geschossiger Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Nach Auskunft durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch stehen ca. 1000 l/min zur Verfügung. Dies entspricht ca. 60m³/h. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt. Die gemeinschaftliche Stellplatzanlage dient gleichzeitig als Aufstellfläche

für Rettungsfahrzeuge. Die Zufahrt für Rettungskräfte erfolgt über die Straße Voßmoor. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehfahrzeuge ist vor der geplanten Seniorenwohnanlage vorgesehen.

10. Waldabstand

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Fläche, die im Rahmen der Vorabstimmung durch die untere Forstbehörde als Wald eingestuft wurde. Es handelt sich dabei um das Flurstück 1005. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) sind bauliche Anlagen, i.S.d. § 29 BauGB, in einem Abstand von 30,00m ab dem Waldrand unzulässig. Der Waldabstand wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Dieser Abstand kann in Abstimmung mit der Forstbehörde sowie dem Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen im Einvernehmen unterschritten werden. Im Rahmen der Vorabstimmung hat die untere Forstbehörde einer geringfügigen Unterschreitung zugestimmt, sofern keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes seitens der Kreisbrandschutzbehörde bestehen. Die Vorhabenplanung (Teilfläche WA2) wurde dennoch so konzipiert, dass der gesetzlich festgelegte Abstand eingehalten wird. Im Bereich der bestehenden Bebauung (Teilfläche WA1) befinden sich innerhalb der Waldabstandsflächen Nebenanlagen.

11. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird durch die Dipl. Biol. Maria Schiffler eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypenkartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypenkartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypenkartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Gemeindeentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplan Nr. 37 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon

ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

13. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzlichen Erschließungsflächen.

Es entstehen der Gemeinde Moorrege Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, ist auch mit einer leichten Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Daher können soziale Einrichtungen der Gemeinde zusätzlich in Anspruch genommen werden. Diese zusätzliche Inanspruchnahme ist jedoch als äußerst gering einzuschätzen und kann daher im Hinblick auf die Infrastrukturfolgekosten vernachlässigt werden.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Gemeinde Moorrege entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

14. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	6.435
darin enthalten – Aufstellfläche für Abfallbehälter	54
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	6.435

15. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig im Privateigentum.

**TEIL 2 –VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37
DER GEMEINDE MOORREGE**

VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

- für die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) –

Die endgültige Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 mit den berücksichtigten Hinweisen aus dem TöB-Verfahren.

16. Einleitung

16.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Moorrege.

Westlich, nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern an der Straße Voßmoor. Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die nähere Umgebung ist somit geprägt durch eine Wohnnutzung. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu entwickeln und damit die Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die im südlichen Bereich bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland zu entwickeln.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung der Seniorenwohnanlage geplant. Vorgesehen sind ca. 21 seniorengerechte Wohnungen sowie die Unterbringung von Praxis-, Verwaltungs- und Veranstaltungsräumen.

Der nördliche Teil wurde in den Plangeltungsbereich mit einbezogen, um die Erschließung der Seniorenwohnanlage an die Straße Voßmoor zu sichern. Es erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Bestandssicherung. Im südlichen Bereich ist die Herstellung einer Stellplatzanlage für PKWs vorgesehen.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 6.435 m².

16.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den für die einzelnen Schutzgüter wirksamen Bundes- und Landesgesetzen ergeben, sollen hier nicht zitiert werden.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 bis 3 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks und Landschaftsschutzgebiete sind in der näheren Umgebung **nicht** vorhanden.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Moorrege stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dar. Der südliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Moorrege aus dem Jahr 2001 stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als bebauten Bereich dar. Der südliche Teil ist als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet dargestellt. An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist die Schaffung von Grünachsen / Grünzäsuren durch Erhalt bzw. der Entwicklung gliedernder und verbindender Vegetationsstrukturen dargestellt. Damit entspricht das Zielkonzept des Landschaftsplanes größtenteils der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche.

Weitere umweltrelevante Planvorgaben sind bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

16.3 Methodik der Umweltprüfung

Für jedes Schutzgut wird das Basisszenario anhand allgemein zugänglicher und speziell erhobener Daten dargestellt. Die Bewertung erfolgt nach Kriterien, die für die einzelnen Schutzgüter relevant sind. Die Bewertung des Bestandes, der Umweltauswirkungen, sowie der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 9.12.2013 herangezogen.

Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) werden umweltbezogen überprüft. Dabei einbezogen werden die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen und Auswirkungsprognosen für die relevanten Schutzgüter. Es wird dargestellt, welche umsetzbare Variante unter dem Aspekt möglichst geringer Beeinträchtigung der Schutzgüter die am wenigsten belastende ist.

17. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)

17.1 Schutzgut Fläche

Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesrepublik Deutschland soll der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag verringert werden (z. Zt. sind es ca. 66 ha pro Tag). Gefordert ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip "Innen vor Außen" folgt. Die Außenbereiche sollen geschont werden, in dem auf verträgliche Art und Weise die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Dazu gehört die Nutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich, die Nutzung von Baulücken und die Behebung von Leerständen, sowie die Um- bzw. Nachnutzung bereits bebauter Bereiche, soweit vorhanden.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches ist bereits mit Wohnhäusern bebaut und wird zur Bestandssicherung und der Sicherung der Erschließung mit in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der südliche Teil wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und soll als Wohngebiet zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage entwickelt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangeltungsbereiches, der bereits vorhandenen Erschließung sowie der Darstellung

im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet, wird der o.g. Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung getragen.

17.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Auf den Menschen und seine Gesundheit wirkt seine Umwelt in ihrer Gesamtheit ein. Das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hängen von dem Erhalt seiner Lebensgrundlagen ab. Beeinträchtigungen von Fläche, Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Klima, Luft, und der ihn umgebenden Landschaft können auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden nachteilige Auswirkungen haben. Diese Beurteilung fließt jedoch bei den genannten Schutzgütern und den Wechselwirkungen ein, soweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden in diesem Zusammenhang die Wohnung und das Wohnumfeld des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft untersucht, da alle anderen Wirkfaktoren bei den Untersuchungen für die anderen Schutzgüter thematisiert werden. Zusätzlich werden, soweit erforderlich, die ortsübergreifenden Auswirkungen ermittelt.

Das Wohnumfeld für den Menschen sowie die Erholungsfunktion der Landschaft werden im Rahmen von Ortsbegehungen analysiert und bewertet.

17.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Dieses Schutzgut umfasst die wildlebenden Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sowie die wildwachsenden Pflanzen und deren Vorkommen in Biotopen. Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Arten und Lebensräumen.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird durch die Dipl. Biol. Maria Schiffler eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypenkartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypenkartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt

kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypenkartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

17.4 Schutzgut Boden

Boden im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) "ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten."

Zu bewerten sind die Bodenverhältnisse anhand der in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Kriterien:

1. natürliche Funktion als:
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte,
3. Nutzungsfunktion als
 - als Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die anstehenden Bodenverhältnisse werden anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt. Des Weiteren wird eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit durch das Geologische Büro Thomas Voß durchgeführt. Die

Ergebnisse dieser Baugrundvorerkundung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt, wird nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Informationen über eine altlastenverdächtige Fläche oder über eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche liegen nicht vor.

Die Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird anhand der Bodentypen bewertet.

Die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte wird durch Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ermittelt.

17.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgeteilt in die Teilaspekte oberirdische Gewässer und Grundwasser (§ 2 Abs. 1 WHG). Zu den oberirdischen Gewässern gehören die Stillgewässer (Seen, Teiche, Tümpel, Weiher) und die Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Zum Grundwasser gehören zusammenhängende Grundwasserleiter und lokale Vorkommen.

Die nötigen Untersuchungen werden durch Auswertung aktueller Luftbilder und anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt.

17.6 Schutzgüter Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima sind gesondert zu betrachten. Luft ist ein die Erde umgebendes Gasgemisch. Ihre Qualität wird anhand natürlicher Gegebenheiten und vorhandener Verschmutzungen festgestellt. Als Klima wird der Zustand der bodennahen Atmosphäre und Witterung bezeichnet, der Boden, Tiere, Pflanzen und den Menschen beeinflusst. Für den Umweltbericht relevant ist nicht das Weltklima, sondern die örtlich und ggf. regional wirksamen Aspekte.

Diese Schutzgüter werden im Rahmen eigener Auswertungen aktueller Luftbilder ermittelt. Des Weiteren werden aktuelle Luftqualitätsmessungen durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ausgewertet.

17.7 Schutzgut Landschaft

Der Begriff der Landschaft umfasst die Landschaftsfunktionen, das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der Landschaft. Da die Landschaftsfunktionen im Rahmen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt behandelt wurden, und die Erlebbarkeit der Landschaft beim Schutzgut Mensch, werden die Untersuchungen für das Schutzgut Landschaft auf das Landschaftsbild beschränkt.

Die Bestandsdarstellung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch Geländebegehung.

17.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Begriff kulturelles Erbe bezeichnet Baudenkmäler und archäologische Denkmäler, sowie historische Gärten und historische Kulturlandschaft. Im Rahmen des Umweltberichts zu betrachtende Sachgüter sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung, sowie landschaftliche Besonderheiten.

Archäologische Denkmäler werden ggf. nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein aufgenommen. Baudenkmäler werden ggf. nach dem Flächennutzungsplan oder nach Auskunft der Gemeinde Moorrege dargestellt. Die Erhebung schützenswerter Sachgüter erfolgt durch Geländebegehung.

17.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

Die gängigen, allgemein bekannten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden nicht beschrieben. Maßgeblich sind die Wechselwirkungen, die für die Bewertung des Vorhabens relevant sind. Diese werden beschrieben.

18. Gliederung Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
 - 1.3 Methodik der Umweltprüfung

2. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung – Basisszenario)
 - 2.1 Schutzgut Fläche
 - 2.1.1 Bestand und Bewertung
 - 2.1.2 Vorbelastungen
 - 2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
 - 2.2.1 Bestand und Bewertung
 - 2.2.2 Vorbelastungen
 - 2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.3.1 Bestand und Bewertung
 - 2.3.2 Vorbelastungen
 - 2.4 Schutzgut Boden
 - 2.4.1 Bestand und Bewertung
 - 2.4.2 Vorbelastungen
 - 2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.5.1 Bestand und Bewertung
 - 2.5.2 Vorbelastungen
 - 2.6 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.6.1 Bestand und Bewertung
 - 2.6.2 Vorbelastungen
 - 2.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.7.1 Bestand und Bewertung
 - 2.7.2 Vorbelastungen
 - 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 2.8.1 Bestand und Bewertung
 - 2.8.2 Vorbelastungen
 - 2.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

3. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 37
 - 3.1 Schutzgut Fläche
 - 3.1.1 Bauphase
 - 3.1.2 Bestandsphase
 - 3.2 Schutzgut Mensch
 - 3.2.1 Bauphase
 - 3.2.2 Bestandsphase
 - 3.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 3.3.1 Bauphase
 - 3.3.2 Bestandsphase

- 3.4 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 3.4.1 Bauphase
 - 3.4.2 Bestandsphase
- 3.5 Schutzgüter Luft und Klima
 - 3.5.1 Bauphase
 - 3.5.2 Bestandsphase
- 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.6.1 Bauphase
 - 3.6.2 Bestandsphase
- 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 3.7.1 Bauphase
 - 3.7.2 Bestandsphase
- 3.8 Wechselwirkungen

- 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotenziale

- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.1 Prognose ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37
 - 5.2 Prognose mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37 infolge
 - 5.2.1 Art und Menge der Emissionen
 - 5.2.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle
 - 5.2.3 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt
 - 5.2.4 kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
 - 5.2.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Klima sowie Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels
 - 5.2.6 der eingesetzten Techniken und Stoffe

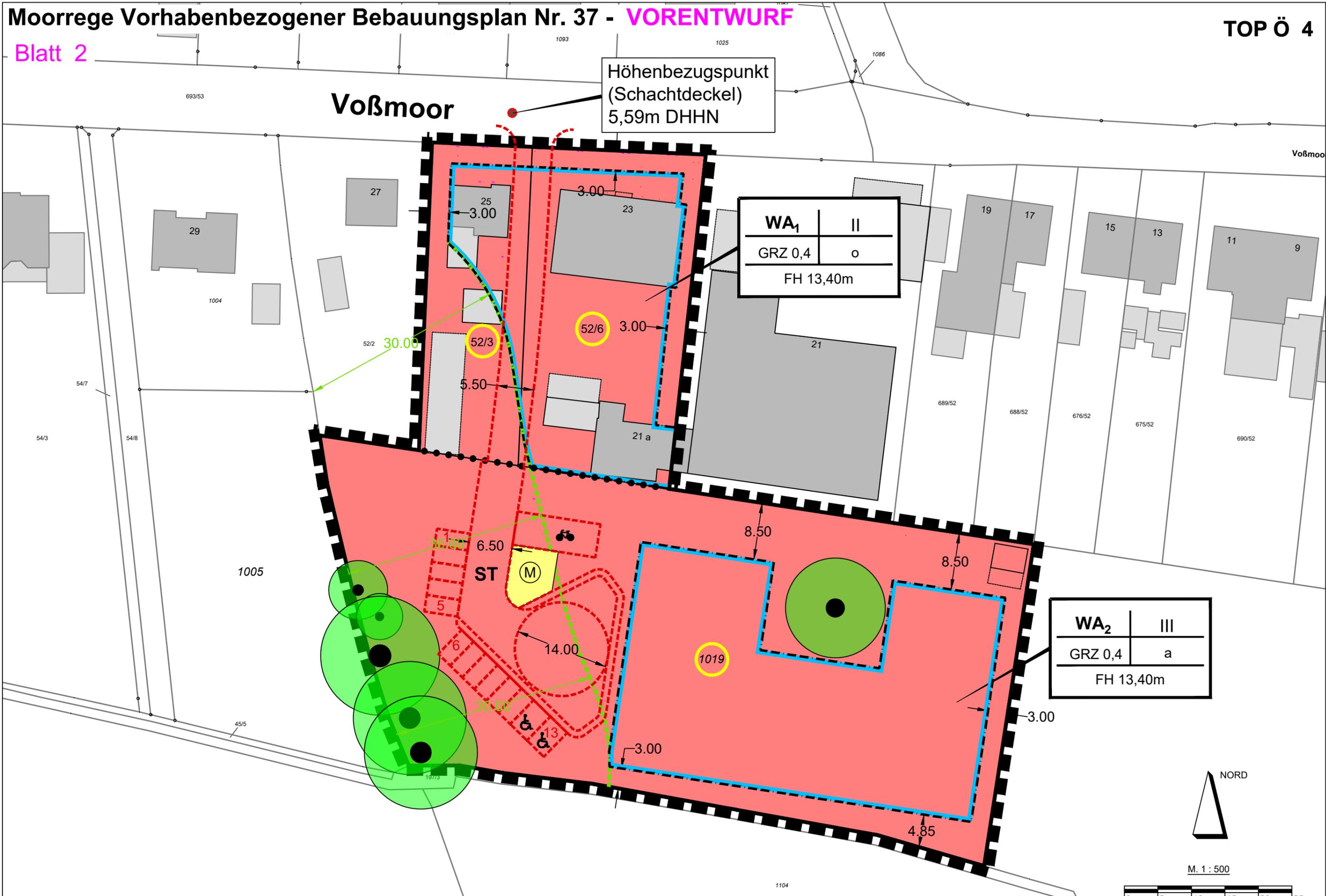
- 6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen
- 7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- 8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
- 9. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
- 10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
- § 2a Abs. 3 BauGB
- 12. Abkürzungsverzeichnis

13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen
und Bewertungen herangezogen wurden

Diese Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung
vom gebilligt.

Gemeinde Moorrege, den

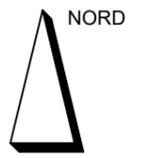
Der Bürgermeister



Höhenbezugspunkt
(Schachtdeckel)
5,59m DHHN

WA₁	II
GRZ 0,4	o
FH 13,40m	

WA₂	III
GRZ 0,4	a
FH 13,40m	



M. 1 : 500



SATZUNG DER GEMEINDE MOORREGE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH VOSSMOR, ÖSTLICH OHLENKAMP UND WESTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG AN DER WEDELER CHAUSSEE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

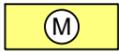
Gemeinde: Moorrege
 Gemarkung: Moorrege
 Flur: 6
 Flurstücke: 52/3, 52/6 und 1019
 Maßstab: 1 : 500

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

siehe Blatt 2

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 37 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 13,4m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT BEZUGSPUNKT SCHACHTDECKEL IN DER STRASSE VOSSMOOR - HÖHE 5,59m DHHN (2016) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
	GEMEINSCHAFTSANLAGE MÜLL (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

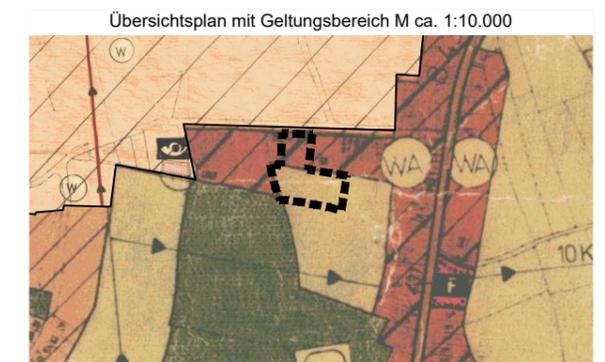
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN
	MASSZAHLEN IN METER
	BEZUGSPUNKT SCHACHTDECKEL HÖHE 5,59m DHHN (2016)
	BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE
	FAHRRADSTELLFLÄCHEN
	WALDABSTAND (30M) - § 24 LWaldG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL
FIRSTHÖHE IN METERN	

VORENTWURF



Übersichtsplan mit Geltungsbereich M ca. 1:10.000
 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der 3. Änderung

SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

GEMEINDE MOORREGE



Bearbeitet:

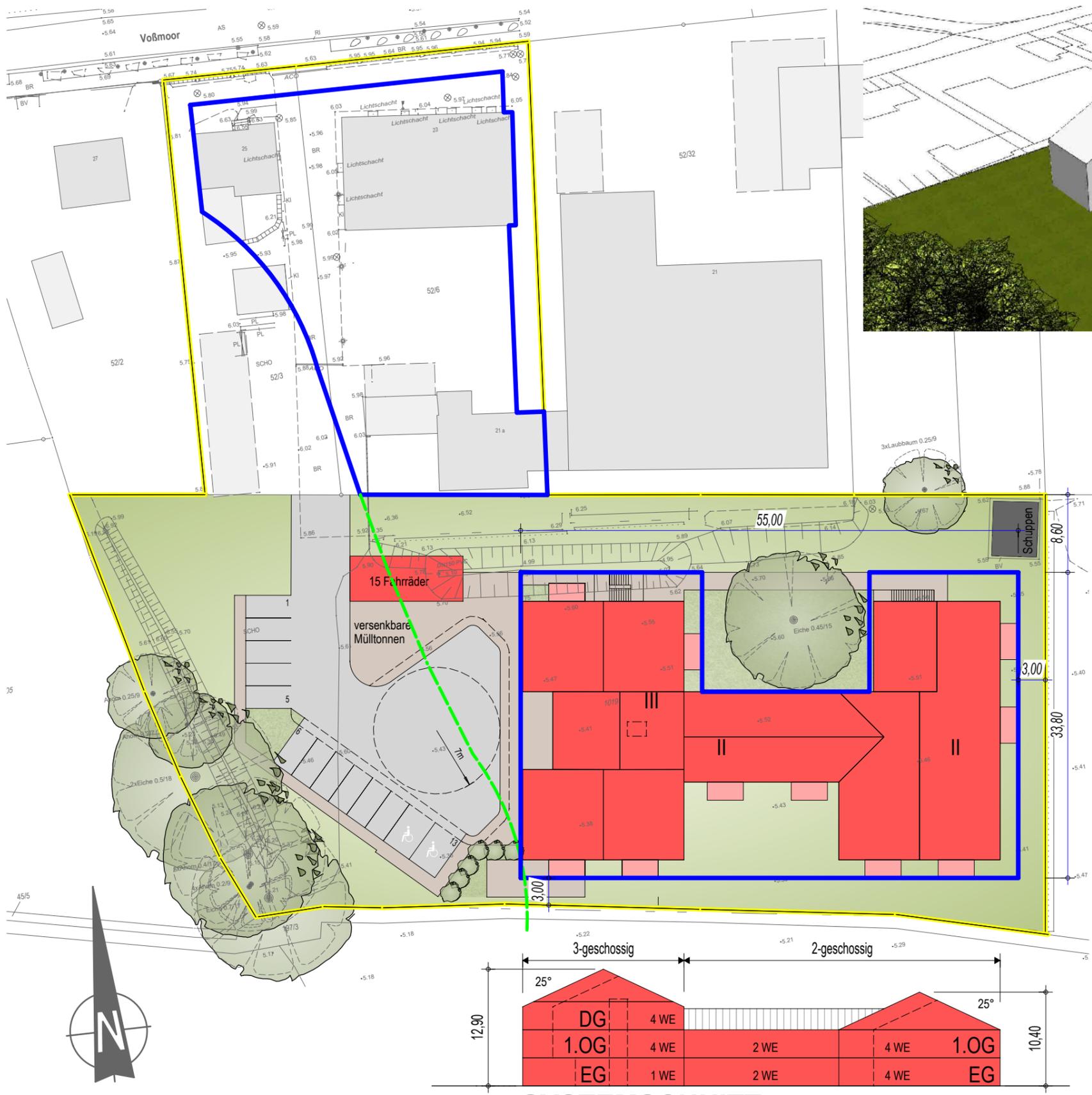
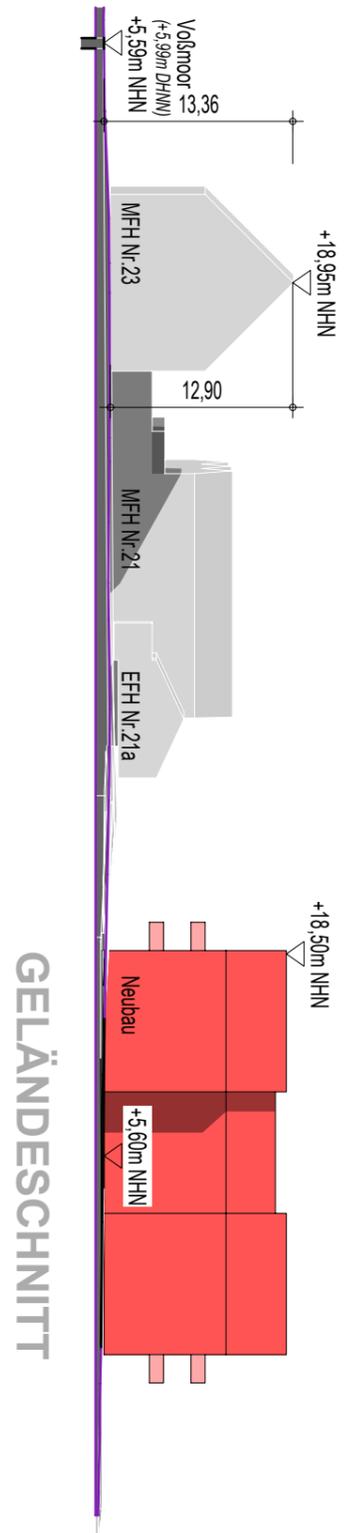
MÖLLER-PLAN

Blatt 1

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
 Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
 Tel.: 04103-919226
 Internet: www.moeller-plan.de
 Email: info@moeller-plan.de

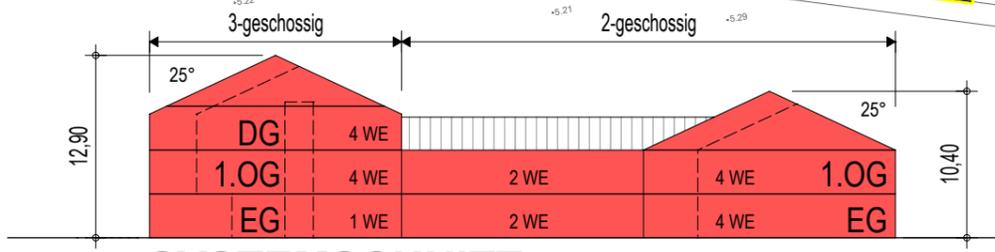
Verfahrensstand:

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)



ISOMETRIE

Baufeld:	~ 55m x 34m
Grundstücksgröße:	~4.548 m ²
MFH	1.123 m ²
Terassen / Balkone	80 m ²
Terrasse Diakonie	40 m ²
	1.243 m ²
2. Rettungsweg	25 m ²
Zuwegung	380 m ²
Zufahrt und Stellplätze	625 m ²
Fahrradunterstand	63 m ²
	1.093 m ²
(vorh. Schuppen)	30 m ²
(GRZ II inkl. Schuppen)	: 2.366/4.548 = 0,520



SYSTEMSCHNITT

ERLÄUTERUNG

Bauvorhaben	Neubau Betreutes Wohnen Voßmoor
Bauherr	Blumenhaus Breckwoldt, Sönke Breckwoldt, Schmiedeweg 16, 25436 Moorrege
Projekt	2303
Datum	30.06.2021

Thema	Erläuterung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.06.2021
--------------	---

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt aufgrund des steigenden Bedarfs an seniorengerechten Wohnungen in der Gemeinde Moorrege eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen zu errichten. Die Diakonie hat ihr Interesse bekundet, die Betreuung und die Angebote in der Wohnanlage zu gewährleisten. Mit dem örtlich ansässigen Hausarzt wurden Gespräche darüber geführt, in der Wohnanlage Räume einzurichten, die für Untersuchungen und medizinische Versorgung geeignet sind, sodass auch Sprechstunden in der Anlage möglich sind. Aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und der Anbindung an den ÖPNV ist der Standort sehr gut dafür geeignet, dass die Senioren möglichst lange eigenständig für sich sorgen können.

Die für das Betreute Wohnen vorgesehene Fläche liegt südlich der Wohnbebauung der Straße Voßmoor. Die Erschließung soll über das Grundstück Voßmoor 25 erfolgen. Über die Erschließungsstraße erreicht man den Parkplatz mit Wendehammer sowie die Fahrradstellplätze. Bewohner und Besucher erreichen von dort aus auf kurzem Wege den Haupteingang der Wohnanlage. Im Eingangsbereich sind die öffentlichen Nutzungen angeordnet, Flure und Aufzüge führen zu den privaten Nutzungen, den Wohnungen.

Das Gebäude orientiert sich in Material, Dachform und Höhe an den vorhandenen Gebäuden. Für eine optimale Einbettung des Gebäudevolumens wird es in mehrere Baukörper gegliedert. Es liegt eingebettet in eine attraktive Grünanlage, die in öffentliche und private Zonen gegliedert sein wird.

Auf zwei bis drei Ebenen sind ca. 21 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 60-70 qm Wohnfläche geplant. Die Wohnungen werden für 1-2 Personen konzipiert. Im Erdgeschoss befinden sich die Angebote der Diakonie und der medizinischen Versorgung, sowie einige Wohnungen. Über einen Aufzug erreicht man die oberen Geschosse, in denen sich weitere Wohnungen befinden. Alle Wohnungen haben Balkone oder Terrassen und werden auf die Bedürfnisse alternder Menschen optimiert.

Aufgestellt:
Britta tho Seeth
Dipl.-Ing. Architektin

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1280/2021/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 02.08.2021
Bearbeiter: Michael Müller	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	31.08.2021	öffentlich

24. Änderung des Flächennutzungsplans; Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 37 aufstellen zu können, ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig, da sich die betroffene Fläche derzeit im Außenbereich befindet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Aufgrund der geringen Größe des zu überplanenden Gebietes ist keine gemeinsame Beschlussfassung aller Gemeinden notwendig.

Wie im Verfahren zum B-Plan 37, ist auch hier gemäß der §§ 3 und 4 BauGB vor der ersten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des zu ändernden F-Plans die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden u. Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Sofern seitens der Gemeinde Moorrege keine Änderungswünsche bestehen, ist die frühzeitige Unterrichtung mit den anliegenden Planunterlagen durchzuführen. Das Verfahren wird das Büro Möller-Plan durchführen

Finanzierung: Die Kosten werden vom Vorhabenträger des B-Plan 37 übernommen.

Fördermittel durch Dritte: entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die frühzeitige Unterrichtung der

Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) für die 24. Änderung des F-Plans für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen B-Plan 37 durchgeführt werden soll.

Das Verfahren wird vom Planungsbüro Möller-Plan durchgeführt.

Balagus
(Bürgermeister)

Anlagen:

FP 24 Gegenüberstellung
FP 24 Begründung

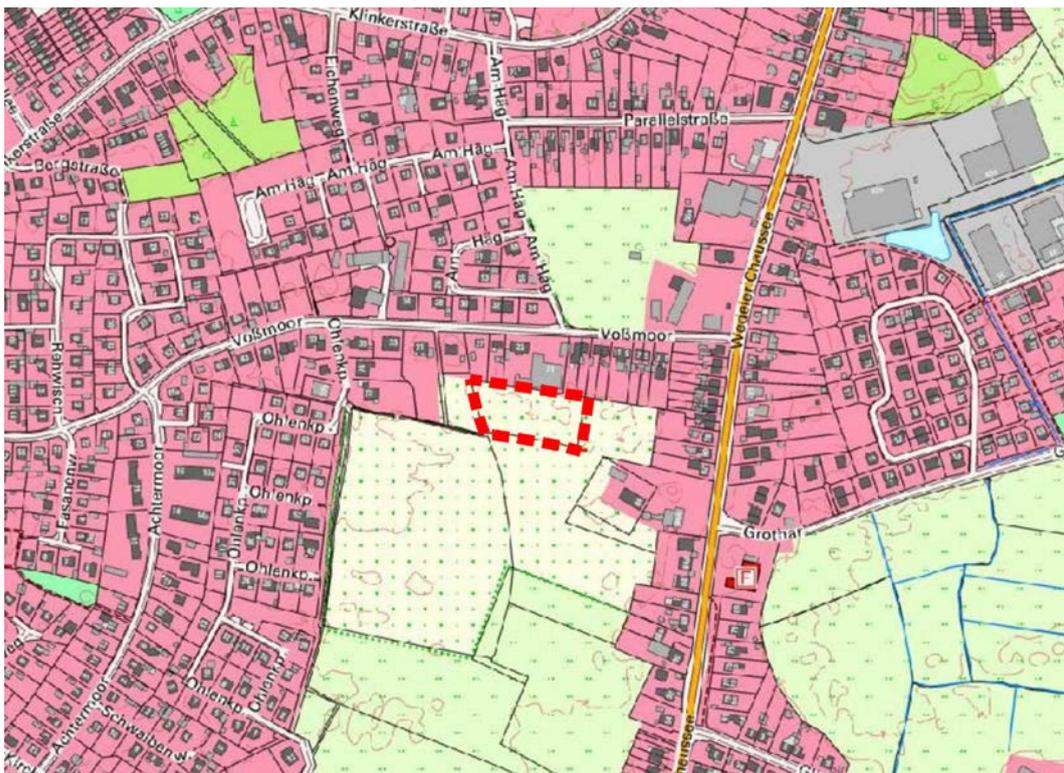


24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Gebiet: „südlich Voßmoor, östlich Ohlenkamp und westlich der vorhandenen Bebauung an der Wedeler Chaussee“

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) –



Ausschnitt aus der Topografischen Karte

Bearbeitet für die Gemeinde Moorreg:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 05. Juli 2021

Verfahrensstand: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 – **Vorläufige Begründung**

1. Anlass, Planungsrechtliche Voraussetzungen, Geltungsbereich	1
2. Ziel und Zweck der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes	2
3. Verfahrensstand	2
4. Übergeordnete Planungen und Bindungen	4
5. Flächenausweisung – Allgemeines Wohngebiet	9
6. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	9

Teil 2 - **Vorläufiger Umweltbericht**

7. Einleitung.....	11
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	12
7.3 Methodik der Umweltprüfung	12
8. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)	13
8.1 Schutzgut Fläche	13
8.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	13
8.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
8.4 Schutzgut Boden.....	14
8.5 Schutzgut Wasser.....	15
8.6 Schutzgüter Luft und Klima.....	15
8.7 Schutzgut Landschaft	15
8.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	16
8.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)	16
9. Gliederung Umweltbericht	16

TEIL 1 – 24. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE MOORREGE

**für das Gebiet: „südlich Voßmoor, östlich Ohlenkamp und westlich der
vorhandenen Bebauung an der Wedeler Chaussee“**

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

**- für die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige
Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) -**

**Die Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert das
Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem
abschließenden Beschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die
Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde Moorrege
vorgenommene Abwägung wider.**

1. Anlass, Planungsrechtliche Voraussetzungen, Geltungsbereich

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Moorrege ist der
Geltungsbereich der 24. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Moorrege hat am 29.09.2020 die Änderung des Flächennutzungs-
planes zur Änderung der landwirtschaftlichen Flächen in allgemeines Wohngebiet
beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Moorrege.

Westlich, nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilien-,
Mehrfamilien- und Doppelhäusern an der Straße Voßmoor. Südlich befinden sich
landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nähere Umgebung ist somit geprägt durch
eine Wohnnutzung. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen
städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 4.471 m².

2. Ziel und Zweck der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im zentralen Bereich der Gemeinde Moorrege.

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die im südlichen Bereich bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland zu entwickeln. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37. Die 24. Änderung des F-Planes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung der Seniorenwohnanlage.

3. Verfahrensstand

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Verfahrensstand der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB: "Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern."

Dieser Verfahrensschritt dient der Einholung von Informationen über das Plangebiet, die bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen, sowie der Abfrage von möglicherweise zu dem Gebiet vorliegenden Unterlagen. Das gilt sowohl im Hinblick auf den Umweltbericht als auch auf die Planung insgesamt. Der vorliegende Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Informationen geben, die benötigt werden für die Feststellung, ob deren Belange berührt sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dann aufgefordert, mitzuteilen dass und in welcher Weise ihre Belange berührt sind und die Informationen zu geben, die zu dieser Einschätzung führen. Wenn ihnen

Unterlagen über das Plangebiet und/oder dessen Umgebung vorliegen, die für die Planung relevant sein können, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, der Gemeinde Moorrege diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

4. Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb der 10km-Umkreise zu den Mittelzentren Wedel und Pinneberg, sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

Das von der Gemeinde Moorrege verfolgte Ziele ist:

- die Schaffung von zusätzlichem seniorenrechtlichem Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches.

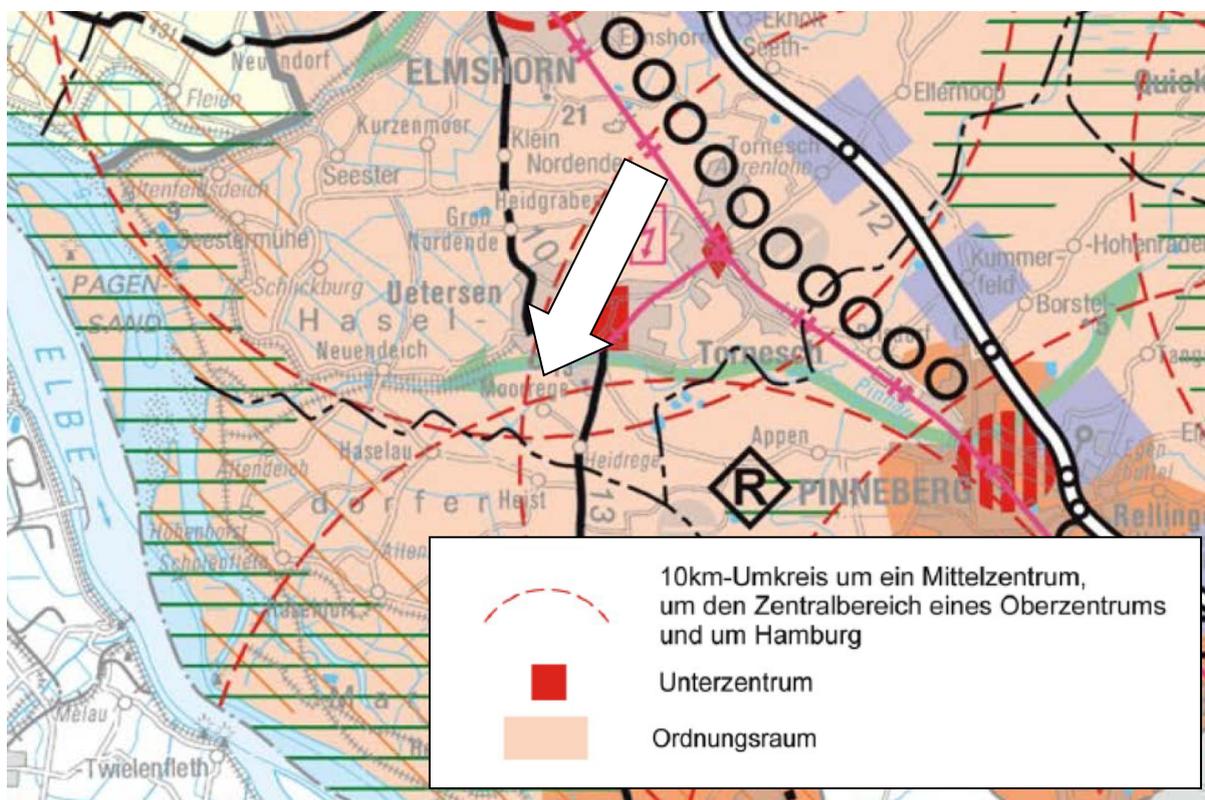
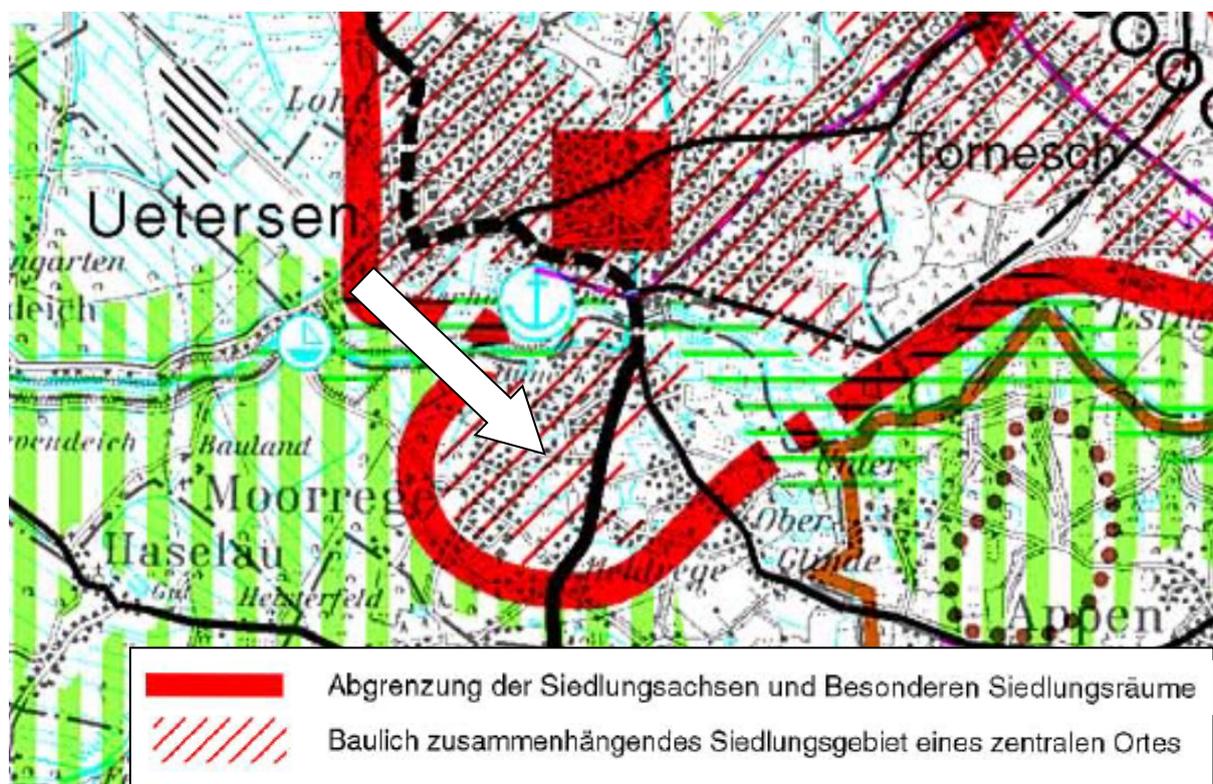


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Entwurf 2018 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes enthält für den Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes die gleiche Darstellung.

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Gemeinde Moorrege grenzt an das Unterzentrum Uetersen an, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. Zudem befindet sich die Gemeinde Moorrege innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen.



Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 bis 3 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

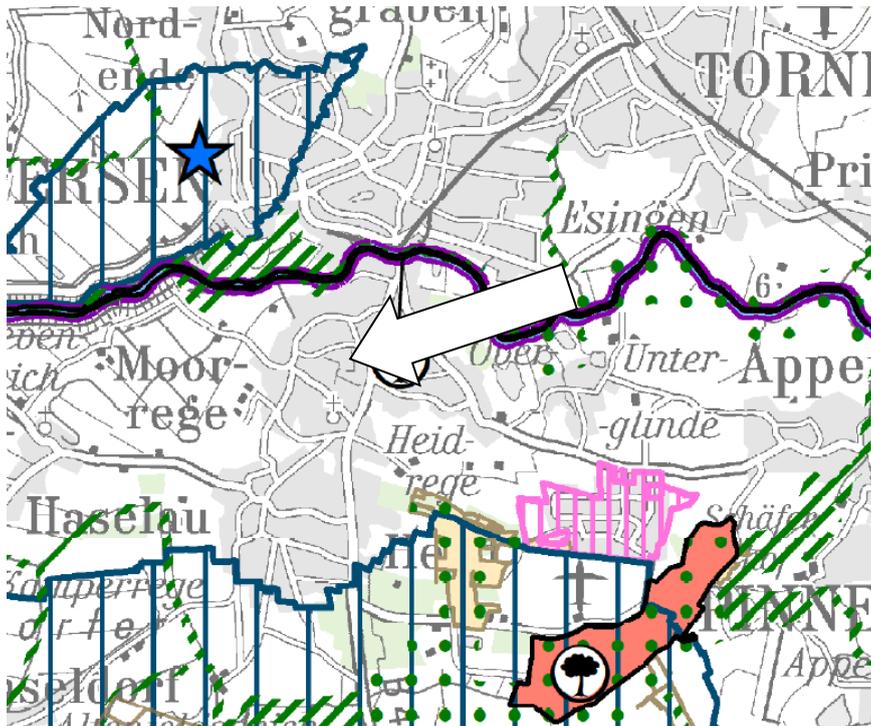


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1

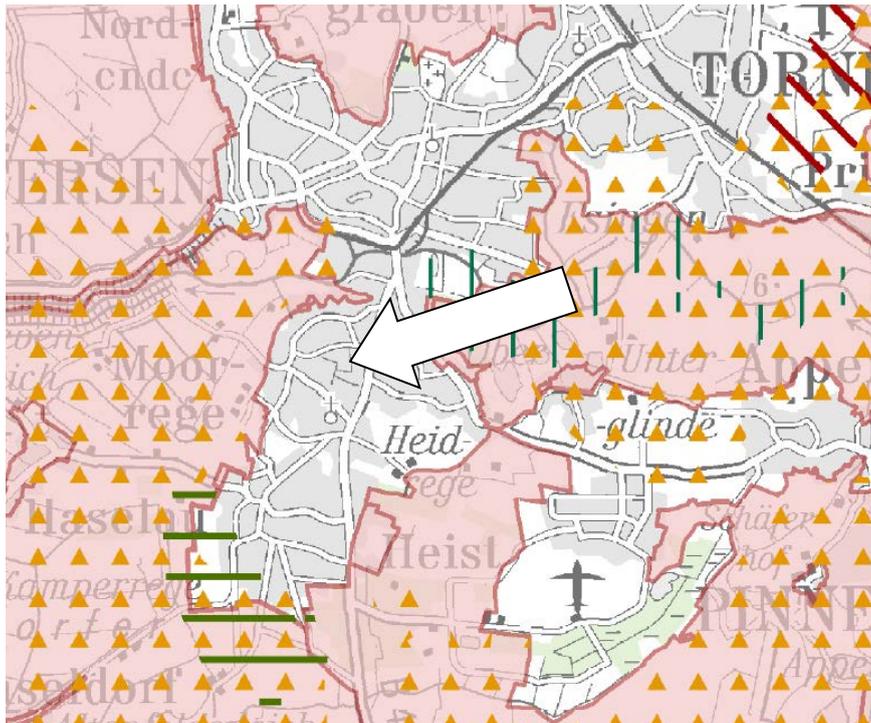


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

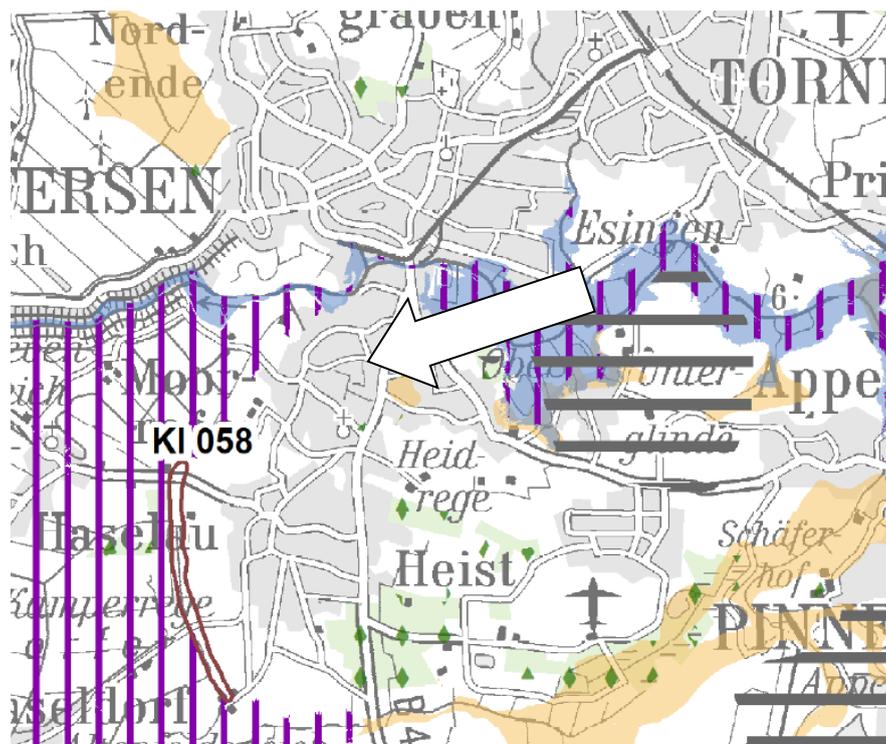


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Moorrege aus dem Jahr 2001 stellt den Plangeltungsbereiches als Fläche dar, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet. An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist die Schaffung von Grünachsen / Grünzäsuren durch Erhalt bzw. der Entwicklung gliedernder und verbindender Vegetationsstrukturen dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung als Wohnbaufläche größtenteils dem Zielkonzept des Landschaftsplanes.

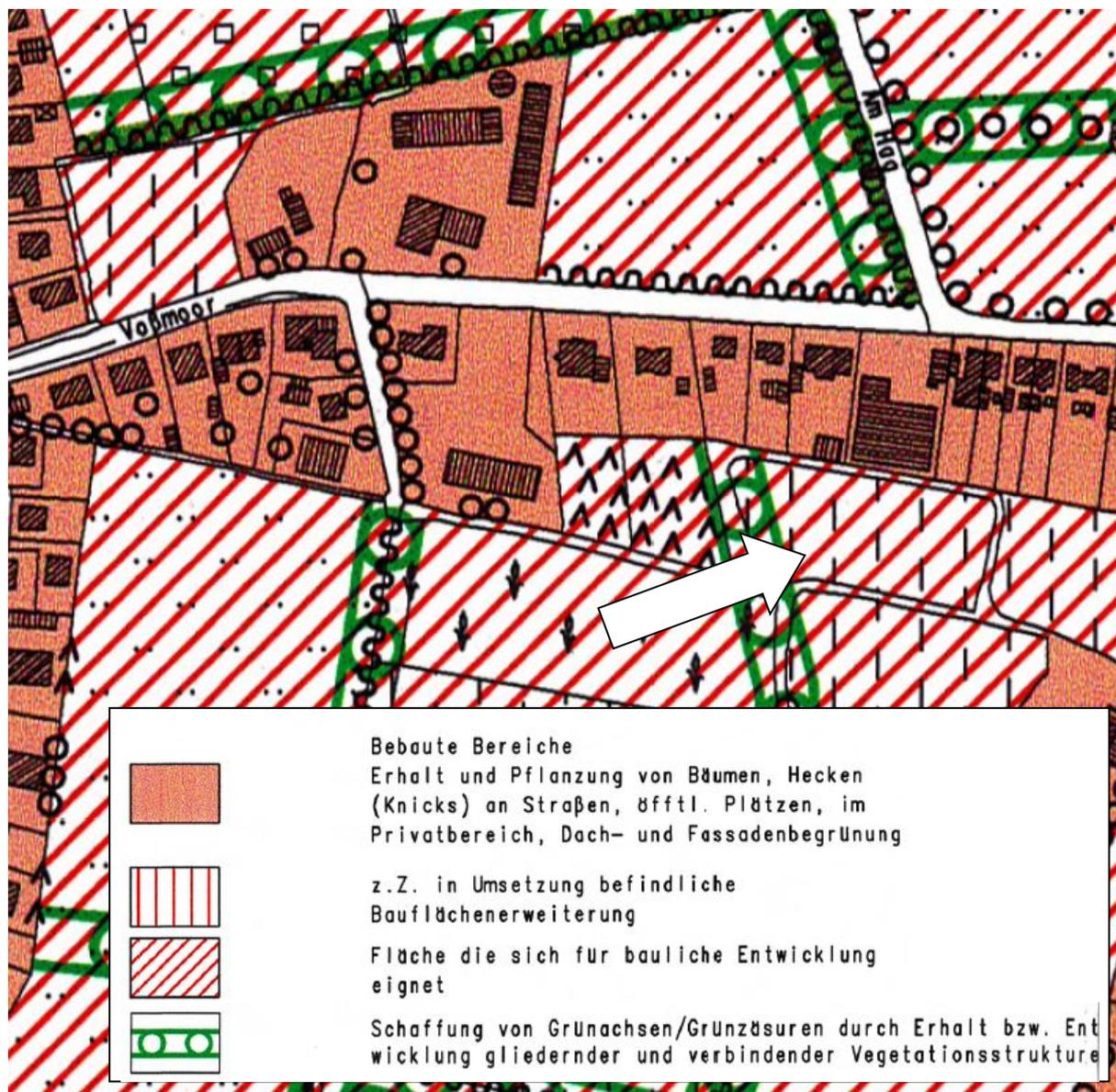


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Zielkonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Moorrege

5. Flächenausweisung – Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Geltungsbereich der 24. F-Plan-Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Gemeinde Moorrege will durch die Änderung der Flächendarstellung die Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 schaffen und somit die Errichtung einer Seniorenwohnanlage ermöglichen.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch eine private Erschließungsfläche in Anbindung an die Straße Voßmoor erschlossen. Die Erschließung ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch die Feuerwehr dort wenden können.

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen. Dort verkehren diverse Linien in Richtung Uetersen, Wedel und Pinneberg. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße Voßmoor. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch geliefert. Es liegen bereits Leitungen in der Straße Voßmoor, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gasleitungen** sind vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind innerhalb der allgemeinen Wohngebietes zur Abholung an der Straße Voßmoor bzw. am Wendehammer zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Straße Voßmoor.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird durch das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wird die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** festgelegt. Ziel des Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist. Die Ausarbeitung des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes erfolgt im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes bzw. im Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Straße Voßmoor. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich Kreuzungsbereich Straße Voßmoor / Ohlenkamp in ca. 160 m Entfernung zum Plangeltungsbereich. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN80. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit 3-geschossiger Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Nach Auskunft durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch stehen ca. 1000 l/min zur Verfügung. Dies entspricht ca. 60m³/h. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt.

TEIL 2 – 24. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE MOORREGE

VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

- für die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) -

Die endgültige Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfes der 24. Flächennutzungsplanänderung mit den berücksichtigten Hinweisen aus dem TöB-Verfahren.

7. Einleitung

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im zentralen Bereich der Gemeinde Moorrege.

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die im südlichen Bereich bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland zu entwickeln. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37. Die 24. Änderung des F-Planes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung der Seniorenwohnanlage.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 4.471 m².

7.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den für die einzelnen Schutzgüter wirksamen Bundes- und Landesgesetzen ergeben, sollen hier nicht zitiert werden.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 bis 3 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate und Naturparks sind in der näheren Umgebung **nicht** vorhanden.

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Moorrege aus dem Jahr 2001 stellt den Plangeltungsbereiches als Fläche dar, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet. An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist die Schaffung von Grünachsen / Grünzäsuren durch Erhalt bzw. der Entwicklung gliedernder und verbindender Vegetationsstrukturen dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung als Wohnbaufläche größtenteils dem Zielkonzept des Landschaftsplanes.

Weitere umweltrelevante Planvorgaben sind bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7.3 Methodik der Umweltprüfung

Für jedes Schutzgut wird das Basisszenario anhand allgemein zugänglicher und speziell erhobener Daten dargestellt. Die Bewertung erfolgt nach Kriterien, die für die einzelnen Schutzgüter relevant sind. Die Bewertung des Bestandes, der Umweltauswirkungen, sowie der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 9.12.2013 herangezogen.

Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) werden umweltbezogen überprüft. Dabei einbezogen werden die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen und Auswirkungsprognosen für die relevanten Schutzgüter. Es wird dargestellt, welche umsetzbare Variante unter dem Aspekt möglichst geringer Beeinträchtigung der Schutzgüter die am wenigsten belastende ist.

8. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)

8.1 Schutzgut Fläche

Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrepublik Deutschland soll der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag verringert werden (z. Zt. sind es ca. 66 ha pro Tag). Gefordert ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip "Innen vor Außen" folgt. Die Außenbereiche sollen geschont werden, in dem auf verträgliche Art und Weise die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Dazu gehört die Nutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich, die Nutzung von Baulücken und die Behebung von Leerständen, sowie die Um- bzw. Nachnutzung bereits bebauter Bereiche, soweit vorhanden.

Dieses Ziel wurde im BauGB verankert, indem der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wurde (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Die Gemeinde Moorrege will mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die rechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage zu schaffen.

8.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Auf den Menschen und seine Gesundheit wirkt seine Umwelt in ihrer Gesamtheit ein. Das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hängen von dem Erhalt seiner Lebensgrundlagen ab. Beeinträchtigungen von Fläche, Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Klima, Luft, und der ihn umgebenden Landschaft können auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden nachteilige Auswirkungen haben. Diese Beurteilung fließt jedoch bei den genannten Schutzgütern und den Wechselwirkungen ein, soweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden in diesem Zusammenhang die Wohnung und das Wohnumfeld des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft untersucht, da alle anderen Wirkfaktoren bei den Untersuchungen für die anderen Schutzgüter thematisiert werden. Zusätzlich werden, soweit erforderlich, die ortsübergreifenden Auswirkungen ermittelt.

Das Wohnumfeld für den Menschen sowie die Erholungsfunktion der Landschaft werden im Rahmen von Ortsbegehungen analysiert und bewertet.

8.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wird durch die Dipl. Biol. Maria Schiffler eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypenkartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypenkartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypenkartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes bzw. im Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

8.4 Schutzgut Boden

Boden im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) "ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten."

Zu bewerten sind die Bodenverhältnisse anhand der in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Kriterien:

1. natürliche Funktion als:
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte,
3. Nutzungsfunktion als
 - als Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,

- Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die anstehenden Bodenverhältnisse werden anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein sowie anhand von Bodenkarten ermittelt. Darüber hinaus erfolgt eine Baugrundvorerkundung und Feststellung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Die Ergebnisse werden in den Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

8.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgeteilt in die Teilaspekte oberirdische Gewässer und Grundwasser (§ 2 Abs. 1 WHG). Zu den oberirdischen Gewässern gehören die Stillgewässer (Seen, Teiche, Tümpel, Weiher) und die Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Zum Grundwasser gehören zusammenhängende Grundwasserleiter und lokale Vorkommen.

Die nötigen Untersuchungen werden durch Auswertung aktueller Luftbilder und anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt.

8.6 Schutzgüter Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima sind gesondert zu betrachten. Luft ist ein die Erde umgebendes Gasgemisch. Ihre Qualität wird anhand natürlicher Gegebenheiten und vorhandener Verschmutzungen festgestellt. Als Klima wird der Zustand der bodennahen Atmosphäre und Witterung bezeichnet, der Boden, Tiere, Pflanzen und den Menschen beeinflusst. Für den Umweltbericht relevant ist nicht das Weltklima, sondern die örtlich und ggf. regional wirksamen Aspekte.

Diese Schutzgüter werden im Rahmen eigener Auswertungen aktueller Luftbilder ermittelt. Des Weiteren werden aktuelle Luftqualitätsmessungen durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ausgewertet.

8.7 Schutzgut Landschaft

Der Begriff der Landschaft umfasst die Landschaftsfunktionen, das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der Landschaft. Da die Landschaftsfunktionen im Rahmen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt behandelt wurden, und die

Erlebbarkeit der Landschaft beim Schutzgut Mensch, werden die Untersuchungen für das Schutzgut Landschaft auf das Landschaftsbild beschränkt.

Die Bestandsdarstellung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch Geländebegehung.

8.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Begriff kulturelles Erbe bezeichnet Baudenkmäler und archäologische Denkmäler, sowie historische Gärten und historische Kulturlandschaft. Im Rahmen des Umweltberichts zu betrachtende Sachgüter sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung, sowie landschaftliche Besonderheiten.

Archäologische Denkmäler werden ggf. nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein aufgenommen. Baudenkmäler werden ggf. nach dem Flächennutzungsplan oder nach Auskunft der Gemeinde Moorrege dargestellt. Die Erhebung schützenswerter Sachgüter erfolgt durch Geländebegehung.

8.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

Die gängigen, allgemein bekannten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden nicht beschrieben. Maßgeblich sind die Wechselwirkungen, die für die Bewertung des Vorhabens relevant sind. Diese werden beschrieben.

9. Gliederung Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 24. Flächennutzungsplanänderung
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
 - 1.3 Methodik der Umweltprüfung
2. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung – Basisszenario)
 - 2.1 Schutzgut Fläche
 - 2.1.1 Bestand und Bewertung
 - 2.1.2 Vorbelastungen

- 2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
 - 2.2.1 Bestand und Bewertung
 - 2.2.2 Vorbelastungen
- 2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.3.1 Bestand und Bewertung
 - 2.3.2 Vorbelastungen
- 2.4 Schutzgut Boden
 - 2.4.1 Bestand und Bewertung
 - 2.4.2 Vorbelastungen
- 2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.5.1 Bestand und Bewertung
 - 2.5.2 Vorbelastungen
- 2.6 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.6.1 Bestand und Bewertung
 - 2.6.2 Vorbelastungen
- 2.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.7.1 Bestand und Bewertung
 - 2.7.2 Vorbelastungen
- 2.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
 - 2.8.1 Bestand und Bewertung
 - 2.8.2 Vorbelastungen
- 2.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

- 3. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der 24. Flächennutzungsplanänderung
 - 3.1 Schutzgut Fläche
 - 3.1.1 Bauphase
 - 3.1.2 Bestandsphase
 - 3.2 Schutzgut Mensch
 - 3.2.1 Bauphase
 - 3.2.2 Bestandsphase
 - 3.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 3.3.1 Bauphase
 - 3.3.2 Bestandsphase
 - 3.4 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 3.4.1 Bauphase
 - 3.4.2 Bestandsphase
 - 3.5 Schutzgüter Luft und Klima
 - 3.5.1 Bauphase
 - 3.5.2 Bestandsphase
 - 3.6 Schutzgut Landschaft

- 3.6.1 Bauphase
- 3.6.2 Bestandsphase
- 3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
 - 3.7.1 Bauphase
 - 3.7.2 Bestandsphase
- 3.8 Wechselwirkungen

- 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotenziale

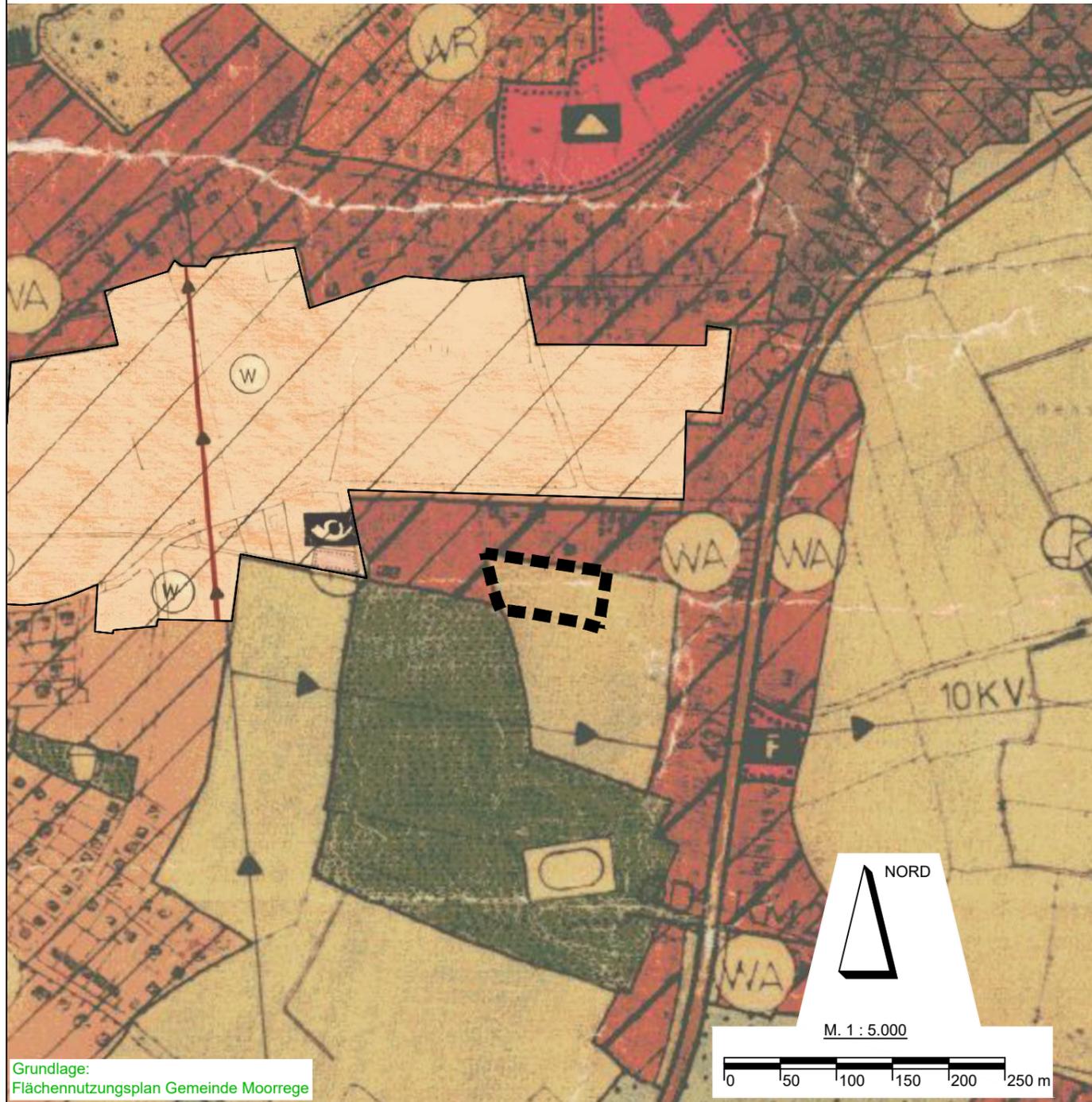
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.1 Prognose ohne die Umsetzung der 24. Flächennutzungsplanänderung
 - 5.2 Prognose mit der Umsetzung der 24. Flächennutzungsplanänderung infolge
 - 5.2.1 Art und Menge der Emissionen
 - 5.2.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle
 - 5.2.3 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt
 - 5.2.4 kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
 - 5.2.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Klima sowie Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels
 - 5.2.6 der eingesetzten Techniken und Stoffe

- 6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen
- 7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- 8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
- 9. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
- 10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
- § 2a Abs. 3 BauGB
- 12. Abkürzungsverzeichnis
- 13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Diese Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Moorrege, den

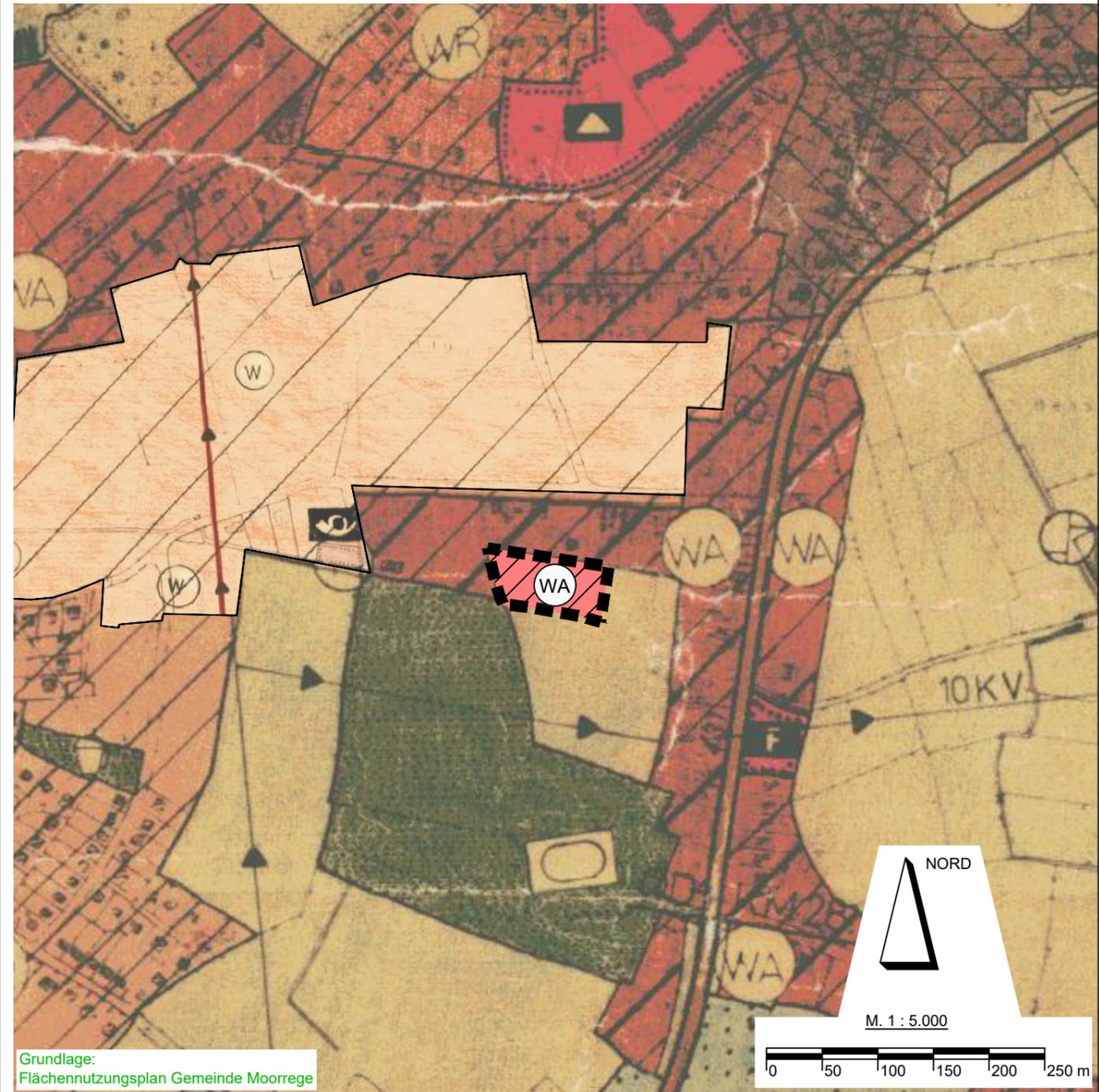
Der Bürgermeister



Grundlage:
Flächennutzungsplan Gemeinde Moorrege

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



Grundlage:
Flächennutzungsplan Gemeinde Moorrege

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
	ALLGEMEINE WOHNGBIETE



24. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE MOORREGE

Für die Gemeinde Moorrege:

Datum 05.07.2021

Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1273/2021/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 07.07.2021
Bearbeiter: Maike Pagelkopf	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	25.08.2021	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	22.09.2021	öffentlich

52. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung Businesspark (OHA II)" der Stadt Tornesch; hier: Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinden Heidgraben und Moorrege, sowie die Städte Uetersen und Tornesch sind durch einen gemeinsamen Flächennutzungsplan verbunden.

Die Stadt Tornesch überplant derzeit eine Fläche nordöstlich der Autobahn A23, nordwestlich der Ahrenloher Straße und südwestlich der Kreisstraße 21.

Mit der 52.Flächennutzungsplan-Änderung „Erweiterung Businesspark Oha II“ soll ein erster Abschnitt zur Erweiterung des Businessparks Tornesch-Oha vorgenommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24ha, dies betrifft einen Teilbereich nordöstlich der Autobahn A23 und nordwestlich der Ahrenloher Straße. Darin enthalten sind auch die Flächen für die notwendige Erschließung und die Regenrückhaltung. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 105 wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde abgeschlossen, die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Die Schalltechnische Untersuchung und das wasserwirtschaftliche Konzept wurden erarbeitet bzw. aktualisiert. Der Planungsentwurf wurde entsprechend angepasst.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die 52.Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes notwendig. Die oben benannte Fläche soll im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Stadt Tornesch hat am 02.08.2018 den Aufstellungsbeschluss und am 14.06.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Regularien zum gemeinsamen Flächennutzungsplan sehen grundsätzlich für die Änderung des Flächennutzungsplanes gleichlautende Beschlüsse aller vier beteiligten Kommunen vor. Lediglich bei Flächen, die kleiner als 5ha sind, entfällt diese Anforderung.

Aus diesem Grund bittet die Stadt Tornesch, um die Fassung eines gleichlautenden Beschlusses für die Durchführung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Finanzierung:

-entfällt-

Fördermittel durch Dritte: -entfällt-

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss:

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 52. Änderung aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nordöstlich der Autobahn A23 in einer Tiefe von ca. 170 m bis ca. 370m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 700m, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich. Die Änderung sieht folgende Planung vor: „Gewerbliche Baufläche“ und „Grünflächen“ statt „Fläche für Landwirtschaft“.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. (§2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach §3 Abs.1 Satz BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

Entwurfs- & Auslegungsbeschluss:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 25.05.2021 geprüft. Die Zusammenstellung vom 25.05.2021 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf und die Begründung zur 52. Flächennutzungsplan-Änderung „Erweiterung Businesspark (Oha II)“ werden in den vorliegenden Fassungen genehmigt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

Wolfgang Balasus
(Der Bürgermeister)

Anlagen: Aufstellungsbeschluss der Stadt Tornesch
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadt Tornesch

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/18/070
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.04.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
52. FNP-Änderung "Erweiterung Businesspark (Oha II)"		
Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Am 17.07.17 fasste der Bau- und Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für die 49. Änderung des Flächennutzungsplans "Erweiterung Businesspark Tornesch" (Vorlage - VO/17/144). Änderungen des Flächennutzungsplanes müssen vom Land Schleswig-Holstein genehmigt werden, dabei wird geprüft, ob die Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist; die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan verankert. Nach geltendem Regionalplan wäre eine Ausweitung von gewerblichen Bauflächen im beabsichtigten Umfang nicht zulässig, nach der laufenden Änderung des Regionalplans jedoch sehr wohl. Allerdings ist noch nicht absehbar, wann der neue Regionalplan durch das Land fertiggestellt werden wird – hier können noch 3-5 Jahre vergehen. Um kurzfristiger eine Genehmigung der FNP-Änderung durch das Land zu erlangen, kann im Rahmen eines sog. „Zielabweichungsverfahrens“ die Genehmigung für eine Flächennutzungsplanänderung erlangt werden. Dieses ist in Rücksprache mit der Landesplanung (Innenministerium SH) möglich, wenn die Stadt nachweisen kann, dass eine Gewerbeflächenausweisung zur Deckung des lokalen Gewerbeflächenbedarfes erforderlich ist und dieser Bedarf in Form von Interessenbekundungen lokaler Unternehmen konkret quantifizierbar ist.

Die Abfrage des Bedarfes Tornescher Unternehmen wurde durch die Stadt vorgenommen, ein Netto-Flächenbedarf von ca. 15 ha konnte damit nachgewiesen werden.

Aus diesem Grunde soll mit der 52. FNP-Änderung ein erster Abschnitt der Erweiterung des Businessparks vorgenommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24 ha – darin enthalten sind auch die Flächen für die notwendige Erschließung sowie für die Regenrückhaltung. Der entsprechende B-Plan 105 wird im Parallelverfahren aufgestellt (s. Vorlage VO/).

Die Größe des Plangebiets der FNP-Änderung (> 5 ha) erfordert weiterhin gleichlautende Beschlussfassungen der Gemeinden und Städte des gemeinsamen Flächennutzungsplans (Uetersen, Heidrageben, Moorrege).

Das Plangebiet der 49. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von 57,2 ha – der Beschluss soll

aufrecht erhalten bleiben und nach das Verfahren parallel weitergeführt werden.

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	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:		5000				
Saldo (E-A)		5000				
davon noch zu veranschlagen:		0				
Investition/Investitionsförderung	2017	2018	2019	2020	2021	2022 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:						
Folgeinsparungen/-kosten	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
<small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>						

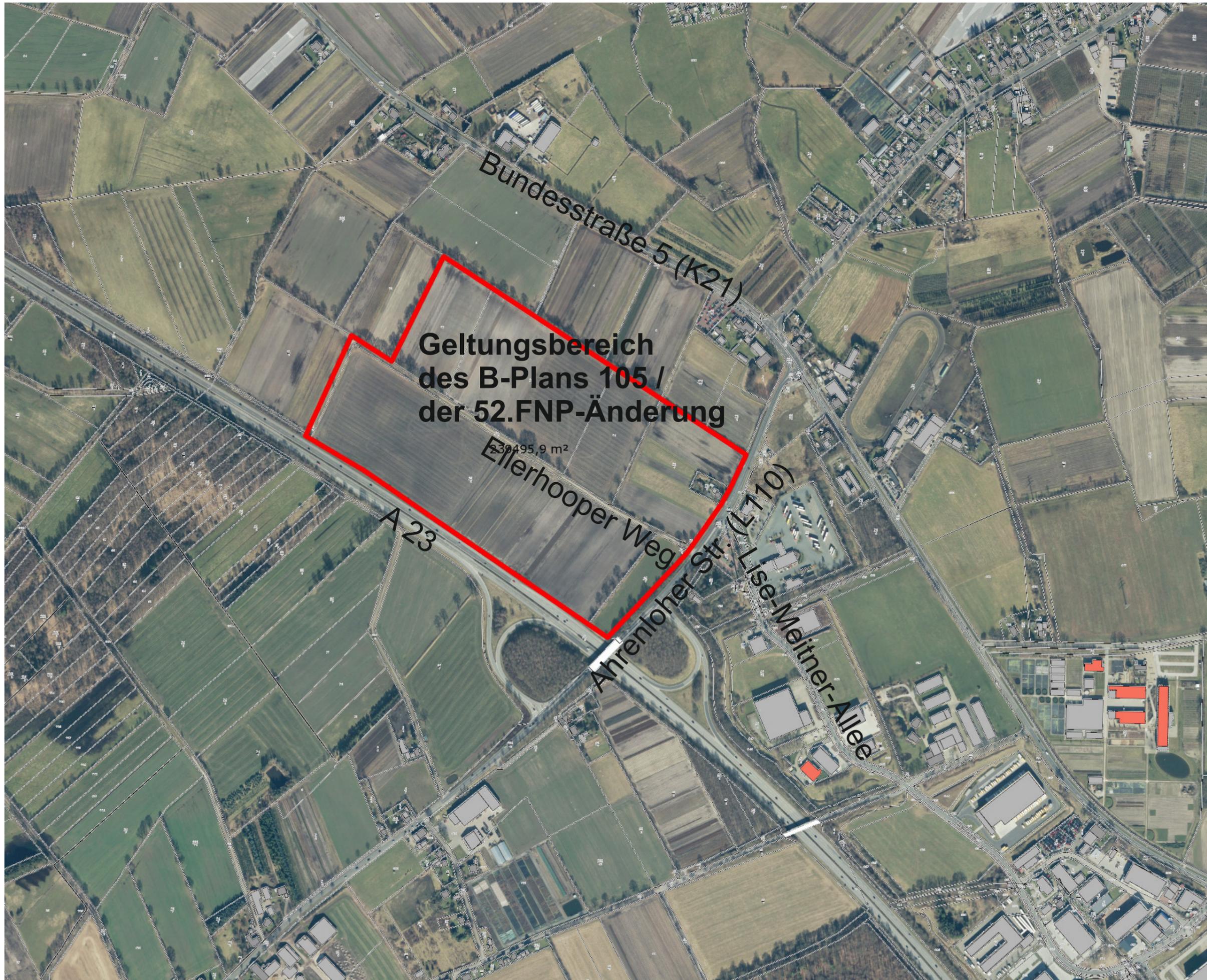
* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge						
* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 52. Änderung aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nordöstlich der Autobahn A 23 in einer Tiefe von ca. 170 m bis ca. 370 m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 700 m, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich. Die Änderung sieht folgende Planung vor: "Gewerbliche Baufläche" und "Grünflächen" statt "Fläche für die Landwirtschaft".
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.
 Roland Krügel
 Bürgermeister

Anlage/n:
 Geltungsbereich



Bundesstraße 5 (K21)

**Geltungsbereich
des B-Plans 105 /
der 52.FNP-Änderung**

239495,9 m²

A 23

Ellerhooper Weg

Ahrenloher Str. (L 7110)

Lise-Meitner-Allee



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 02.05.2018

Öffentlicher Teil

- Top 13 52. FNP-Änderung „Erweiterung Businesspark (Oha II)“
Aufstellungsbeschluss und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung
Vorlage: VO/18/070

Beschluss:

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 52. Änderung aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nordöstlich der Autobahn A 23 in einer Tiefe von ca. 170 m bis ca. 370 m und nordwestlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe von ca. 720 m, wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich. Die Änderung sieht folgende Planung vor: "Gewerbliche Baufläche" und "Grünflächen" statt "Fläche für die Landwirtschaft".
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden

Abstimmungsergebnis:		
9 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	0 Enthaltungen

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Tornesch besteht gemäß der Regelung in der Hauptsatzung aus 9 Mitgliedern, davon waren 9 anwesend.

gemäß § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder wegen Befangenheit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Tornesch, den 20.06.2018

Für die Richtigkeit des Auszuges:



Isabelle Ladwig, Protokollführerin



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/21/095
	Status:	öffentlich
	Datum:	25.05.2021
Federführend: Amt für Bauen, Planung und Umwelt FD Stadtplanung und Umwelt	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
52.FNP-Änderung "Erweiterung Businesspark (Oha II)" - Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung, Entwurfsberatung, Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
14.06.2021	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die 52.FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zum B-Plan 105 aufgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde abgeschlossen, die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Schalltechnische Untersuchung und wasserwirtschaftliche Konzept wurden erarbeitet bzw. aktualisiert. Der Planentwurf zur FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan wurde angepasst: Im Vorentwurf war noch eine Aufteilung der Gewerbeflächen in einen östliche und eine westliche Teilfläche mit dazwischenliegender Grünfläche für Regenrückhaltung vorgesehen. Dies wurde nun so verändert, dass eine noch flexiblere Flächenaufteilung möglich wird. Auf die Festsetzung einer Erschließungsstraße entlang der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze wurde verzichtet, jedoch wäre dort weiterhin die Anlage einer solchen Straße möglich, sollte diese auf Grund der gewählten Grundstücksaufteilung notwendig werden. Dadurch wird der Erschließungsaufwand minimiert. Die Flächen für die Regenrückhaltung sind parallel zu den zu erhaltenden randlichen Knickstrukturen sowie auf einer Fläche im nordwestlichen Bereich positioniert.

Die Festsetzungen genügen grundsätzlich den Anforderungen der bislang an einem Flächenerwerb interessierten Unternehmen; die Entscheidung, welches bzw. welche der Unternehmen zum Zuge kommen, trifft der Bau- und Planungsausschuss nicht.

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026 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:						
Folgeinsparungen/-kosten						
	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:						

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 25.05.2021 geprüft. Die Zusammenstellung vom 25.05.2021 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

2. Der Entwurf und die Begründung zur 52.FNP-Änderung "Erweiterung Businesspark (Oha II)" werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszu-legen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Aus-legung zu benachrichtigen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Planzeichnung inkl. Legende

Begründung

Abwägungstabelle vom 25.05.21

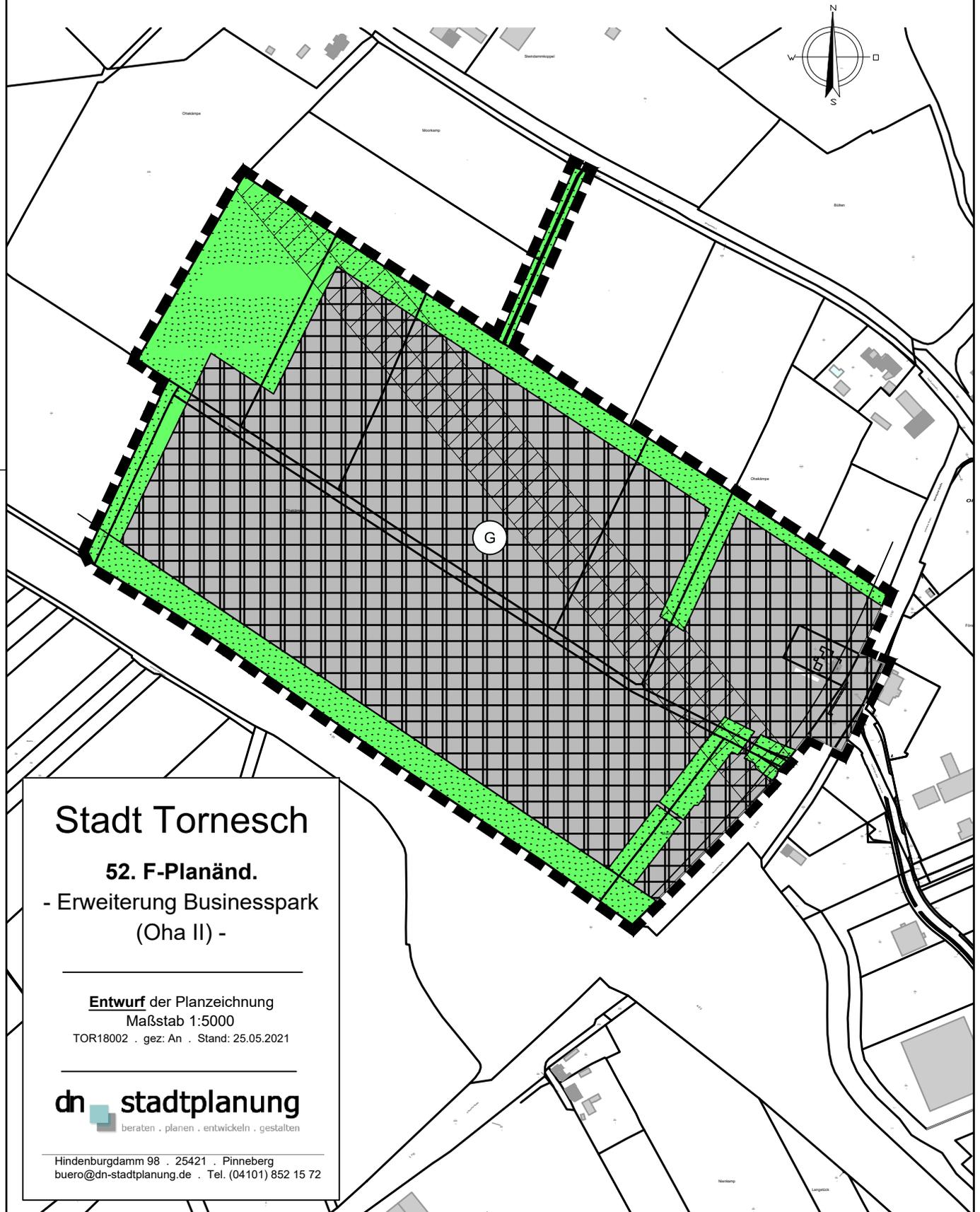
Änderungshistorie:			
Datum:	Bearbeiter*in:	Was wurde geän- dert:	Warum:

Stadt Tornesch

52. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung

Maßstab 1:5000



Stadt Tornesch

52. F-Planänd.
- Erweiterung Businesspark
(Oha II) -

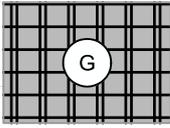
Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:5000
TOR18002 . gez: An . Stand: 25.05.2021

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

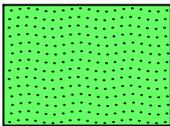
Zeichenerklärung

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



Gewerbliche Bauflächen

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



Grünflächen

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der F-Planänd.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Nachrichtlich: Anbauverbotszone



Richtfunkverbindung der Telefonica Germany & Co. OHG
mit maximalen Schutzbereich

Stadt Tornesch

52. F-Planänd.
- Erweiterung Businesspark
(Oha II) -

Zeichenerklärung

1 Seite

TOR18002 . gez: An . Stand: 25.05.2021

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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



52. ÄNDERUNG DES F-PLANS

"Erweiterung Businesspark (Oha II)"



BEGRÜNDUNG

Stand: 25.05.2021

Stadt Tornesch

52. Änderung des F-Plans "Erweiterung Businesspark (Oha II)"

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

Auftraggeber:

Stadt Tornesch
- Der Bürgermeister -
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

Auftragnehmer:



Kellerstraße 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anne Nachtmann
Dipl.-Ing. Dorle Danne

4 (1) BauGB	4 (2) BauGB	3 (2) BauGB	§ 4 a BauGB		
TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	ERNEUTE BETEILIGUNG	ABSCHL. BESCHLUSS	GENEHMIGUNG	

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungserfordernis, Planungsziel.....	5
2.1	Konzeption des Plangebietes	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1	Regionalplan/Zielabweichung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungsplan	8
4	Städtebauliche Darstellungen im F-Plan	9
5	Immissionsschutz	10
5.1	Übergreifende Gliederung in Tornesch.....	10
5.2	Gebietsinterne Gliederung.....	11
5.3	Schalltechnische Untersuchung	11
5.3.1	Gewerbelärm	12
5.3.2	Verkehrslärm	12
6	Verkehrliche Erschließung	13
7	Ver- und Entsorgung.....	14
8	Umweltbericht	15
9	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	15
9.1	Bundesautobahn A 23.....	15
9.2	Anbauverbotszone an der Landesstraße 110	15
9.3	Bauzeitenregelungen	16
9.4	Schutz von Bäumen	16
9.5	Boden.....	17
9.6	Beregnungsbrunnen.....	17
9.7	Richtfunktrasse	17
9.8	Zugrundeliegende Vorschriften.....	18
10	Boden, Altablagerungen und Altlasten	18
11	Denkmalschutz	18
12	Flächenbilanz.....	20
13	Abbildungsverzeichnis.....	20

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 26,4 ha große Änderungsbereich der 52. F-Planänderung liegt an der nordöstlichen Stadtgebietsgrenze von Tornesch, nordwestlich der „Ahrenloher Straße“, nordöstlich der „Bundesautobahn A 23“ und südwestlich Kreisstraße 21 (ehemalige Bundesstraße B 5).

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen an der Kreisstraße 21 (ehemalige Bundesstraße B 5),
- im Südosten durch die Ahrenloher Straße mit angrenzender Gewerbebebauung im Sondergebiet OHA I,
- im Südwesten durch die Bundesautobahn A 23,
- im Nordwesten durch angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im nördlichen Bereich wurde der Vorfluter zur Regelung der Oberflächenentwässerung in den Änderungsbereich aufgenommen.

Zurzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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



Abbildung 1 - Luftbild mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

Entlang der Grenze sowie innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Knicks, die zum Teil in die Planung einfließen und zum Teil überplant und ausgeglichen werden.

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

2 Planungserfordernis, Planungsziel

Die Stadt Tornesch hat am 02.05.2018 beschlossen für ein ca. 26 ha großes Gebiet den Bebauungsplan Nr. 105 und die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Das neue Gewerbegebiet soll durch einen 1. Bauabschnitt kurzfristig und mittelfristig den Bedarf an Gewerbeflächen sichern. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen ggf. weitere gewerbliche Bauflächen (insgesamt ca. 45 ha) nördlich vom Änderungsbereich entwickelt werden.

Durch die Aufstellung der 52. F-Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Businesspark (Oha II) geschaffen werden. Neben dem Planungsziel gewerbliche Bauflächen zu schaffen, sollen die zu erhaltenden Knicks und anzulegenden Grünstrukturen als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 dargestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 105 wird parallel aufgestellt.

2.1 Konzeption des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich der Stadt Tornesch, weit entfernt von den innerstädtischen Siedlungsbereichen. Die hohe Lagegunst mit direktem Anschluss an die A 23 ist u.a. ausschlaggebendes Kriterium bei der Auswahl der Flächen gewesen. Direkt gegenüber der Ahrenloher Straße ist bereits das Gebiet OHA 1 angesiedelt in dem Sondergebiete vorrangig für Umwelttechnik und eine Feuerwehr verortet sind. Der Bereich eignet sich durch seine Lage somit hervorragend für verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen, die auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen.

Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, die siedlungsnah und in guter Zuordnung zum ÖPNV untergebracht werden sollen, wie z. B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind jedoch nicht mit den Zielsetzungen eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung in Einklang zu bringen und werden insofern mit Ausnahmen ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für Wohnnutzungen und Einzelhandelsbetriebe.

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Ahrenloher Straße mit (temporärem) Wendehammer. Später wird die Verkehrsfläche nach Norden auf die Erweiterungsflächen führen. Der temporäre Wendehammer kann dann entfallen.

Entlang der Grenzen des Änderungsbereiches sollen die vorhandenen Knicks und Grünstrukturen weitestgehend erhalten bzw. aufgewertet werden. Im südlichen Bereich ist entlang der A 23 ein Lärmschutzwall geplant. Diese Grünstrukturen sollen auch in der Planzeichnung der 52. F-Planänderung dargestellt werden.

3 Rechtlicher Planungsrahmen

3.1 Regionalplan/Zielabweichung

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



Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

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

Die vorgesehene Fläche liegt außerhalb der Siedlungsachse und des Siedlungsgebiets. Sie liegt jedoch nicht innerhalb von Regionalen Grünstreifen oder Gebieten mit besonderer Erholungseignung.

Zu Industrie und Gewerbeansiedlung werden im Regionalplan folgende grundsätzliche Aussagen getroffen:

Auf der Achse Hamburg-Elmshorn soll eine starke wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung insbesondere in den Schwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraums stattfinden. Somit liegt die angestrebte Ausweisung des Gewerbegebietes den Zielen der Raumordnung nur in Teilen entgegen.

Die Stadt Tornesch führte daher ein Zielabweichungsverfahren¹ durch, da die Fläche für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Standort „Oha II“ Flächen betrifft, die mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung zur Lage der Fläche außerhalb der Siedlungsachse nicht übereinstimmen.

Mit Schreiben vom 08.01.2020 (IV 621 - 59815/2019) bestätigt die Landesplanung, dass "die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Tornesch unter Abweichung von Zielen der Raumordnung gemäß Ziffer 5.3 (6) des Regionalplans für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998 in Verbindung mit Ziffer 2.4.1 (3) des Landesentwicklungsplans 2010 vertretbar [ist] und nicht die Grundzüge der Planung [berührt]. [...] Der Planbereich [...] wird im Vorwege der Neuaufstellung des Regionalplans III als Standort für ein Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung gemäß Ziffer 2.6 Abs. 4 Landesentwicklungsplan 2010 festgelegt."

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich verläuft eine Richtfunktrasse mit Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch nicht bestätigt wurde.

Zusätzlich sind die Anbauverbotszonen der BAB A 23 und der Landesstraße L 110 „Ahrenloher Straße“ dargestellt.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum 52. Mal geändert werden.

¹ Vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Zielabweichungsverfahren Antrag auf Zielabweichung, Stadt Tornesch



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

Gemäß der Vereinbarung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan sind bei der Neuausweisung von Baugebietsflächen ab 5 ha gleichlautende Beschlüsse zur Aufstellung, Auslegung und Feststellung von Flächennutzungsplanänderungen notwendig.

3.3 Bebauungsplan

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



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

4 Städtebauliche Darstellungen im F-Plan

Der Änderungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung und der Geltungsbereiches für den B-Plan 105 stimmen zum großen Teil überein. Im Flächennutzungsplan werden jedoch keine Änderungen an der Ahrenloher Straße erforderlich, so dass diese Fläche nicht Teil der F-Planänderung wird.

Wie im Kapitel 2 beschrieben, wird der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt (BauNVO). In der verbindlichen Bauleitplanung wird aus der Darstellung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entwickelt.

An den Rändern des Gewerbegebietes und davon abgehend befinden sich Knicks, die erhalten und geschützt werden sollen. Im nordwestlichen Bereich zwischen der gewerblichen Baufläche und der Kreisstraße 21 ist der Vorfluter mit in den Änderungsbereich einbezogen worden, um die Niederschlagswasserentsorgung planungsrechtlich abzusichern. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die zu erhaltenden Knicks, aufgrund Ihrer Stellung als Biotop mit Maßnahmenflächen und entsprechenden textlichen Festsetzungen geschützt.

Im gleichen Umfang der gewerblichen Bauflächen und Grünflächen entfallen Flächen für die Landwirtschaft.

Weitere Darstellungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, da parallel der Bebauungsplan Nr. 105 aufgestellt wird.

Die Richtfunktrasse der Telefonica und die Anbauverbotszonen der Landesstraße und der Autobahn werden nachrichtlich dargestellt.

5 Immissionsschutz

LAIRMCONSULT GmbH. (Mai 2021). Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 105 in Tornesch. Bargtheide

5.1 Übergreifende Gliederung in Tornesch

Im letzten Jahrhundert haben sich Torneschs Gewerbegebietsflächen schwerpunktmäßig entlang der Bahntrasse bzw. von dort in nordöstliche Richtung des Stadtgebiets entwickelt. Dabei bilden die Esinger Straße (L107) und die Bahntrasse sowie die Straßen „Großer und Kleiner Moorweg“ die Haupterschließungsachsen der Gewerbegebiete. Die Gewerbegebietsentwicklung erfolgte in den letzten Jahrzehnten auf Basis des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Für die Gewerbebetriebe im Stadtgebiet gilt in der Regel, dass sie aufgrund Ihrer Lage in großen zusammenhängenden Gewerbegebieten, fernab von schutzbedürftigen Nutzungen keine Einschränkungen hinsichtlich ihres Betriebes berücksichtigen müssen (z.B. die Betriebe nördlich der Bahn/beidseitig Borstelweg).

Darüber hinaus gibt es einige Bebauungspläne (z.B. B-Plan Nr. 38 und Nr. 52 samt Änderungen) im östlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft, die durch angrenzende Wohnnutzungen anhand von entsprechenden Festsetzungen bezüglich der Gewerbelärmimmissionen eingeschränkt wurden.

Des Weiteren sind gewerbliche Nutzungen in Misch- oder Sondergebieten nordöstlich der A 23 ansässig. Insgesamt verfügt die Stadt über rund 96 Hektar Gewerbegebietsfläche und ca. 63 ha Sondergebietsfläche davon ca. 34 ha im Businesspark Tornesch B-Plan Nr. 47).

Sofern Gewerbebetriebe im Innenbereich außerhalb der zentralen Bereiche von Bestandsgewerbegebiet siedeln möchten, wird durch die kompakte Siedlungsstruktur, ein direktes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe unvermeidlich zu Komplikationen führen. Daher möchte die Stadt neue Gewerbeflächen nördlich der Autobahn A 23 im Außenbereich ausweisen. Somit setzt sie sich auch mit der neuen Rechtsprechung und der Forderung nach Vorhandensein von uneingeschränkten Gewerbegebieten auseinander.

Für die künftigen Gewerbegebietsentwicklungen/-ansiedlungen wird somit der B-Plan Nr. 105 Erweiterung Businesspark (Oha II)“ und die 52. Flächennutzungsplanänderung mit einer Fläche von ca. 26,6 Hektar aufgestellt.

Offensichtliche Planungskonflikte, die dem § 50 BImSchG widersprechen, sind nicht erkennbar; das Plangebiet grenzt im südwestenwesten an die Autobahn, südöstlich an die Sondergebiete OHA I und nordwestlich/nordöstlich an landwirtschaftliche Flächen mit zum Teil gemischtgenutzten Bereichen an der Kreisstraße 21 (ehemalige Bundesstraße 5). Ein Wohnhaus im Plangebiet selbst (Außenbereich) wird voraussichtlich bis dahin vom Vorhabenträger erworben und leergezogen sein.

Die Stadt möchte hier explizit für ein 6,8 ha großes Teilgebiet ein schalltechnisch uneingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen. Ein somit in Teilen "eingeschränktes Gewerbegebiet" würde seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebiets (BVerwG, Beschluss vom 15. April 1987 -BVerwG 4 B 71.87) entsprechen.

Somit stehen mit dem B-Plan Nr. 105 und der 52. F-Planänderung im Stadtgebiet, Flächen für schalltechnisch uneingeschränkte gewerbliche Neuansiedlungen zur Verfügung.

Damit wird ein System der baugebietsübergreifenden Gliederung der Gewerbegebiete installiert (vgl. BVerwG, Urt. v. 07.12.2017, 4 CN 7/16).

5.2 Gebietsinterne Gliederung

Trotz der Lage im Außenbereich möchte die Stadt auch eine innere Gliederung des Änderungsbereiches vornehmen, die die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen berücksichtigt.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen stehen mit Ausnahme des Gebäudes im Änderungsbereich, südlich der A 23/ östlich der Ahrenloher Straße und südlich der Kreisstraße 21 (Alte Bundesstraße 5). Für diese Gebäude existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Aufgrund der örtlichen Situation und der Wohnnutzung im Außenbereich wird von einem Schutzanspruch ausgegangen, der mit einem Mischgebiet oder Dorfgebiet vergleichbar ist.

Die innere Konzeption bzw. das Nutzungskonzept des Gewerbegebietes sieht vor, dass Betriebe, die keine Nachtarbeit haben bzw. nachts leiser sind und ggf. kein Licht im Nachtzeitraum erzeugen, an den nördlichen Plangebietsrand in der Nähe der Wohnhäuser und nahe den umgebenen Knicks verortet werden. Auch die in den Knicks lebenden Kleintiere und Insekten reagieren auf Störungen im Nachtzeitraum. Betriebe mit Nachtarbeit bzw. Betriebe, die im Nachtzeitraum lauter und heller sind, können sich entlang der Autobahn, abgerückt von der Ahrenloher Straße ansiedeln. Dieser Bereich ist weniger von sensiblen Knickstrukturen umgeben als die restlichen Flächen. An der Ahrenloher Straße sind aufgrund des dort befindlichen Knicks vornehmlich Stellplätze vorgesehen.

5.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 und der 52. F-Planänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Stadt Tornesch beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Businessparks OHA I zu schaffen.

Die Ausweisung ist als gewerbliche Baufläche bzw. als Gewerbegebiet im B-Plan vorgesehen.

Der Änderungsbereich grenzt im Südosten an die Ahrenloher Straße (L 110) und im Südwesten an die Bundesautobahn BAB 23. Südöstlich der Ahrenloher Straße befindet sich der bestehende Businesspark (Oha I) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 und dessen Änderungen.

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

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

5.3.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet wurde für den Änderungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von LW⁶⁰ = 60/60 dB(A) tags/nachts zulässig ist.

Im Tageszeitraum werden mit den obigen Ansätzen an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweilig geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sicher eingehalten. Für den Nachtzeitraum ist zumindest für einen Teil der Flächen jedoch eine städtebauliche Gliederung erforderlich.

Hierbei sind die Rechtssätze der jüngsten Rechtsprechung zur Emissionskontingentierung zu beachten. Emissionskontingente können für ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingente zerlegt wird. Zudem gilt für eine baugebietsübergreifende Gliederung nach obigen Absatz, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die maximal zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Flächen wurden so ermittelt, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfüllt werden. Dabei wurden die benachbarten Sondergebietsflächen vom Businesspark Oha bei der Ermittlung der Emissionskontingente als Vorbelastungen berücksichtigt.

Zum Schutz der umliegenden schützenswerten Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets sind diese Emissionsbeschränkungen nachts für die zwei Teilflächen entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Emissionsbeschränkungen wird im Prognose-Nullfall sowie im Prognose-Planfall an allen Immissionsorten auch im Nachtzeitraum den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

5.3.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile für die Bundesautobahn BAB 23 und die Ahrenloher Straße L 110 wurden einer aktuellen Zählung der DEGES GmbH entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor 1,1). Basierend auf diesen Daten wurden die Verkehrsbelastungen für die Kreisstraße 21 (Alte Bundesstraße 5) und die Straße Oha (K 21) abgeschätzt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 19.

Für die Auswirkungen aus dem F-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist zusammenfassend festzustellen, dass sich ausschließlich Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) ergeben.

An der Bebauung entlang der Ahrenloher Straße gegenüber der Autobahnauffahrten Tornesch West zur BAB 23 ergeben sich Zunahmen von bis zu 0,4 dB(A) nachts. Damit wird hier der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts weitergehend überschritten.

Zum Schutz der von Pegelzunahmen betroffenen Bebauung und dadurch erstmalig oder weitergehender Überschreitung der Anhaltswerte der Gesundheitsgefährdung sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Hierzu wird seitens der Stadt Tornesch eine freiwillige Prüfung

und Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zugesagt. Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Konflikt kann somit rechtssicher gelöst werden.

Der Änderungsbereich wird bereits heute teilweise erheblich durch Verkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Gemäß Gutachten ergeben sich somit Anforderungen an den Schallschutz. Da im Flächennutzungsplan keine Schallschutzfestsetzungen aufgenommen werden können wird für Details auf die verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan 105) verwiesen.

Hinweis

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Verwaltung zur Einsicht eingesehen werden.

6 Verkehrliche Erschließung

Das Kapitel wird bei Vorlage des Verkehrskonzeptes ergänzt.

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über eine Anbindung an die Ahrenloherstraße mit (temporärem) Wendehammer. Später, in einem zweiten Bauabschnitt, wird die Verkehrsfläche nach Norden bis zur Kreisstraße 21 (Alte Bundesstraße 5) erweitert und auch die Erweiterungsflächen erschließen. Der temporäre Wendehammer kann dann entfallen.

Die neue Planstraße orientiert sich an der des B-Plans Nr. 47. In der Verkehrsfläche sollen neben der Fahrbahn auch Mulden, Bäume sowie ein Geh- und Radweg untergebracht werden.

Die westlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft können ebenfalls über eine öffentliche Verkehrsfläche erreicht werden.

Da die Planstraßen jedoch nicht als überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen fungiert, werden sie in der F-Planzeichnung nicht dargestellt.

Das Plangebiet ist durch die HVV-Buslinien 6668 und 185 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen sind "Tornesch, Lise-Meitner-Allee (Nord)" (Linie 6668) sowie „Ellerhoop, Oha“ (Linie 185) die das Plangebiet mit ihrem gemäß Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie gültigen Bus-Einzugsbereich von 600 m (Radius) erschließen. Es bestehen somit werktätlich mind. stündliche Dienstverbindungen an die Bahnhöfe Tornesch, Elmshorn und Pinneberg sowie Uetersen.

Benachbarte Orte sind für Radfahrer über Landes- und Kreisstraßen mit separat geführten Radwegen erreichbar.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Referat Straßenbau gab im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung u.a. folgende Hinweise:

- Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der

Bundesautobahn A 23 (BAB A 23), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

- Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes mit Maßangabe (40 m) durchgängig entlang der BAB A 23 darzustellen.
- Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 110 (L 110), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
- Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes Erschließungsstraße / L 110 / Lise-Meitner Allee ist mit dem LBV.SH, Standort Itzehoe abzustimmen. Hierzu sind dem LBV.SH, Standort Itzehoe entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan M 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, egelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes rechtzeitig vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
- Alle baulichen Veränderungen an der L 110 sind mit dem LBV.SH, Standort Itzehoe abzustimmen.
- Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen. Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung (z. B. Lichtsignalanlagen, Linksabbiegespuren einschließlich der Ablösezahlungen) gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers Land.
- Weiter direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur BAB A 23 und zur freien Strecke der L 110 nicht angelegt werden.
- Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

7 Ver- und Entsorgung

Kapitel wird bei Vorlage des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ergänzt.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser und Löschwasser ist durch die Stadtwerke Tornesch GmbH gesichert. Telefoneinrichtungen werden an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen (Lehrrohre) sind in den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen freizuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht / Dienstbarkeiten zu belasten.

Die Müllentsorgung wird vom Kreis Pinneberg durchgeführt.

Der Kreis Pinneberg bat darum, dass der § 16 der UW Müllbeseitigung und die Rast 06 (EAE 85/95) beachtet wird (Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße: 10,90 m lang, 3,60 m hoch, 2,50 m breit). Außerdem muss die Abfallentsorgung auch während der Bauphasen sichergestellt sein.

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden zuständig. Gewerbebetriebe haben häufig einen höheren Löschwasserbedarf (96 m³/h oder 192 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden).

8 Umweltbericht

Kapitel wird bei Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

9 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Bundesautobahn A 23

Es wird auf das Fernstraßengesetz verwiesen.

U.a. dürfen in einer Entfernung bis 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Ferner bedürfen in einer Entfernung bis 100 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

9.2 Anbauverbotszone an der Landesstraße 110

Es wird auf das Straßen und Wegegesetz verwiesen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung

bis zu 40 m, von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.

Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

9.3 Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Natur-schutzbehörde.

9.4 Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

9.5 Boden

Der anfallende Bodenaushub soll sofern geeignet im Plangebiet verbleiben und wiederverwendet werden (z.B. für neu zu errichtende Knicks oder Lärmschutzwälle). Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

9.6 Beregnungsbrunnen

An der südlichen Grenze des Flurstücks 16/1 liegt ein ca. 20 m tiefer Beregnungsbrunnen (s. Kartenausschnitt). Für die damit verbundene Grundwasserentnahme wurde unter dem Az.: 423-363-19/I-12/39 eine wasserrechtliche Erlaubnisse erteilt. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Erlaubnis ist ggf. zu widerrufen und der Brunnen gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zurückzubauen.

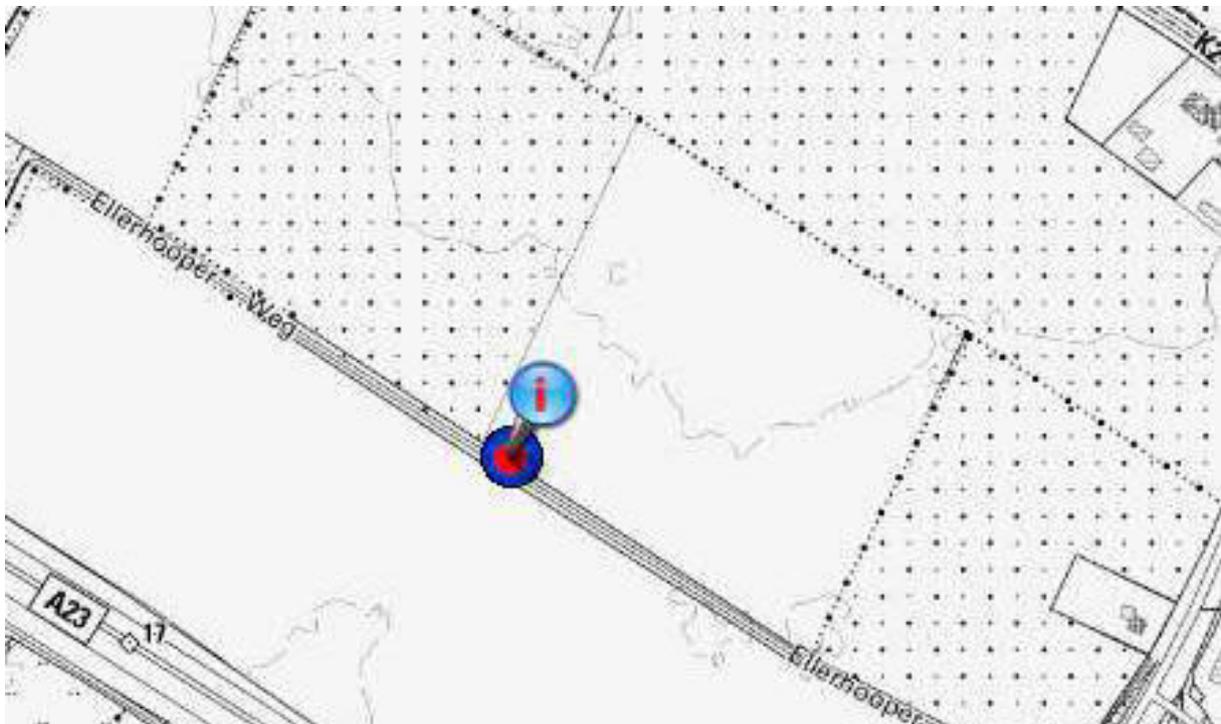


Abbildung 5 - Lageplan Beregnungsbrunnen

9.7 Richtfunktrasse

Im Plangebiet ist die Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG gekennzeichnet. die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 33 m und 63 m über Grund.

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). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

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

9.8 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Tornesch Wittstocker Straße 7, 25436 Tornesch eingesehen werden.

10 Boden, Altablagerungen und Altlasten

Kapitel wird bei Vorlage des Bodengutachtens und des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ergänzt.

Aus der Bodenkarte ergibt sich, dass die anstehenden Oberböden für die bauliche Nutzung nicht geeignet sind. Anfallender Bodenaushub soll soweit möglich im Plangebiet selbst verbleiben ggf. zur Aufschüttung der neuen Knicks oder des Schallschutzwalls genutzt werden.

Weiterhin zeigt die Bodenkarte auf, dass stellenweise nicht versickerungsfähige Böden vorliegen.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für den Änderungsbereich keine Informationen über schädliche Bodenveränderung, Altstandorte und/ oder Altablagerungen vor. In der Luftbildzusammenstellung ab 1968 ist außer dem Autobahnbau nur eine land- und baumschulerische Nutzung zu erkennen. Daher wird zu diesem Zeitpunkt keine Untersuchung in Hinblick auf eine Gefahrenerforschung von der Stadt Tornesch gefordert.

11 Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass sich die überplante Fläche größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt stimmt der vorliegenden Planung zu. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

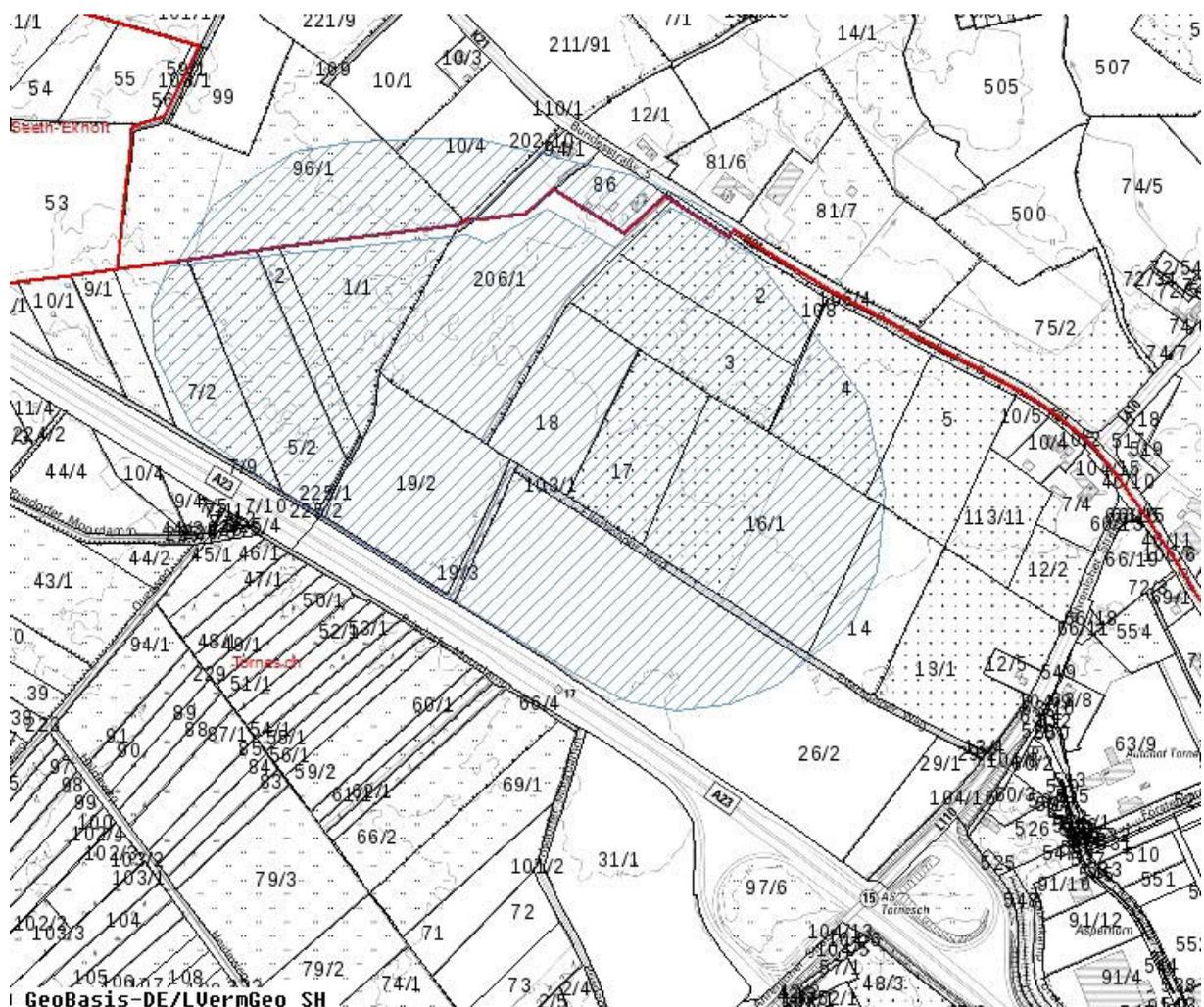


Abbildung 6 - Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme

Darüber hinaus verweist das Landesamt auf § 15 DSchG; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen Von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die archäologischen Voruntersuchungen sowie eine nach den bisherigen Voruntersuchung voraussichtlich erforderliche Hauptuntersuchung finden im Frühjahr 2021 und Sommer 2021 statt.

12 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Änderungsbereich dargestellten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
Gewerbliche Baufläche	20,4
Grünflächen	6,0
Änderungsbereich	26,4

Stand: 25.05.2021

13 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Änderungsbereich (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)	6
Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	8
Abbildung 4 - Ausschnitt angrenzender B-Plan Nr. 47 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 5 - Lageplan Beregnungsbrunnen.....	17
Abbildung 6 - Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme.....	19

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

Tornesch, den

.....
Bürgermeisterin



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 14.06.2021

Öffentlicher Teil

Top 11 52.FNP-Änderung „Erweiterung Businesspark (Oha II)“ - Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung, Entwurfsberatung, Auslegungsbeschluss
Vorlage: VO/21/095

Beschluss:

Beschluss(empfehlung)

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wurden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung vom 25.05.2021 geprüft. Die Zusammenstellung vom 25.05.2021 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf und die Begründung zur 52.FNP-Änderung "Erweiterung Businesspark (Oha II)" werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

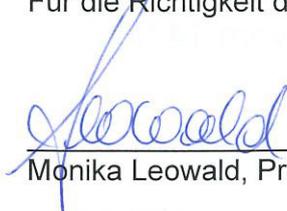
Abstimmungsergebnis:		
9 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	0 Enthaltungen

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Tornesch besteht gemäß der Regelung in der Hauptsatzung aus 9 Mitgliedern, davon waren 9 anwesend.

Gemäß § 22 GO waren keine Ausschussmitglieder wegen Befangenheit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.
Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Tornesch, den 30.06.2021

Für die Richtigkeit des Auszuges:



Monika Leowald, Protokollführerin



Gemeinde Moorrege

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1284/2021/MO/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 17.08.2021
Bearbeiter: Jennifer Decken	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Moorrege	31.08.2021	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Moorrege	08.09.2021	öffentlich
Gemeindevertretung Moorrege	22.09.2021	öffentlich

Beitritt zur Forstbetriebsgemeinschaft im Kreis Pinneberg

Sachverhalt:

Was ist eine Forstbetriebsgemeinschaft?

Gemäß § 16 ff Bundeswaldgesetz ist eine Forstbetriebsgemeinschaft (FBG) ein privatrechtlicher Dienstleistungszusammenschluss von Grundbesitzern, die den Zweck verfolgt, die Bewirtschaftung der angeschlossenen Waldflächen zu verbessern. Insbesondere sollen Nachteile wegen geringer Flächengröße, ungünstiger Flächengestalt, der Besitzersplitterung, der Gemengelage, des unzureichenden Waldaufschlusses, des unzureichenden Marktzuganges oder anderer Strukturmängel überwunden werden. Größtenteils ist die Mitgliedsfläche in FBG´en Privatwald, aber auch Kommunen, Vereine usw. können Mitglied werden. Die Mitgliedschaft ist freiwillig. FBG´en sind i.d.R. wirtschaftliche Vereine, die ihre Rechtsfähigkeit nach § 22 des Bürgerlichen Gesetzbuches erlangen.

Welche Aufgaben hat die FBG im Kreis Pinneberg?

Gemäß § 2 der Satzung hat die FBG unter anderem folgende Aufgaben: Ausführung der Bestandspflegearbeiten; Durchführung des Holzeinschlages; Beschaffung und Einsatz von Maschinen; Beschaffung von Saatgut & Pflanzen; Vermittlung von Waldarbeitern.

Welche Vorteile bringt eine Mitgliedschaft in der FBG im Kreis Pinneberg?

Wie der anliegenden Karte zu entnehmen ist, gibt es in der Gemeinde Moorrege einige Waldflächen (dunkelgrün), die rot umrandeten sind im Eigentum der Gemeinde Moorrege und sind größtenteils nicht zusammenhängend.

- Durch die Mitgliedschaft in der FBG können die Maßnahmen aller Waldbesitzer in

Moorrege gebündelt werden, dies **reduziert die Kosten** für Anfahrt, Maschinen etc. jedes einzelnen Waldbesitzers erheblich.

- Des Weiteren erhält die FBG auf Grund der Menge erhebliche **günstigere Preise** für die Beschaffung von Pflanzen etc. Die Zu Guter als es gemeindlichen Waldflächen
- Aktuell hat die Gemeinde einen Vertrag mit der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Kosten noch 59,00 €/Jahr; Erhöhung ab 2022), über den die Bestellung des Försters geregelt wird, dieser Vertrag kann dann gekündigt werden.
- Den Mitgliedern der FBG gewährt die Landwirtschaftskammer SH eine **Gebührenhalbierung**. So kostet dann beispielsweise eine Arbeitsstunde des Försters 40 € statt 80 € netto.
- Viele Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Waldes werden derzeit vom Bund gefördert. Die FBG begutachtet die Wälder und schlägt passende Fördermaßnahmen vor, sie übernimmt auch die Abwicklung geförderter Maßnahmen.

Finanzierung:

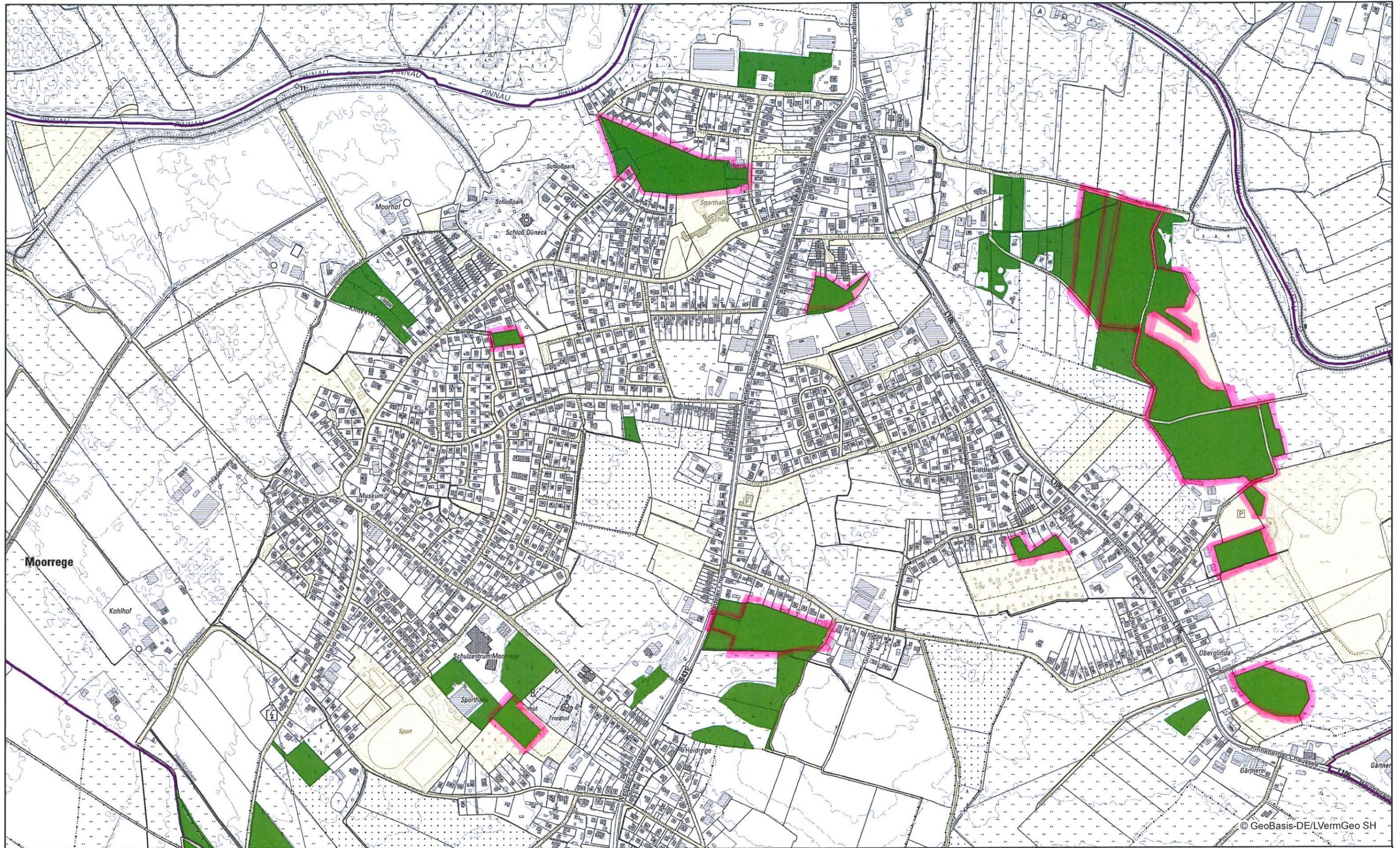
Gemäß § 15 Abs. 2 der Satzung der FBG ist die Bemessungsgrundlage für den Beitrag die Fläche, sofern kein anderer Maßstab angemessener ist. Die Gemeinde Moorrege verfügt schätzungsweise über 27 ha eigenen Wald, der aktuelle Beitrag beträgt 5 €/ha/Jahr, folglich beträgt der Beitrag für die Gemeinde Moorrege jährlich ca. 135 € zuzüglich einer einmaligen Aufnahmegebühr in Höhe von 10 €. Dieser Beitrag ist künftig in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss / Der Finanzausschuss der Gemeinde Moorrege empfiehlt / Die Gemeindevertretung Moorrege beschließt der Forstbetriebsgemeinschaft im Kreis Pinneberg beizutreten.

Balasmus

Anlagen:



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:8.000



Ersteller Frau Decken

Erstellungsdatum 17.08.2021



Amt Geest und Marsch Südholstein

Amtsstraße 12
25436 Moorrege

nicht amtlicher Kartenauszug

