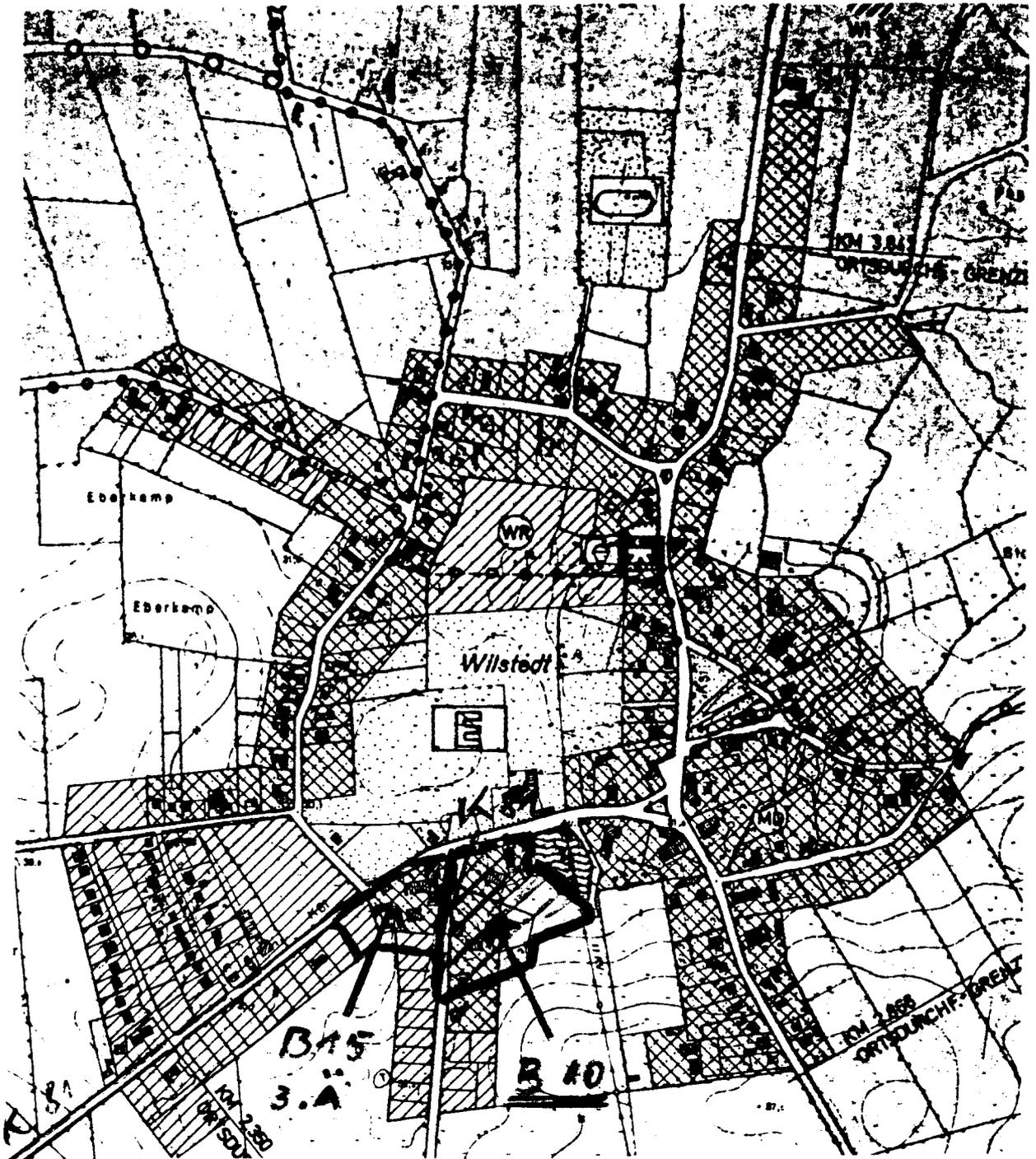


3. Ausfertigung.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Tangstedt
Plangeltungsbereich: Bauflächen östlich des
Glashütter Weges zwischen Dorfring (K 81) und
der Bebauung nördlich der Straße Achtern Diek



1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tangstedt, der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 31. 1. 1973, Az.: IV 81d - 812/2 - 62.76, genehmigt wurde. Die 3. Änderung des F-Planes berührt den Plangeltungsbereich nicht. Der Bebauungsplan ist aus dem F-Plan entwickelt worden.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 10 sind:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 02. 1986 (BGBl. I S. 265),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO 83 (GVOBl. Schl.-H. S. 86), sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81-) vom 30. Juli 1982 (BGBl. I 833).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde von der Gemeindevertretung am 10. 12. 1986 beschlossen. Das Planverfahren soll nach den bis zum 30.6.1987 geltenden Vorschriften des BBauG durchgeführt werden.

2. Lage des Baugebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Einmündungsbereiches des Glashütter Weges in die K 81. Westlich des Glashütter Weges schließt sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 an. Durch seine 3. Änderung und Ergänzung wurde die Fläche überarbeitet, die dem Baugebiet Nr. 10 gegenüberliegt.

Diese Änderung trat am 14. 6. 1985 im Kraft. Mittelbar hat diese Planänderung Auswirkungen auf den Geltungsbe-
reich des B-Planes Nr. 10.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Für eine Teilfläche des Plangeltungsbereiches wurde im Jahre 1983 eine Bodenverkehrsgenehmigung erteilt, durch deren Bindungswirkung die Schaffung von vier Grundstücken und die Errichtung von zwei Doppelhäusern möglich gewesen wäre. Durch einen neuen Teilungsantrag sollte die Anzahl der Grundstücke und der Doppelhäuser auf einer weiteren Teilfläche verdoppelt werden. Die Grundstücke wären teilweise direkt an den Glashütter Weg verkehrlich angeschlossen worden, teilweise sollte eine zentrale private Zuwegung für die rückwärtigen Grundstücke geschaffen werden. Parkflächen und Wendemöglichkeiten innerhalb dieser Zuwegung waren nicht vorgesehen.

Nachdem es die Gemeindevertretung im Jahre 1986 ablehnte, die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu ändern, bestätigte sie die ursprüngliche planerische Zielsetzung, daß auf den Bauflächen westlich des Glashütter Weges lediglich Einzelhäuser und also keine Doppelhäuser errichtet werden sollten. Für die direkt gegenüberliegende Baufläche war diese planerische Zielsetzung nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreichbar. Dadurch konnte ferner eine bessere städtebauliche Anordnung der Bauflächen und die Berücksichtigung öffentlicher Belange zu einer geordneten verkehrlichen Erschließung dieser Neubaufflächen erreicht werden.

Da auf der Westseite des Glashütter Weges im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 - 3. Änderung und Ergänzung - 11 Einzelhausgrundstücke entstehen sollen und auf der gegenüberliegenden Seite bereits 9 Neubaugrundstücke geschaffen werden sollten, war die vergleichbare verkehrliche Ausstattung der Bauflächen auch östlich des Glashütter Weges durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Die Gemeindestraße Glashütter Weg ist von der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 bis zur K 81 in den Plangeltungsbereich aufgenommen worden. Der sich südlich anschließende Teilbereich ist in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 15 bereits planerisch erfaßt. Die Westseite des Glashütter Weges in Höhe des Plangeltungsbereiches ist bereits durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 in ihren Nebenanlagen und hinsichtlich des Verlaufs der Einmündung in die K 81 festgelegt worden, so daß sich daraus zwingende Vorgaben auch für den Glashütter Weg im Plangeltungsbereich ergeben. Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, den sich stark trompetenförmig öffnenden Einmündungsbereich zur K 81 hin zu verengen und auch dadurch zu einer gewissen Verkehrsberuhigung auf dem Glashütter Weg beizutragen.
2. Die Neubaupläne liegen auf den Flurstücken 75/3 und 82/4 . Es sind Einzelhäuser vorgesehen. Um eine etwa gleichmäßige bauliche Ausnutzung aller Neubaugrundstücke zu erreichen, muß die GFZ für die Neubaugrundstücke Nr. 3 und Nr. 4 gegenüber der sonstigen Bebauung auf 0,4 angehoben werden. Der östliche Teil des im Plangeltungsbereich liegenden Grundstücks 75/3 ist nach dem Flächennutzungsplan nicht bebaubar. Da für ihn eine anderweitige, etwa landwirtschaftliche Nutzung aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht in Betracht kommt, und auch diese Fläche Bestandteil der Baugrundstücke werden soll, ist deren nichtbebaubarer Teil als Grünfläche festgesetzt.
3. Die vorhandene Bebauung im Einmündungsbereich K 81 / Glashütter Weg auf den Grundstücken 82/3 und 82/4 ist in der bereits vorhandenen Zweigeschossigkeit aufgenommen und als solche festgesetzt worden. Die gewisse Erweiterung der

Bauflächen um die vorhandenen Gebäude schafft einen Ausgleich für die plangemäß gewollte Freihaltung der Flächen zur K 81 hin von jedweder Bebauung, die sonst nach § 34 BBauG möglich gewesen wäre.

4. Die zentrale Erschließungsstraße für die Neubauf Flächen auf der Fläche 75/3 wird zur Verkehrsberuhigung als Straße besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die auf dem Grundstück vorhandene große landschaftsprägende Esche soll erhalten und zusammen mit einer größeren Grünfläche zur Erhaltung festgesetzt werden. Es wird dadurch die Situation eines kleinen Dorfgangers geschaffen. Als weitere landschaftsprägende Maßnahme soll durch diesen Bebauungsplan entlang des Glashütter Weges, soweit er im Plangeltungsbereich erfaßt ist, die Anpflanzung von Straßenbäumen an der Ostseite festgesetzt werden. Die Anpflanzung kann in südlicher Richtung bis zum Rande der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 15 in seiner ursprünglichen Fassung fortgesetzt werden. Zwischen den Einzelbäumen im öffentlichen Straßenbereich wird Straßenbegleitgrün geschaffen.
5. Im Hinblick auf die starke verkehrliche Frequentierung des Glashütter Weges ist es zweckmäßig, die Schaffung neuer Ausfahrten zum Glashütter Weg weitgehendst auszuschalten, soweit dies bezogen auf die Lage einzelner Grundstücke möglich ist.
6. Die Regelung der Textziff. 9 entspricht derjenigen des sich westlich anschließenden Baugebietes Nr. 15, 3. Änderung und Ergänzung.
Sie ist für das MD II-Gebiet erforderlich, weil als Hauptlärmquelle die K 81 Emissionen bewirkt.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Tangstedt wird durch die HWW zentral mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Baugebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Tangstedt wird über das Netz der Schleswig AG mit elektrischer Energie versorgt. Bei der Planaufstellung wird davon ausgegangen, daß die Schaffung einer besonderen Transformatorstation für die Neubauf Flächen innerhalb dieses Gebietes nicht erforderlich wird. Ein etwaiger Bedarf kann mit Sicherheit über das im Baugebiet Nr. 15 vorgesehene Aggregat abgedeckt werden.

c) Gasversorgung

Im Glashütter Weg und in der K 81 sind bereits zentrale Versorgungsleitungen für Gasversorgung durch die HGW vorhanden. Das Baugebiet kann also an die zentrale Gasversorgung angeschlossen werden. Darüberhinaus bestehen keine Möglichkeiten des Anschlusses an ein Versorgungsnetz für Fernwärme.

d) Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Tangstedt. Der voraussichtliche Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden dem zuständigen Fernmeldeamt mindestens 12 Monate vor Bauebeginn schriftlich angezeigt.

e) Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Gemeinde Tangstedt zugeführt.

f) Regenwasserbeseitigung

Das in den Neubauf Flächen anfallende Oberflächenwasser und das Oberflächenwasser aus den Flächen mit besonderer Zweckbestimmung muß über eine neu zu verlegende Regenwasser-

leitung gesammelt und über außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Entwässerungseinrichtungen dem Dorfteich Wilstedt und über ihn ableitenden Vorflutern zugeführt werden. Die im Glashütter Weg vorhandene Regenwasserleitung ist von ihrer Kapazität her nur in der Lage, das Regenwasser aus der in diesem Bereich bereits vorhandenen Bebauung und aus der Straßenfläche aufzunehmen.

g) Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn /Lauenburg

h) Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der Straße mit besonderer Zweckbindung erfolgt in Abstimmung zwischen den HWW, der Gemeinde Tangstedt und der örtlichen Feuerwehr. Im Bereich des Glashütter Weges und der außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden K 81 sind ausreichende Feuerlöscheinrichtungen bereits vorhanden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes, Sozialplan

Durch die Schaffung einer Grünzone innerhalb der Straße mit besonderer Zweckbestimmung einerseits und die Anlage einer Pflanzzone, bestehend aus Einzelbäumen und Straßenbegleitgrün an der Ostseite der öffentlichen Verkehrsfläche Glashütter Weg wird sich für den Gesamtbereich beidseitig des Glashütter Weges eine Verbesserung der Wohnqualität ergeben, die nicht erreichbar wäre, wenn ein Bebauungsplan nicht auf-

gestellt würde.

Irgendwelche nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in angrenzenden Bauflächen wohnenden Menschen werden nicht eintreten. Die Darlegung und Durchführung von sozialen Maßnahmen nach § 13a BBauG ist daher nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sollen in Wege gütlicher Vereinbarungen erfolgen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde untragbaren Bedingungen möglich ist, soll von den bodenordnenden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz Gebrauch gemacht werden.

8. Überschlägige Errechnung der Erschließungskosten

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden folgende Erschließungsmaßnahmen und -kosten erforderlich:

| | | |
|-----------------------------------------------------|-----|------------|
| a) Verkehrsflächen | | |
| 1. Umbau Glashütter Weg / Ostseite | ca. | 25.000,-- |
| 2. Straße mit besonderer Zweckbestimmung (Straße A) | ca. | 110.000,-- |
| b) Oberflächenentwässerung Straße A | ca. | 35.000,-- |
| c) Straßenbeleuchtung Straße A | ca. | 5.000,-- |
| d) Anpflanzung am Glashütter Weg | ca. | 8.000,-- |
| | | <hr/> |
| Voraussichtliche Erschließungskosten | ca. | 183.000,-- |

Die ermittelten Kosten werden zu 90% von den Beitragspflichtigen und zu 10% von der Gemeinde getragen. Der gemeindliche Anteil wird im Haushaltsplan des Jahres bereitgestellt werden, in dem mit der Erschließung begonnen wird. Die Erschließung der im Plangeltungsbereich befindlichen bebauten Grundstücke ist abgeschlossen, für die Neubauflächen wird zu ggb. Zeit entschieden, ob die Gemeinde die Erschließung durchführt oder sie diese durch Vertrag auf einen Dritten überträgt.

Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung und zur Wasser-, Strom- und Gasversorgung sind lediglich für die Neubauflächen auf den Grundstücken 75/3 und 82/4 erforderlich. Die dadurch entstehenden Kosten gehen voll zu Lasten der Grundeigentümer bzw. Bauherren und werden in ihrer Höhe zu ggb. Zeit durch die einzelnen Versorgungsträger ermittelt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Tangstedt am 21.10. 1987 gebilligt.

Tangstedt, den 13. 11. 1987



W. K.
Bürgermeister