

# GEMEINDE TANGSTEDT

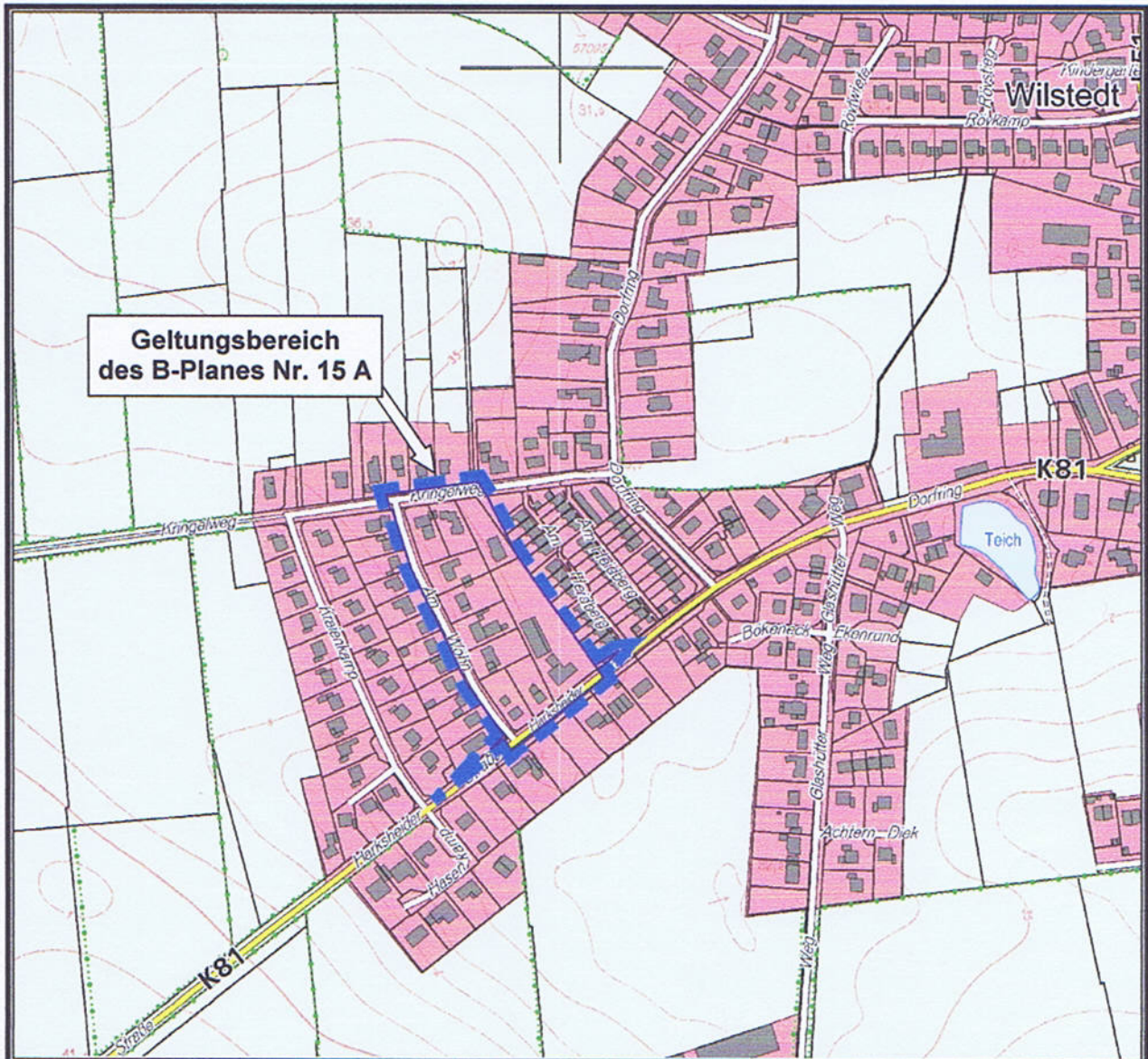
(Kreis Stormarn)



## Bebauungsplan Nr. 15 A

Gebiet: Westlich der Reihenhaus-Bebauung  
'Am Heidberg 14 - 27', nördlich 'Harksheider Straße',  
östlich 'Am Wöhn' und südlich 'Kringelweg'

### Begründung



Stand: Sitzung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4	Angaben zum Bestand .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass der Planung .....	5
2.2	Ziele der Planung .....	5
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	5
3.2	Immissionsschutz .....	10
3.3	Landschaftspflege und Artenschutz .....	11
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	11
3.5	Hinweise .....	13
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	13
<b>4.</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>14</b>



## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Planung erfüllt folgende Voraussetzungen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Innenbereichs.
- Es handelt sich zum einen um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und zum anderen um eine Nachverdichtung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.
- Im Bebauungsplan sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Prüfung nach dem 'Gesetz über die Umweltverträglichkeit' unterliegen.
- Durch die Planung ist kein Schutzgebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Natura-2000-Gebiet) betroffen.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	11.12.2013
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24.03.2015
Frühz. TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	13.03.2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.04.2015
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.05.2015
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11.05. - 12.06.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	15.07.2015



## **1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Gemeinde Tangstedt liegt im Nahbereich der Stadt Norderstedt, die ein Mittelzentrum darstellt. Im Regionalplan für den Planungsraum I ist festgelegt, dass sich in der Gemeinde Tangstedt die weitere Siedlungsentwicklung auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren soll.

Im Landesentwicklungsplan ist in Kap. 2.5.2 dargelegt, dass Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken können. Für die Gemeinde Tangstedt ist maßgebend, dass sie im Ordnungsraum liegt, der um die Freie und Hansestadt Hamburg ausgewiesen ist. Danach gilt für die Gemeinde für den Zeitraum '2010 bis 2025' ein Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau von 15 % bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009.

Im Flächennutzungsplan, der am 22.12.2014 vom Innenministerium genehmigt wurde, ist das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15. Während für die Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15, die außerhalb des Plangebietes liegen, eine Aufhebung erfolgt, wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 15 A aufgestellt, der mit Eintritt seiner Rechtskraft die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 15 ersetzt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Wilstedt. Er umfasst das Siedlungsgebiet, das im Osten durch die Grundstücke 'Am Heidberg 14 - 27', im Norden durch die Straße 'Kringelweg', im Westen durch die Straße 'Am Wöhn' und im Süden durch die 'Harksheider Straße' begrenzt wird. Die Straßenabschnitte, die im Norden, Westen und Süden parallel zu dem vorgenannten Siedlungsgebiet verlaufen, liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 1,6 ha.

## **1.4 Angaben zum Bestand**

Der westliche Bereich des Plangebietes wird von Wohngrundstücken eingenommen. Es kommen überwiegend Einfamilienhäuser vor. Im östlichen Bereich liegt an der 'Harksheider Straße' ein ehemaliges Gewerbegrundstück. Die Gebäude des aufgegebenen Gewerbebetriebes (Wohngebäude und Lagerhalle) stehen noch. Nördlich des Betriebsgeländes grenzt eine Gartenfläche an. An diese grenzt im Norden ein Wohngrundstück an, das über die Straße 'Kringelweg' erschlossen wird. Zwischen dem Wohngrundstück und der Straße 'Kringelweg' liegt eine Rasenfläche.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden über die Straßen 'Harksheider Straße', 'Am Wöhn' und 'Kringelweg' erschlossen und weisen in topographischer Hinsicht keine Auffälligkeiten auf.



## 2. Anlass und Ziele der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Tangstedt besteht eine Nachfrage nach Wohngrundstücken. Die Gemeinde beabsichtigt, durch die Umwandlung eines Gewerbegrundstücks, die Nachverdichtung auf vorhandenen Wohngrundstücken und die Nutzung von Baulücken zusätzliche Flächen für die Wohnbebauung zu schaffen.

### 2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde Tangstedt verfolgt mit der Planung das Ziel, innerhalb des Siedlungsgebietes im Ortsteil Wilstedt als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, um auf die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Nutzung von Flächenreserven im Innenbereich zur Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen.

## 3. Inhalte des Bebauungsplans

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Es wird ein '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnbauflächen zu schaffen. Ein 'Allgemeines Wohngebiet' schafft zudem die Möglichkeit, in eingeschränktem Maße zusätzliche Nutzungen, die mit einer Wohnnutzung verträglich sind, zuzulassen (z. B. nicht störende Handwerksbetriebe).

Von den Ausnahmen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführt sind, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel größere Grundstücke, um Pflanzen anbauen und Materialien lagern zu können. Da die Planung das Ziel verfolgt, durch die Nachverdichtung zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, würde die Ansiedelung eines Gartenbaubetriebes diesem Ziel entgegenstehen.

Die Ansiedelung einer Tankstelle wäre mit der Wohnnutzung nicht verträglich. Sowohl der Flächenbedarf als auch der Betrieb, der ein hohes Verkehrsaufkommen mit sich bringen würde, wären nicht mit dem Wohngebiet vereinbar. Das ehemalige Gewerbegrundstück, das verkehrsgünstig an der 'Harksheider Straße' liegt, böte einer modernen



Tankstelle, wie sie heutzutage errichtet wird, zudem nicht annähernd den Platz, der benötigt werden würde.

Um den Wohn-Charakter des Gebietes nicht zu stören, wird für das 'Allgemeine Wohngebiet' festgesetzt, dass die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig ist, sofern es sich hierbei um eine gewerbliche Fremdwerbung handelt.

Das 'Allgemeine Wohngebiet' wird in die Teilgebiete 'WA 1', 'WA 2' und 'WA 3' unterteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden. Die Aufteilung trägt dem Umstand Rechnung, dass in dem Wohngebiet zum einen stark abweichende Flächenpotentiale für die Nachverdichtung bestehen und zum anderen die Umnutzung des ehemaligen Gewerbegrundstücks einer neuen eigenständigen Überplanung gleichkommt.

Das **Teilgebiet 'WA 1'** unterteilt sich in drei Bereiche, die an der Straße 'Am Wöhn' liegen. Der mittlere Bereich umfasst die Grundstücke 'Am Wöhn 2 - 8'. Der nördliche Bereich bezieht sich auf den rückwärtigen Bereich (2. Baureihe) der Grundstücke 'Kringelweg 5 + 7'. Der südliche Bereich bezieht sich auf die 2. Baureihe der Grundstücke 'Harksheider Straße 4 + 6'.

Für die Grundstücke 'Am Wöhn 2 - 8' wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Bei Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup>. Es können somit großzügige Wohngebäude errichtet werden.

Für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke 'Kringelweg 5 + 7' und der Grundstücke 'Harksheider Straße 4 + 6' wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In diesen Bereichen ist von einer Beibehaltung der Grundstücksgrenzen auszugehen, so dass sich Grundstücksgrößen von 450 - 500 m<sup>2</sup> ergeben würden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 135 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird eine an die Größe der Grundstücke angepasste Bebauung ermöglicht.

Für das gesamte Teilgebiet 'WA 1' ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für die Anlage von ebenerdigen Terrassen, die an das Wohngebäude angrenzen, um max. 24 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausgeschlossen wird. Somit ist es zulässig, dass die Grundfläche um insgesamt max. 50 % für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Für das Teilgebiet 'WA 1' wird eine **Firsthöhe** von 45,00 m über NHN festgesetzt. Bei anstehenden Geländehöhen von ca. 35,00 m über NHN im Süden und ca. 36,50 m über NHN im Norden sind Gebäudehöhen von max. 10 m zulässig.

Für die Wohngebäude wird festgesetzt, dass nur ein **Vollgeschoss** zulässig ist. Die **Dachneigung** hat mindestens 30 Grad zu betragen. An **Dachformen** sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Die Gebäude müssen somit mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Teilgebiet 'WA 1' sind ausschließlich **Einzelhäuser** zulässig.



Im Bereich der Grundstücke 'Am Wöhn' orientieren sich die **Baugrenzen** an dem Gebäudebestand. Hierdurch ergibt sich für das Baufenster eine Tiefe von 22 m. Für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke 'Kringelweg 5 + 7' und 'Harksheider Straße 4 + 6' wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein Gebäude errichtet werden kann.

Das **Teilgebiet 'WA 2'** unterteilt sich in zwei Bereiche. Der eine Bereich liegt im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes. Es handelt sich um den vorderen Bereich (1. Baureihe) der Grundstücke 'Kringelweg 5 + 7', die östlich angrenzende Fläche sowie das Grundstück 'Kringelweg 3/3a', das sich in der zweiten Baureihe befindet. Der andere Bereich liegt im Süden des Plangebietes. Es handelt um den vorderen Bereich (1. Baureihe) der Grundstücke 'Harksheider Straße 4 + 6'.

Für die im Norden gelegenen Grundstücke des Teilgebietes 'WA 2' wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25, für die im Süden gelegenen Grundstücke eine solche von 0,3 festgesetzt. Die höhere GRZ für die 1. Baureihe der Grundstücke 'Harksheider Straße 4 + 6' liegt in der geringeren Grundstücksgröße begründet.

Für das gesamte Teilgebiet 'WA 2' ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für die Anlage von ebenerdigen Terrassen, die an das Wohngebäude angrenzen, um max. 24 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Für das Teilgebiet 'WA 2' wird eine **Firsthöhe** von 45,00 m über NHN festgesetzt. Bei anstehenden Geländehöhen von ca. 35,00 m über NHN im südlichen Bereich und ca. 36,00 m über NHN im nördlichen Bereich sind Gebäudehöhen von max. 10 m zulässig.

Für die Wohngebäude ist festgesetzt, dass maximal zwei **Vollgeschosse** zulässig sind. Die **Dachneigung** hat mindestens 15 Grad zu betragen. An **Dachformen** sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Die Gebäude müssen somit mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Teilgebiet 'WA 2' sind **Einzelhäuser** und **Doppelhäuser** zulässig.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass auf den relativ schmalen Grundstücken (Breite: 20 - 24 m) ein Mindestmaß an Variabilität für die Ausrichtung der Gebäude besteht.

Das **Teilgebiet 'WA 3'** besteht aus einem Bereich. Dieser liegt im Osten des Plangebietes. Im Süden wird der Bereich durch die 'Harksheider Straße' begrenzt. Im Norden erstreckt sich der Bereich bis zur Grundstücksgrenze des Grundstücks 'Kringelweg 3/3a'.

Für das Teilgebiet 'WA 3' wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Für die Grundstücke wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB Flächenanteile hinzuzurechnen sind, die außerhalb der Grundstücke liegen und



sich auf Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Garagen) beziehen. Die gemeinschaftlichen Stellplätze und Garagen sind im südlichen Randbereich des Teilgebietes festgesetzt.

Ferner wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für die Anlage von ebenerdigen Terrassen, die an das Wohngebäude angrenzen, um max. 24 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Eine Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Für das Teilgebiet 'WA 3' wird eine **Firsthöhe** von 45,00 m über NHN festgesetzt. Bei anstehenden Geländehöhen von ca. 35,00 m über NHN sind Gebäudehöhen von max. 10 m zulässig.

Für die Wohngebäude ist festgesetzt, dass maximal zwei **Vollgeschosse** zulässig sind. Die **Dachneigung** hat mindestens 15 Grad zu betragen. An **Dachformen** sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und zusätzlich Mansarddächer zulässig.

Im Teilgebiet 'WA 3' sind ausschließlich **Hausgruppen** zulässig.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass die Gebäude im Osten der Grundstücke stehen werden. Hierdurch wird erreicht, dass auf den Grundstücken der überwiegende Anteil der Gartenflächen nach Westen ausgerichtet ist.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Anlagen im Sinne von § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) innerhalb der seitlichen Grenzabstände von 3,00 m nicht zulässig sind. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen, die durch die Anlagen und die damit verbundenen Nutzungen ausgehen können, für die Nachbarn vermieden werden.

In den Teilgebieten 'WA 1' und 'WA 2' wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück für jede Wohneinheit mindestens 25 m<sup>2</sup> für die Anlage bzw. Errichtung von Stellplätzen, Carports und/oder Garagen vorzusehen ist. Das entspricht jeweils mindestens zwei Stellplätzen. Es wird davon ausgegangen, dass in der Gemeinde im Durchschnitt zwei Pkw je Haushalt anfallen. Die Pkws sollen auf den Baugrundstücken abgestellt werden können, um die Straßen 'Harksheider Straße', 'Kringelweg' und 'Am Wöhn' von parkenden Autos freizuhalten und damit einen störungsfreien Verkehrsfluss zu ermöglichen.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes und zum grundstücksübergreifenden Schutz zumindest von Teilen der Vorgärten ist innerhalb des WA 1 Bereiches der Grundstücke 'Am Wöhn 2' bis 'Am Wöhn 8' die Errichtung von **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (**Carports**) und **Garagen** innerhalb eines Abstandes von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie (Gehweg 'Am Wöhn') unzulässig. Nicht überdachte **Stellplätze** sind zulässig, da es sich bei diesen nicht um hochbauliche Anlagen handelt. Die Hauptgebäude aller vier Grundstücke weisen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von ca. 12 m auf. Normalerweise sollte aus optischen Erwägungen der Vorgartenbereich von hochbaulichen Anlagen insgesamt freigehalten werden, um den Blick auf die Fassaden der Hauptgebäude nicht zu beeinträchtigen. Dies wäre allerdings aufgrund des vergleichsweise großen Abstandes unangemessen, zumal lange Grundstücks-



auffahrten, die in der Regel versiegelt hergestellt werden, unausweichlich wären. Als Mindestmaß wird daher ein Abstand von 4 m gewählt, der dem Baugrenzenabstand der südlich und nördlich angrenzenden Grundstücke entspricht.

Im gesamten Plangebiet ist es nicht zulässig, Windenergieanlagen zu errichten. Von Windenergieanlagen gehen unterschiedliche Beeinträchtigungen wie Geräusche, eine Beschattung durch den Turm und die sich drehenden Rotorblätter und eine Unruhe, die ebenfalls durch die sich drehenden Rotorblätter verursacht wird, aus. Diese Beeinträchtigungen sollen in dem Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Das bedeutet, dass auf Grundstücken, die kleiner als 600 m<sup>2</sup> bzw. max. 600 m<sup>2</sup> groß sind, lediglich eine Wohnung zulässig ist. Auf Grundstücken, die größer als 600 m<sup>2</sup> sind, dürfen hingegen zwei Wohnungen errichtet werden.

Um ein sicheres Einmünden von der Straße 'Am Wöhn' in die 'Harksheider Straße' und den 'Kringelweg' zu gewährleisten, werden Sichtdreiecke festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, den freien Blick behindernde Einfriedungen oder Bepflanzungen aller Art (z. B. Hecken, Bäume oder sonstige Gehölze) zulässig, deren Höhe jeweils mehr als 70 cm beträgt. Die Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe bildet im Norden des Plangebietes die Fahrbahndecke des 'Kringelwegs' und im Süden die Fahrbahndecke der 'Harksheider Straße'.

Damit die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke (z. B. in der zweiten Baureihe) sichergestellt ist, wird festgesetzt, dass für die Zufahrten eine Breite von mind. 3,00 m vorgesehen werden muss.

In dem Teilgebiet 'WA 3' sind Flächen für Gemeinschaftsanlagen der Hausgruppen-Bewohner zulässig. Im Teilgebiet 'WA 3' sind Hausgruppen festgesetzt. Diese Bauform kann zu relativ kleinen Grundstücken führen, die eine Nutzungsvielfalt stark beschränken. Aus diesem Grund soll durch die obige Festsetzung die Möglichkeit geschaffen werden, einzelne Nutzungen in Form von Gemeinschaftsanlagen außerhalb der Wohngrundstücke errichten zu können.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dachflächen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Für die **Dacheindeckung** von Hauptgebäuden ist jeweils nur eine einheitliche Farbgebung zulässig. Die einheitliche Farbgebung darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind **Solar- und Photovoltaikanlagen** zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen eines Gebäudes (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garage, Carport) vorzusehen. Der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante der Solar- und Photovoltaikanlagen und der jeweiligen Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei nicht überschritten werden. Ferner dürfen die Solar- und Photovoltaikanlagen weder die Dachflächen noch die Wandflächen überragen. Freiflächen-Anlagen sind unzulässig.



**Garagen**, die eine Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 40 m<sup>2</sup> aufweisen, d. h. pro Baugrundstück, sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. **Überdachte Stellplätze (Carports)** können auch in Holzbauweise erstellt werden.

### 3.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der 'Harksheider Straße' (Kreisstraße K 81), die eine wichtige Verbindungsstraße zur benachbarten Stadt Norderstedt darstellt. Um verlässliche Aussagen darüber treffen zu können, ob das Verkehrsaufkommen auf der Straße mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnnutzung verträglich ist oder Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen sind, wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz (IBS) Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, damit beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße 'Kringelweg' wurde dabei in die Untersuchung einbezogen. Die Straße 'Kringelweg' führt ebenfalls zur Stadt Norderstedt.

Das Gutachten vom 27. März 2015 gelangt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Die durch Schallausbreitungsberechnungen ermittelten Verkehrslärmimmissionen liegen an den ersten Baufeldern an der 'Harksheider Straße' und am 'Kringelweg' über den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie größtenteils auch über den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Im zentralen Plangebiet werden die Orientierungswerte eingehalten.

Die Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwällen bzw. -wänden entlang beider Straßen kommt aus folgenden Gründen nicht in Betracht:

- Aufgrund der Grundstückszufahrten sind keine durchgehenden Lärmschutzanlagen möglich. Die entstehenden Lücken lassen keinen wirksamen und effektiven - im Verhältnis zum Aufwand stehenden - Lärmschutz zu.
- Die innerörtliche Lage und die damit verbundenen städtebaulichen sowie gestalterischen Belange stehen der Errichtung von Lärmschutzanlagen entgegen.

Durch Gebäudeabschirmungen kann bei den Wohngebäuden am 'Kringelweg' und an der 'Harksheider Straße' von ausreichendem Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen) ausgegangen werden. Zu diesem Zweck sind in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche III und IV dargestellt und unter Ziffer 09. der planungsrechtlichen Festsetzungen zum erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß getroffen. Überschreitungen der Immissionsgrenz- bzw. der Orientierungswerte an den Gebäuden lassen sich durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen als Bemessungsgrundlage für den passiven Lärmschutz ausgleichen. Die Festsetzungen betreffen Neubebauungen im Bereich von Nachverdichtungen und Baulücken sowie Ersatz-, An- oder Umbauten auf den Grundstücken mit vorhandenen Wohnbebauungen.



### **3.3 Landschaftspflege und Artenschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Wilstedt. Es wird durch Baugrundstücke bestimmt, auf denen überwiegend Einfamilienhäuser stehen. Das Umfeld der Häuser ist durch Rasen- und Gartenflächen geprägt. Auf den beiden Grundstücken, auf denen keine Gebäude stehen, sind ebenfalls Rasenflächen ausgebildet. An der Nordgrenze der beiden Grundstücke 'Kringelweg 5 + 7' stehen vier alte Bäume, die jeweils einen Stammdurchmesser von ca. 60 cm aufweisen. Es handelt sich hierbei um drei Rot-Buchen und eine Stiel-Eiche. Die vier Bäume haben aufgrund ihres Alters eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz und sind deshalb zu erhalten.

#### Prüfung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Auf den Garten- und Rasenflächen bestehen Bruthabitate für Vogelarten, die in der Nähe des Menschen vorkommen und am Gebäude oder in Gebüsch, Gartenhecken oder anderweitigen Verstecken ihr Nest bauen. Es kann ein Vorkommen von Amsel, Kohl- und Blaumeise, Haussperling, Bachstelze und Hausrotschwanz erwartet werden. Es handelt sich hierbei um allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten. Die zusätzliche Bebauung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, kann zu der Beseitigung einzelner Brutplätze führen. Da die vorkommenden Vogelarten einen guten Erhaltungszustand aufweisen, stellt der Verlust einzelner Brutplätze keine Beeinträchtigung für diese dar.

In den alten Bäumen können zudem Arten wie Buchfink, Ringeltaube, Kleiber, Elster und Buntspecht vorkommen. Auch diese Arten sind allgemein häufig und weit verbreitet. Da die vier alten Bäume erhalten werden, ergeben sich für diese Vogelarten keine Auswirkungen.

An der 'Harksheider Straße' liegt ein ehemaliges Gewerbegrundstück, dessen Gebäudebestand, bestehend aus einem Wohngebäude und einer Lagerhalle, noch vorhanden ist. Die Gebäude sollen abgerissen werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in den Gebäuden Fledermaus-Quartiere (Tagesverstecke, Wochenstuben) befinden, ist eine Untersuchung durch einen Fledermaus-Experten erforderlich. Die Ergebnisse der Untersuchung, z. B. die Notwendigkeit zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere), sind zu beachten.

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als 'Siedlungsfläche' dargestellt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit dem Landschaftsplan überein.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Straßen 'Am Wöhn', 'Kringelweg' und 'Harksheider Straße' erschlossen. Über die 'Harksheider Straße' besteht sowohl eine Anbindung an den Ortsteil Tangstedt als auch an die Stadt Norderstedt. Das Plangebiet ist über die



Haltestelle 'Wilstedt, Dorfring' unmittelbar und fußläufig an den ÖPNV angeschlossen. Die dort u. a. verkehrende Linie 378 (Tangstedt - Norderstedt Mitte) weist einen 60 Min.-Takt auf, der in den Hauptverkehrszeiten auf einen 30 Min.-Takt verdichtet ist.

#### Wasserversorgung

Die Gemeinde Tangstedt verfügt über eine leistungsfähige zentrale Trinkwasserversorgung. Betreiber ist die 'Hamburger Wasserwerke GmbH'. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden und der Löschwasserentnahmestelle (z. B. Hydrant) maximal 75 m Luftlinie beträgt, was einer verlegten Druckschlauchleitung von 80 - 120 m entspricht. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Löschwasserversorgung durch die vorhandenen Hydranten in ausreichendem Maße sichergestellt werden kann. Bei Bedarf ist ein zusätzlicher Hydrant zu setzen.

#### Abwasserentsorgung

##### a) Regenwasser

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes besteht ein öffentliches Interesse an einer dezentralen Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers. Deshalb sollte das Regenwasser, das auf den befestigten Flächen (Wohnweg, Hofflächen) und den Dachflächen anfällt, nur dann in das vorhandene Regenwasser-Kanalnetz eingeleitet werden, wenn aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine anderen Maßnahmen mit vertretbarem Aufwand ergriffen werden können.

##### b) Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandenen Kanäle eingeleitet und über diese dem nordöstlich des Ortsteils Tangstedt gelegenen Klärwerk zugeleitet.

#### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Tangstedt ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

#### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Tangstedt wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG mit Erdgas versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt ebenfalls durch dieses Versorgungsunternehmen.

#### Abfall

Für die Abfallentsorgung sind die Bestimmungen der 'Abfallwirtschaft Südholstein GmbH' (AWSH) maßgeblich. Für das Teilgebiet 'WA 3' ist eine Gemeinschaftsfläche für das Aufstellen der Mülltonnen festgesetzt. Diese Gemeinschaftsfläche liegt direkt an der 'Harksheider Straße' und kann somit von den Müllfahrzeugen angefahren werden.



### **3.5 Hinweise**

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) 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.

#### Altlasten

Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob es sich bei dem ehemaligen Gewerbegrundstück an der 'Harksheider Straße', das in der Vergangenheit von einem Kohle- und Heizölhändler genutzt wurde, um eine Altlastenverdachtsfläche handelt. Sollte dies der Fall sein, wäre es erforderlich, Bodenproben zu nehmen und diese auf einen möglichen Schadstoffgehalt hin untersuchen zu lassen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

#### Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Amt Itzstedt, Bauamt, Erdgeschoss links, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, eingesehen werden.

#### Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Infolge der Planung wird es zum Abriss der Gebäude (Wohnhaus, Schuppen, Lagerhalle) auf dem Grundstück 'Harksheider Straße 2' kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den Gebäuden Fledermaus-Quartiere (Tagesverstecke, Wochenstuben) befinden. Vor Abriss der Gebäude ist eine Untersuchung durch einen Fledermaus-Experten zwingend erforderlich, um nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verstoßen. Die Ergebnisse der Untersuchung, z. B. die Notwendigkeit zur Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere), sind zu beachten.

### **3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.



#### 4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.193	76,2
Straßenverkehrsflächen	3.086	19,3
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	645	4,0
Flächen für Versorgungsanlagen	81	0,5
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.005</b>	<b>100,0</b>

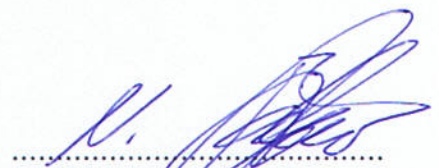
Die Gemeinde Tangstedt trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sowie der damit im Zusammenhang stehenden weiteren Leistungen (Gutachten, Vermessung etc.). Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist eine anteilige Kostenübernahme mit der Massuthe Baubetreuung GmbH Hamburg, die innerhalb des WA 3 Reihenhäuser zu errichten beabsichtigt, vereinbart.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tangstedt hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 A in ihrer Sitzung am 15.07.2015 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Tangstedt, den 24.09.2015



  
 Norman Hübener  
 (Bürgermeister)