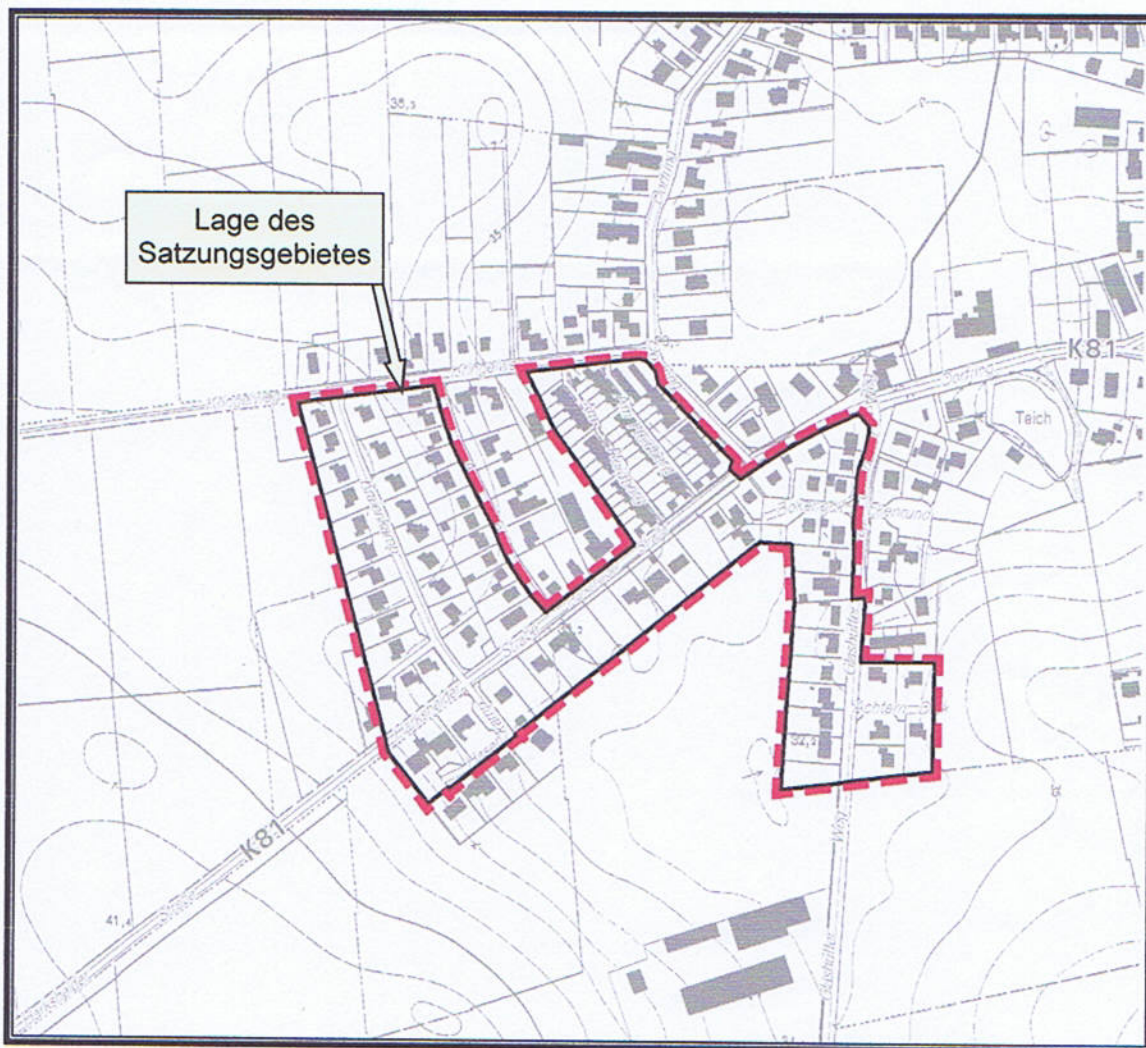


# Satzung

über die

## Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15

### Begründung



**Gemeinde Tangstedt  
Kreis Stormarn**

Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Umweltbericht .....</b>	<b>4</b>
2.1 Einleitung .....	4
2.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	6
2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	9
2.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten.....	9
2.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	9
2.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	9
2.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....	10
2.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	10



## 1. Anlass und Ziele

Die Gemeindevertretung Tangstedt hat in ihrer Sitzung am 11. Dezember 2013 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 gefasst.

Die Ursprungssatzung, die als Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wilstedt aufgestellt wurde, ist am 11. September 1969 in Kraft getreten und umfasst ein Gebiet von ca. 9,7 ha. Es wurden 'Reine Wohngebiete' (WR) und ein 'Dorfgebiet' ausgewiesen. Für Einzelhäuser wurde eine Eingeschossigkeit, für Reihenhäuser eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Eine 1. Änderung trat am 01. Juli 1971 in Kraft. Es fand eine Umgruppierung der Zeilen in der zweigeschossigen Reihenhausbauung statt. Ferner wurden Baugrenzen verändert und das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) in Teilbereichen erhöht.

Mit einer 2. (vereinfachten) Änderung, in Kraft getreten am 13. April 1972, wurde der Bebauungsplan Nr. 3 der früher selbständigen Gemeinde Wilstedt in den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Tangstedt überführt.

Eine 3. Änderung trat am 14. Juni 1985 in Kraft und trug im Wesentlichen der Tatsache Rechnung, dass ein ehemals zwischen dem 'Glashütter Weg' und der 'Harksheider Straße' vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb ausgesiedelt wurde. An dessen Stelle wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von elf Einzelhäusern geschaffen.

Das vollständig bebaute Gebiet ist in seinen wesentlichen Grundzügen nach den Planungszielen des Bebauungsplanes bebaut worden. In der Praxis hat sich allerdings im Laufe der Jahre durchgesetzt, dass durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch modernere Gestaltungswünsche regelmäßig ermöglicht wurden (z. B. äußere Gestaltung, Wintergärten, Dachgauben). Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der eingetretenen tatsächlichen baulichen Entwicklung zumindest einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 mittlerweile funktionslos geworden sind.

Nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen verhindern heute eine Flexibilisierung vor dem Hintergrund baulicher Modernisierungs- und Entwicklungsabsichten. Nach mehr als 44 Jahren seiner Existenz erweisen sich somit der Bebauungsplan und seine Änderungen nunmehr eher als hinderlich, als dass sie Nutzen entfalten. Die seinerzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wilstedt bzw. Nr. 15 der Gemeinde Tangstedt verfolgte Planungsabsicht zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Reihenhäusern ist realisiert. Die Satzung ist ihrer damaligen Aufgabe gerecht geworden.

Durch eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird das betreffende Gebiet in einen 'im Zusammenhang bebauten Ortsteil' im Sinne des § 34 BauGB umgestuft. Das Baugebiet stellt sich nach seiner Art der baulichen



Nutzung als Wohngebiet dar, was sicherstellt, dass auch weiterhin nur solche bauliche Anlagen zulässig sind, die sich hinsichtlich ihrer Art der zulässigen Nutzung in ein Wohngebiet einfügen. Die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit in ausreichender Weise sichergestellt, so dass auf die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

Ausgenommen von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird der Bereich westlich der Reihenhausbebauung 'Am Heidberg 14 - 27', östlich der Straße 'Am Wöhn', südlich der Straße 'Kringelweg' und nördlich der 'Harksheider Straße' (K 81). In diesem Bereich soll eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die von der derzeitigen Nutzung abweicht. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich ein neuer Bebauungsplan, der Bebauungsplan Nr. 15 A, aufgestellt, der den von dieser Teilaufhebung nicht betroffenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 15 ersetzen wird. Der Aufstellungsbeschluss ist ebenfalls am 11. Dezember 2013 gefasst worden.

## **2. Umweltbericht**

### **2.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung (hier: Teilaufhebung eines Bebauungsplanes) an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.



**a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Die Teilaufhebung umfasst Bereiche, die sich in den letzten Jahrzehnten zu Wohngebieten entwickelt haben. Auf den Grundstücken stehen Einzel- und Reihenhäuser. Es handelt sich um 'Reine Wohngebiete' (WR). Die Teilaufhebung wird dazu führen, dass zukünftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sein werden. Hierbei ist zu beachten, dass zur Zeit alle Grundstücke bebaut sind. Die Errichtung eines neuen Gebäudes kann somit nur erfolgen, wenn zuvor ein bestehendes Gebäude abgerissen wurde. Das Maß der Bebauung richtet sich hierbei jeweils nach der vorhandenen Bebauung im Umfeld des geplanten neuen Gebäudes. Ein neues Gebäude muss sich hierbei stets in die Umgebung einfügen.

**b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, die gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist, findet in der vorliegenden Planung keine Anwendung. Da das Plangebiet von einem Wohngebiet eingenommen wird, sind die Eingriffe bereits erfolgt. Die Nutzung als Wohngebiet wird fortgesetzt werden, wobei das Höchstmaß der baulichen Nutzung beibehalten wird. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird somit zu keinen zusätzlichen Eingriffen führen.

Die Belange des Artenschutzes werden nicht berührt, da keine Nutzungsänderungen beabsichtigt sind. Es ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

**Landschaftsrahmenplan (1998)**

Im Landschaftsrahmenplan besteht für das Plangebiet die folgende Ausweisung:

- Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

'Gebiete mit besonderer Erholungseignung' umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen.

**Landschaftsplan (2006)**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet dem geschlossenen Siedlungsgebiet des Ortsteiles Wilstedt zugeordnet. Es ist als Siedlungsbiotop 'Einzel- und



Reihenhausbebauung' (SBe) dargestellt. Für das Plangebiet wurden keine Entwicklungsmaßnahmen festgelegt.

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

### **a) Boden und Relief**

Im Plangebiet sind die Böden als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Die Grundstücke weisen versiegelte Flächen (Gebäude, Nebenanlagen, befestigte Hofflächen) auf. Die übrigen Flächen auf den Grundstücken werden von intensiv genutzten Rasen- und Gartenflächen eingenommen. Die Straßen sind asphaltiert. Das Gelände ist relativ eben.

#### **Bewertung**

Die Böden haben aufgrund der anthropogenen Nutzung eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

### **b) Wasserhaushalt**

#### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet besteht kein Oberflächengewässer.

#### **Grundwasser**

Im Plangebiet stehen überwiegend Geschiebemergel-Böden an, die nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an, d. h., dass der mittlere Flurabstand mehr als 1,00 m beträgt.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Wasserhaushalt.

### **c) Klima/Luft**

Das Plangebiet ist durch einen hohen Anteil an Rasen- und Gartenflächen geprägt. Diese tragen zur Kaltluftentstehung bei. Die versiegelten Flächen haben dagegen keine Bedeutung für das Lokalklima.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet hat in seiner Gesamtheit eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

### **d) Arten und Lebensgemeinschaften**

Wie bereits oben dargelegt, werden die Flächen, die nicht versiegelt sind, von Rasen- und Gartenflächen eingenommen, die einer intensiven Nutzung



unterliegen. In den Gehölzen und an den Gebäuden bestehen Bruthabitate für verschiedene Vogelarten. Hierbei handelt es sich um Vogelarten, die typischerweise in Siedlungen vorkommen. Diese Arten sind weit verbreitet und allgemein häufig. Da die Wohnnutzung fortgeführt wird und die Rasen- und Gartenflächen bestehen bleiben, ist nicht davon auszugehen, dass sich für die vorkommenden Vogelarten eine Verschlechterung ihrer Brutbedingungen ergeben wird.

#### **Bewertung**

Die Rasen- und Gartenflächen haben eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

#### **e) Landschaftsbild**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Siedlungsgebiet handelt, ist kein Landschaftsbild ausgeprägt. Das Plangebiet und dessen Gebäudebestand sind vielmehr Bestandteil des Ortsbildes des Ortsteiles Wilstedt.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### **f) Mensch, menschliche Gesundheit**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet. Die Wohnnutzung führt zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch'. Da die Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu keiner Nutzungsänderung führen sondern die Wohnnutzung fortgeführt wird, sind keine über den Ist-Zustand hinausgehende Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' zu erwarten.

#### **Bewertung**

Das Schutzgut 'Mensch' wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale, archäologischen Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären.

#### **h) Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.



### **2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **a) Schutzgut Mensch**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

#### **b) Schutzgut Boden**

Die Planung wird zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen führen.

#### **c) Schutzgut Wasser**

Für das Grundwasser werden sich keine Beeinträchtigungen ergeben. Oberflächengewässer bestehen nicht im Plangebiet.

#### **d) Schutzgut Klima und Luft**

Für das Schutzgut 'Klima und Luft' ergeben sich keine Auswirkungen.

#### **e) Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Rasen- und Gartenflächen, die auf den Grundstücken bestehen, bleiben erhalten. Potentiell könnten im B-Plan Nr. 15 festgesetzte Bäume entfallen, sofern es sich nicht um das Ortsbild prägende Gehölze handelt, deren Entfernung auch weiterhin genehmigungspflichtig ist.

#### **f) Schutzgut Landschaftsbild**

Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, ist ein Landschaftsbild nicht mehr gegeben. Das Siedlungsgebiet ist Bestandteil des Ortsbildes.

#### **g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet gibt es weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter, die in der Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen wären.

#### **h) Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine nennenswerten Wechselwirkungen.



## **2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **a) Prognose bei der Durchführung der Planung**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird keine Auswirkungen auf den Umweltzustand haben. Das Wohngebiet, das sich in den letzten Jahrzehnten innerhalb des Plangebietes entwickelt hat, wird bestehen bleiben.

### **b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte auf die Teilaufhebung verzichtet werden, würde das Wohngebiet genauso bestehen bleiben wie bei einer Durchführung der Teilaufhebung.

## **2.5 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten**

### **a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches**

Eine Variante zu den Siedlungsflächen, für die die Teilaufhebung vorgesehen ist, besteht nicht.

### **b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches**

Die Teilaufhebung bezieht sich auf bestimmte Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 liegen. Der Umfang der Teilaufhebung ist städtebaulich begründet.

## **2.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt.

## **2.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.