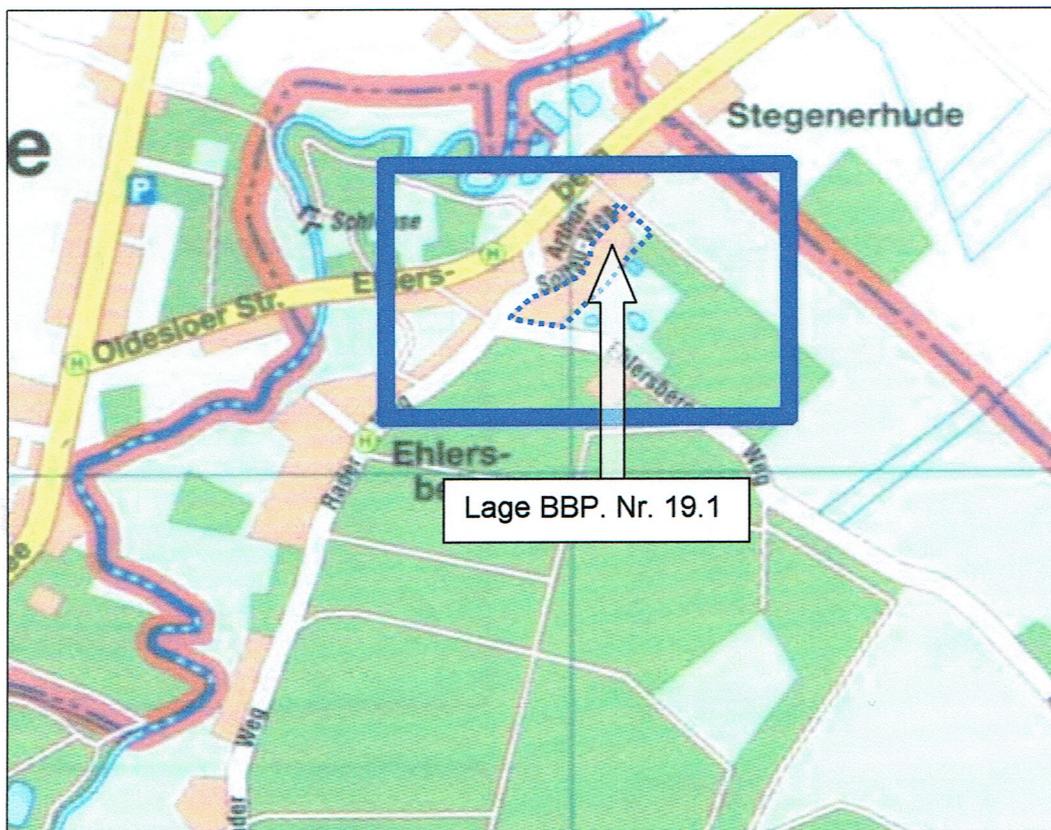


# Einfacher Bebauungsplan Nr. 19.1

## Ortsteil Ehlersberg – Südöstlich des Arthur- Soltau-Weges

für das Gebiet südöstlich des Arthur-Soltau-Weges  
in einer Tiefe bis zu ca. 70 m

### Begründung



**GEMEINDE TANGSTEDT**

## Inhaltsverzeichnis

1. **Rechtliche Grundlagen**
2. **Bestehendes Planungsrecht und Planungsziele der Ursprungsfassung**
3. **Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan**
4. **Gründe für die Neuaufstellung**
5. **Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**
6. **Umweltprüfung**
7. **Umweltbericht**
8. **Verkehr, Ver- und Entsorgung**
9. **Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
10. **Flächen und Kosten**

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), bekannt gemacht in der Neufassung am 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, alle in ihrer derzeit gültigen Fassung.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung	01. März 2006
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	30. März 2006
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	18. April 2006
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	08. August 2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05. Juli 2006
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	15.08. - 15.09.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	22. November 2006

## **2. Bestehendes Planungsrecht und Planungsziele der Ursprungsfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19.1 liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Ehlersberg. Es handelt sich um den Bereich südöstlich des Arthur-Soltau-Wegs. Die Größe beträgt ca. 1,5 ha. Das Gebiet ist in seinen wesentlichen Grundzügen nach den Planungszielen des Ursprungsbebauungsplanes bebaut worden.

Die Ursprungssatzung ist als Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wulksfelde für das Gebiet „Ehlersberg“ am 16.02.1962 beschlossen worden. Neben einem Geschäftsbau mit Wohnungen wurden zwölf reine Wohnungsbauten, landwirtschaftliche Flächen und eine parkähnliche Grünanlage ausgewiesen. Diese Darstellung entsprach der des am 21. Februar 1961 genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wulksfelde. Ziel der Planung war die Entwicklung eines locker bebaubaren Einfamilienhausgebietes, in dem auch die Vorgartenbereiche mit unterschiedlichen Tiefen für die Grundstücke vorgegeben waren. Enge baugestalterische Festsetzungen befinden sich nicht im Text, sondern in der Begründung. Eine Bezugnahme auf die Baunutzungsverordnung entfiel, da deren erste Fassung erst im Laufe des Jahres 1962 in Kraft trat.

Mit einer 1. (vereinfachten) Änderung, beschlossen am 11. Dezember 1964, wurden innerhalb des gesamten Plangebietes Kellergaragen als zulässig festgesetzt.

Mit einer 2. (vereinfachten) Änderung, beschlossen am 07.03./01.08.1966, wurden massive Pfeiler als Begrenzung von Grundstückszufahrten bis zu einer Höhe von 1,20 m und massive Sockel bis 0,20 m Höhe als zulässig festgesetzt.

Eine begonnene 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Mit der 4. (vereinfachten) Änderung, beschlossen am 2. März 1972, wurde der Bebauungsplan Nr. 1 der früheren Gemeinde Wulksfelde in den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Tangstedt überführt.

## **3. Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Tangstedt im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 07/1998) zählt zum Nahbereich Norderstedt. Sie liegt im Achsenzwischenraum zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg - Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe. Ihre weitere Siedlungsentwicklung soll sich auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Dorfgebiet (MD) dar, der zur Zeit in Aufstellung befindliche Landschaftsplan berücksichtigt die tatsächlichen Verhältnisse durch die Darstellung einer Siedlungsfläche.

#### **4. Gründe für die Neuaufstellung als einfacher Bebauungsplan**

Die Gründe für die Neuaufstellung sind:

- a) Das Plangebiet ist in seinen wesentlichen Grundzügen nach den Planungszielen des ursprünglichen Bebauungsplanes bebaut worden. Die Satzung hat damit ihre Aufgabe erfüllt. Ein Erfordernis für Detailregelungen über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe hinaus besteht nicht.
- b) Eine Neuaufstellung für den ausgewiesenen Teilbereich der ursprünglichen Satzung sorgt für rechtliche Klarheit. Die seit Jahrzehnten geübte Befreiungspraxis von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zu Einfriedungen, Carports und den Festsetzung zum verbindlichen Anbau von Garagen an Hauptgebäude, wird überflüssig. Die Duldung nicht angezeigter Verstöße gegen Festsetzungen entfällt.
- c) Die Zweifel an der Rechtssetzung können behoben werden. Über den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Ursprungsfassung und den Eintritt der Rechtskraft liegen keine Angaben vor. Bekanntmachungs- bzw. Veröffentlichungsvermerke sind nicht auffindbar. Eine vor einigen Jahren durchgeführte Nachforschung ergab, dass weder bei der Gemeinde, noch beim Kreis entsprechende Unterlagen vorhanden sind. Eine Vermutung ging dahin, dass der mit der 3. Änderung beauftragte Architekt die für die Bearbeitung maßgeblichen Unterlagen der Akte möglicherweise übergeben bekam. Eine Verifizierung scheiterte jedoch daran, dass der Beauftragte bereits 1974 verstarb und der Vorgang nicht ermittelt werden konnte. Es kann somit nicht zweifelsfrei festgestellt werden, ob die Satzung nicht doch irgendwann Rechtskraft erlangt hat, man dies eben jetzt nur nicht nachvollziehen kann. Dies würde bei gerichtlichen Streitigkeiten über die Rechtmäßigkeit der Satzung, oder auch nur einzelner Festsetzungen, festgestellt werden.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und Änderungen hätte zur Folge, dass das Baugebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB anzusehen ist, in dem die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung über das Einfügungsgebot erfolgt. In diesem Fall ist eine Nachverdichtung und damit ein Verlust der großen Freiflächenanteile für die südöstlich des Arthur-Soltau-Weges gelegenen Grundstücke aufgrund der wechselnden, unterschiedlich tief festgesetzten Vorgartenbereiche, nicht auszuschließen.

Um das wesentlichste Planungsziel der Ursprungsfassung, den Erhalt des hohen Freiflächenanteils der südöstlich des Arthur-Soltau-Weges gelegenen Grundstücke zu erhalten, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich in Form eines einfachen Bebauungsplanes geboten. Ausreichend sind Festsetzungen zu den Baugrenzen und zur maximalen Höhe baulicher Anlagen. Hierin liegt zugleich die Aufhebung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich.

## 5. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die wesentlichen Planungsziele der Ursprungsfassung werden beibehalten. Die dargestellten Baugrenzen garantieren, dass der Charakter eines locker besiedelten Baugebietes erhalten bleibt, und dass die unterschiedlichen Tiefen für Vorgartenbereiche wie bisher eingehalten werden. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11 m über der Straßenmitte des Arthur-Soltau-Weges stellt sicher, dass die Ausdehnung baulicher Anlagen nicht nur in der Fläche, sondern auch in der Höhe begrenzt bleibt. Der vorhandene Gebietscharakter mit Einzelhäusern auf dorftypischen Grundstücksgrößen in offener Bauweise erfordert keine weiteren baugestalterischen Festsetzungen.

## 6. Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen, die sich nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt. Hierzu ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da auf einer vorgelagerten Planungsebene keine Umweltprüfung vorgenommen worden ist, ist eine Abschichtung nicht möglich. Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine vorzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im Ergebnis lassen folgende Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erhebliche Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs erwarten:

- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, auf das Wirkungsgefüge zu vor, auf die Landschaft;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen.

### Prüfung der Umweltbelange

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen: Die Ausweisung eines bestehenden Siedlungsgebietes, ohne die Versieglungsmöglichkeiten zu erhöhen, lässt keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwarten. Daher können keine ökologische Risiken prognostiziert werden. Eventuell angedachte zukünftige Erweiterungen dürfen auf keinen Fall in den Kronentraufbereich schützenswerter oder gar landschaftsbestimmender Bäume hineinragen. Gegebenenfalls wäre in so einem Fall die Untere Naturschutzbehörde einzuschalten.

Auswirkungen auf Boden und Wasser: Da eine zusätzliche Versiegelung nicht vorgesehen ist, wird das ökologische Risiko als gering eingeschätzt. Das Risiko von zusätzlichen Schadstoffeinträgen wird nicht gesehen.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu vor: Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Auswirkungen auf die Landschaft: Aufgrund der bestehenden Bebauung mit einem einheitlichen Erscheinungsbild sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Eine wirkungsvolle Einbindung des Wohngebietes in großzügige Gartenbereiche wird durch Festsetzungen zu den Baugrenzen und zur Höhe baulicher Anlagen weiter garantiert. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit: Als Folge der Neuaufstellung sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten. Das zu erwartende Abfallaufkommen ist wie bisher nicht mit erheblichen und nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden.

## **7. Umweltbericht**

### **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die wesentlichen Planungsziele der Ursprungsfassung rechtswirksam zu gestalten.

### **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**

Im Rahmen der Ursprungsfassung brauchten die heute zu beachtenden Vorgaben wie Landesnaturschutzgesetz bzw. Bundesimmissionsschutzgesetz noch nicht berücksichtigt zu werden. Eine Bilanzierung im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung fand nicht statt. Da es im Rahmen der Neuaufstellung zu keiner Nachverdichtung kommt, ist ein Ausgleichserfordernis nicht gegeben.

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

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands: Der Umweltzustand im Bereich der Wohngrundstücke ist durch einen hohen Freiflächenanteil gekennzeichnet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung: Die Planung schafft Rechtssicherheit, um den

derzeitigen Freiflächenanteil auf den Wohngrundstücken zu erhalten. Der Verzicht auf die Neuaufstellung würde eine Nachverdichtung und damit zusätzliche Versiegelung ermöglichen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen: Die Neuaufstellung löst keinen Eingriff aus, der die genannten Maßnahmen erfordert.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Aufgrund der vorgenannten Planungsziele besteht keine alternative Lösung.

### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind Maßnahmen nicht erforderlich.

### **Zusammenfassung**

Als Folge der rechtswirksamen Gestaltung der Planungsziele der Ursprungsfassung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **8. Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Erschließung: Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt von der Landesstraße 82 über den Rader Weg in den Arthur-Soltau-Weg.

Öffentlicher Personennahverkehr: Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Tangstedt, Ehlersberg. Dort verkehrt die Linie 478 (Kayhude - Rade - Wiemerskamp - Tangstedt, Schule), die in erster Linie dem Schülerverkehr dient und die an der Haltestelle Tangstedt, Schule, einen Anschluss an die Schulbuslinie 578 zum Schulzentrum Süd in Norderstedt herstellt. Desweiteren verkehrt an der Haltestelle die Linie 8140 (Bad Oldesloe - Sülfeld - Bargfeld-Stegen - Kayhude, Heidkrug). An der Endhaltestelle Kayhude, Heidkrug, die mit einem Fußweg von ca. 900 vom Plangebiet an der Bundesstraße 432 erreicht, wird besteht Anschluss an die Regionalbuslinie 7550 (Bad Segeberg - Nahe-Itzstedt - Kayhude - Norderstedt-Glashütte - U-Ochsensoll) und an die Schulbuslinie 7590 (Nahe - Kayhude).

Wasserversorgung: Sämtliche Ortsteile der Gemeinde Tangstedt werden durch die vorhandenen Anlagen der Hamburger Wasserwerke versorgt. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser sichergestellt ist.

Abwasserentsorgung: Die Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen und Dachflächen erfolgt über den Regenwasserkanal in die Alster. Das anfallende Schmutzwasser wird in das ausreichend dimensionierte Kanalnetz der gemeindlichen Schmutzwasserbeseitigung eingeleitet und der Kläranlage im Ortsteil Rade zugeführt.

Fernmeldeeinrichtungen: Die Gemeinde Tangstedt ist mit all ihren Ortsteilen an das Netz der Telekom AG angeschlossen. Erweiterungen des vorhandenen Netzes sind aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Gas und Elektroenergie: Die Gemeinde Tangstedt wird mit Erdgas versorgt. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht ebenfalls über die E.ON HANSE AG.

Abfall: Für die Abfallbeseitigung sind die Abfallbestimmungen des Kreises Stormarn maßgeblich.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

## 10. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Siedlungsfläche	14.655 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.655 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Die Gemeinde trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Neuaufstellung auf der Grundlage der HOAI.

**Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Tangstedt, den 01. DEZ. 2006



*Schreitmüller*  
**Schreitmüller  
(Bürgermeister)**