

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Tangstedt für das Gebiet südwestlich der Heidestraße, südlich der Kreisstraße 81 und nördlich des Tangstedter Staatsforstes.

1. Rechtsgrundlagen

Für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 besteht zur Zeit ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Tangstedt, früher Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Wilstedt, der im Jahre 1962 aufgestellt und am 21. 6. 1964 durch den Herrn Sozialminister genehmigt wurde.

Die Gemeinde Tangstedt beabsichtigt, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 den Bebauungsplan Nr. 14 aufzuheben und die Rechtswirksamkeit dieses alten Planes, der das Gebiet Wilstedt-Siedlung, Ginsterweg, umfaßt, außer Kraft zu setzen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 und die Einbeziehung seines Geltungsbereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Tangstedt ergibt sich daraus, daß seine Festsetzungen im Laufe der vergangenen Jahre mehrfach geändert wurden und auch in materieller und formeller Hinsicht teilweise überholt sind und nicht mehr ausreichend den Anforderungen eines neuzeitlichen Planungsrechts entsprechen.

Die Gemeinde Tangstedt erfaßt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 24 folgende Gebiete:

- a) Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 als allgemeines Wohngebiet bzw. reines Wohngebiet.

- b) Ein zusätzliches an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 nördlich anschließendes reines Wohngebiet.
- c) Flächen für die Land- und Forstwirtschaft im westlichen Teil des Geltungsbereiches.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist eine materielle Verschlechterung für ~~den~~^{die} Grundeigentümer im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht vorgesehen.

Auf vorstehender Grundlage wurde der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Tangstedt am 5.2.1976 gefaßt.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt, der mit Erlaß vom 31. Januar 1973, Aktenzeichen: IV 81 d-812/2-62.76, vom Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 24 der Gemeinde Tangstedt vom 6. 9. 1976 ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 entworfen worden und sieht die Vereinigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 11 a und den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 zu einem neuen Bebauungsplan Nr. 24 vor.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG bezüglich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 11 a, sowie die daraus resultierenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 berücksichtigt.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe.

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn, Bad Oldesloe, entnommen und aus dem beigegeführten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet, begrenzt durch die Signatur für den Geltungsbereich, wie aus dem beigegeführten Bebauungsplanentwurf zu ersehen ist, ist insgesamt ca. 78 ha groß und wird umschlossen im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße 81, im Süden durch den Nordrand des angrenzenden Tangstedter Forstes und teilweise durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des verlängerten Ginsterweges (Teil C), im Osten teilweise durch die westliche und östliche Straßenbegrenzungslinie der Heidestraße und teilweise durch eine nordsüdlich verlaufende Linie innerhalb des Flurstückes mit der Bezeichnung 30/31.

Das Gebiet westlich der Heidestraße und südlich des Ginsterweges (Teil A) ist bereits fast vollständig mit Einfamilienwohnhäusern bebaut und ist von der Heidestraße bzw. dem Ginsterweg mit seinen Teilen A und C erschlossen worden.

Die übrigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich und mit geringen Anteilen teilweise forstwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke besteht zur Zeit von der K 81, Heidestraße und teilweise über Forst- und Wirtschaftswege von der K 81 und in Verlängerung des Ginsterweges (Teil A).

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.

3. Städtebauliche Planung

a) Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 24 (Stand 1. 10. 1976) wie folgt genutzt werden und weist Flächengrößen aus für:

Netto-Bauland

| | |
|--------------------------------|----------|
| Im reinen Wohngebiet (WR) | 3,38 ha, |
| im allgemeinen Wohngebiet (WA) | 2,75 ha |

Öffentliche Verkehrsflächen

| | |
|--|---------|
| Vorhandene Flächen einschließlich zu erwerbende Straßen- und Parkflächen und Wirtschaftswege sowie Fußwege | 4,92 ha |
|--|---------|

Grünflächen

| | |
|------------------|---------|
| Kinderspielplatz | 0,19 ha |
|------------------|---------|

| | |
|--|---------|
| <u>Flächen für Versorgungsanlagen und Regenwasserbeseitigung</u> | 0,12 ha |
|--|---------|

| | |
|---------------------------------------|---------|
| <u>Flächen für die Landwirtschaft</u> | 2,89 ha |
|---------------------------------------|---------|

| | |
|--|-----------------|
| <u>Flächen für die Forstwirtschaft</u> | <u>64,18 ha</u> |
|--|-----------------|

| | |
|----------------------------------|----------|
| Größe des Plangebietes insgesamt | 78,43 ha |
| | ===== |

b) Verkehrs- und Parkflächen

Das bestehende allgemeine Wohngebiet wird über die bereits vorhandene Heidestraße, den Ginsterweg und Straße D und den Cyclamenweg erschlossen.

Teilweise werden diese vorhandenen Straßen verkehrsgerecht auch zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs (Parkflächen) verbreitert bzw. hinsichtlich des Ginsterweges Teil A auch verlängert.

Die Straßeneinmündungsbereiche werden den Verkehrserfordernissen angepaßt und entsprechend ausgebaut.

Das unbebaute reine Wohngebiet wird über die Erschließungsstraße "A" mit Anschlüssen an die Heidestraße und an den Ginsterweg erschlossen.

Um eine verkehrliche Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in der Mehrzahl von der Kreisstraße 81 aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst zu vermeiden, sind Wirtschaftswege teilweise auch kombiniert mit Reitwegen, in Form einer inneren Erschließung für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, mit Anschlüssen an die Heidestraße und den verlängerten Ginsterweg festgesetzt worden.

Darüber hinaus stellen die Wirtschafts- und Reitwege auch eine Fußwegverbindung zwischen dem Tangstedter Forst im Süden, dem künftigen Naherholungsgebiet nördlich der Kreisstraße 81 und den Gemeindefeldern dar.

Die verkehrliche Erschließung von der K 81 wurde für die Grundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen 23/1, 26/1, 27/1 und 31 aus Gründen einer zusammenhängenden Bewirtschaftung beibehalten.

Die erforderlichen Verkehrsflächen für den Ausbau der Kreisstraße 81 wurden festgesetzt.

c) Bauliche Nutzung

Im überwiegend bereits bebauten allgemeinen Wohngebiet sollen durch Schließung von Baulücken in Form unbebauter Grundstücke etwa 7 Einzel- oder Doppelwohnhäuser entstehen, unter Berücksichtigung einer eingeschossigen und offenen Bauweise mit einer maximalen GRZ von 0,3 bzw. GFZ von 0,4.

Für das unbebaute reine Wohngebiet sind etwa 49 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- oder Doppelwohnhäusern in eingeschossiger offener Bauweise mit einer maximalen GRZ von 0,3 bzw. GFZ von 0,4 vorgesehen. Für die Grundstücke mit FD-Festsetzungen sind GRZ und GFZ auf 0,4 festgesetzt.

d) Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche als öffentliche Kinderspielplatzanlage soll teilweise als Bolzplatz und teilweise als Kleinkinderspielplatz angelegt werden. Es ist eine Trennung des Bolzplatzes vom Kinderspielplatz vorgesehen. Die Spielplatzgröße beträgt etwa 1,920 m² und liegt innerhalb des Radiusbereiches von 300 m gemäß DIN 18034.

e) Versorgungsanlagen

Im Plangebiet ist eine Fläche für die Versorgungsanlagen mit einer Umformerstation nördlich des Ginsterweges bereits vorhanden.

Ein Mast der oberirdischen Versorgungsanlagen (Elektrizität) im Bereich der Verkehrsfläche des Ginsterweges (Teil B) soll entfernt und auf dem benachbarten Privatgrundstück auf einer Fläche für die Forstwirtschaft errichtet werden.

f) Fläche für die Forstwirtschaft

Die Ausweisung der Flächen für die Forstwirtschaft erfolgt im Rahmen einer großzügigen Erholungsplanung, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die Flächen sollen eine Verbindung zwischen dem südlich angrenzenden Tangstedter Forst und dem geplanten Erholungsgebiet nördlich der K 81 ergeben. Außerdem sollen diese Flächen für den Naherholungsverkehr durch Wander- und Reitwege teilweise in Kombination mit Wirtschaftswegen und öffentlichen Parkflächen erschlossen werden.

g) Die Flächen für die Landwirtschaft

dienen als Übergangszone zwischen dem Wohngebiet einerseits und den Flächen für die Forstwirtschaft andererseits und erhalten eine Nutzungsbeschränkung hinsichtlich des Bewuchses, da diese Flächen auch als Brandschneisen bzw. Sicherheitszonen gegen Baumsturzgefahr wirksam bleiben sollen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen auf Grund der Planzeichnung Teil A der Satzung sind Flächenabtretungen an die Gemeinde Tangstedt, und so weit es die Kreisstraße 81 außerhalb der Ortsdurchfahrten betrifft, an den Kreis Stormarn erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

5. Vorgesehene Versorgungsmaßnahmen

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Tangstedt sichergestellt. Die Wasserversorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

b) Die Elektrizitätsversorgung

erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs-AG über den bereits vorhandenen Trafo am Ginsterweg.

c) Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

d) Die Fernsprechversorgungen

erfolgen durch die Deutsche Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Tangstedt.

e) Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen in den Wohngebieten wird durch geordnete Ableitungssysteme (Verrohrung) gesammelt, zentral der Fläche für die Beseitigung von Regenwasser zugeleitet und dort dem Untergrund durch Versickerung zugeführt. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde durch Probebohrungen festgestellt.

Die Grundeigentümer sind gehalten, das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser selbst durch Versickerung auf ihren Grundstücken zu beseitigen, da nach herkömmlichen Erfahrungen der Untergrund aufnahmefähig ist.

f) Schmutzwasserbeseitigung

Die anfallenden Schmutzwässer im Plangebiet werden durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Gemeinde Tangstedt zugeführt. Die Erweiterung der zentralen Kläranlage der Gemeinde Tangstedt ist zeitlich parallel zu den Erschließungsmaßnahmen vorgesehen, so daß die Ableitung der Schmutzwässer gesichert ist.

g) Die Müllabfuhr

für den Hausmüll ist gemäß Satzung geregelt und kann für das Plangebiet als sichergestellt angenommen werden.

Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße sind nach Größe und Anzahl mit der Gemeinde Tangstedt bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes zu schaffen.

h) Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk, der Gemeinde Tangstedt und der örtlichen Feuerwehr.

6. Öffentliche Einrichtungen

Grund- und Hauptschule, Sonderschule, Realschule und Gymnasium, Kirche, Kindertagesheim, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und großzügige Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden.

Diese Einrichtungen werden die Folgekosten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 24 der Gemeinde Tangstedt aufnehmen können.

7. Überschlägige Ermittlung der der Gemeinde Tangstedt entstehenden Kosten zum Ausbau der Erschließungsanlagen des Plangebietes, jedoch ohne Kosten für den Ausbau der K 81

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplangebietes Nr. 24 werden der Gemeinde Tangstedt Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

| | | | |
|--|-----|--------------|-------------|
| A Grunderwerb usw. | ca. | 186.000,-- | DM |
| B Verkehrsflächen | ca. | 578.000,-- | DM |
| C Straßenentwässerung | ca. | 174.000,-- | DM |
| D Straßenbeleuchtung | ca. | 54.000,-- | DM |
| E Kinderspielplatz | ca. | 16.000,-- | DM |
| Kosten des Erschließungs- aufwandes | ca. | 1.008.000,-- | DM ===== |
| F Schmutzwasserkanalisation | ca. | 200.000,-- | DM |
| G Wasserversorgung | ca. | 113.000,-- | DM |
| H Stromversorgung | ca. | 30.000,-- | DM |
| Kosten des sonstigen Er- schließungsaufwandes | ca. | 343.000,-- | DM ===== |

Die ermittelten Kosten zu A bis E für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von 100.800,-- DM auf der Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung durch die Anlieger gedeckt.

Die anfallenden Kosten zu F - H sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG.

Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung
der Gemeinde Tangstedt am 23. März 1977 gebilligt.

Tangstedt, den 05. April 1977

Kassel
Bürgermeister