

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 26

der Gemeinde Tangstedt

(Kreis Stormarn)

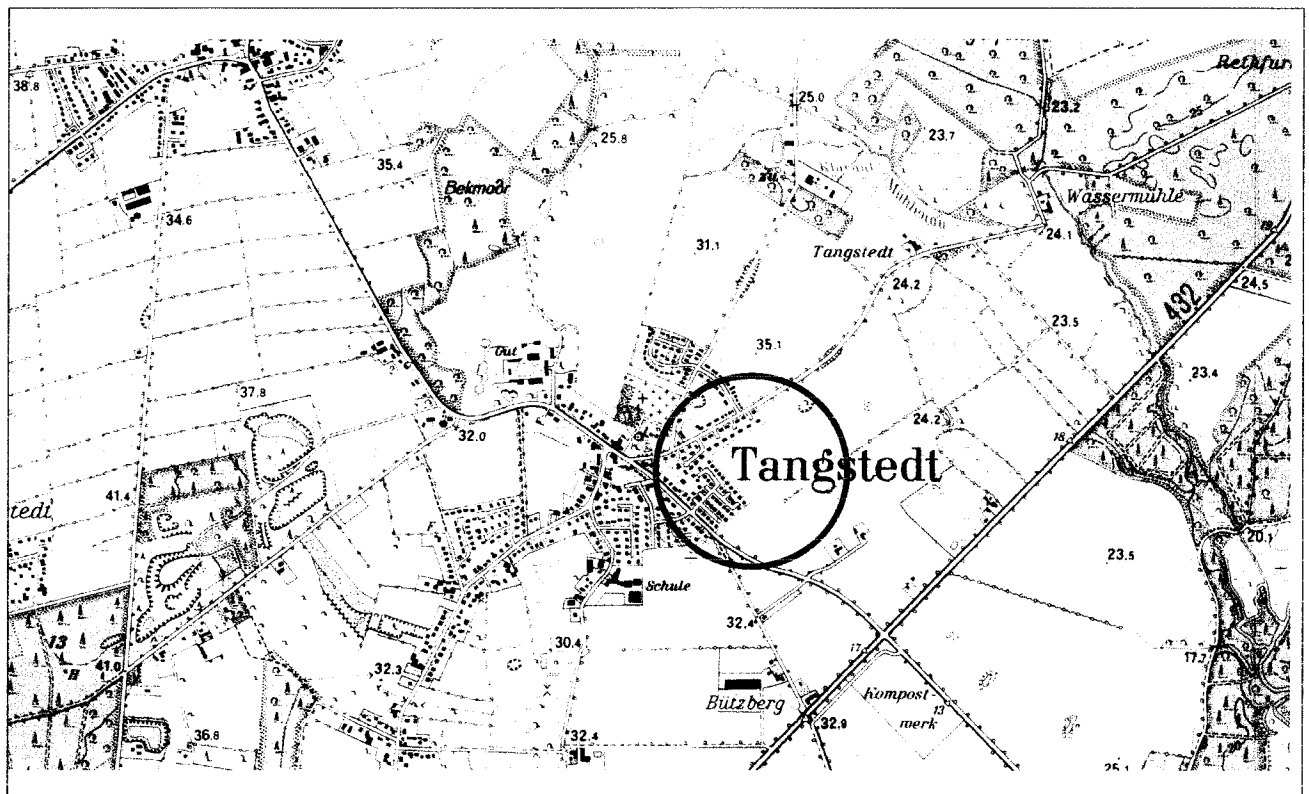
Ortsteil Tangstedt, Gebiet: „Eichholzkoppel“

Begrenzt:

im Nordwesten durch
im Südwesten durch

im Süden durch
im Osten durch

den „Wassermühlenweg“ und seine südöstlich angrenzende Bebauung, die Bebauung an den Straßen „Fasanenring“, „Amselweg“, „Meisenweg“ sowie die „Hauptstraße“ (K 51), das Baugebiet „Nahversorgungszentrum Eichholzkoppel“, landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen „Wassermühlenweg“ und „Eichholzkoppel“.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

SATZUNG

..3...Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Tangstedt (Kreis Stormarn)

| | | | |
|-----|--|-------|----|
| 1. | Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 26 | Seite | 3 |
| | 1.1 Gesetzliche Grundlagen | Seite | 3 |
| | 1.2 Kartengrundlage | Seite | 3 |
| | 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung | Seite | 3 |
| | 1.4 Vorgaben des Landschaftsplanes | Seite | 4 |
| 2. | Lage der Plangebiete | Seite | 4 |
| 3. | Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 | Seite | 4 |
| | a) Planerfordernis | Seite | 4 |
| | b) Ziel und Zweck der Planung | Seite | 5 |
| 4. | Inhalt des Bebauungsplanes | Seite | 5 |
| 5. | Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes | Seite | 7 |
| 6. | Verkehrliche Erschließung des Baugebietes | Seite | 7 |
| 7. | Umweltbericht | Seite | 9 |
| | Maßnahmen zum Schutz der Landschaft | Seite | 9 |
| | a) Vermeidungsmaßnahmen | Seite | 10 |
| | b) Erhaltungsmaßnahmen | Seite | 10 |
| | c) Ausgleichsmaßnahmen | Seite | 10 |
| | Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) | Seite | 11 |
| 8. | Allgemeine Angaben zur Ver- und Entsorgung | Seite | 12 |
| | a) Wasserversorgung | Seite | 12 |
| | b) Versorgung mit elektrischer Energie | Seite | 12 |
| | c) Gasversorgung | Seite | 12 |
| | d) Fernsprechversorgung | Seite | 12 |
| | e) Schmutzwasserbeseitigung | Seite | 12 |
| | f) Oberflächenwasserentsorgung | Seite | 12 |
| | g) Abfallentsorgung | Seite | 13 |
| | h) Feuerschutz | Seite | 13 |
| 9. | Maßnahmen zum Schutz von Immissionen | Seite | 13 |
| | a) Gewerbelärm | Seite | 13 |
| | b) Verkehrslärm | Seite | 14 |
| | c) Sportlärm | Seite | 16 |
| 10. | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens | Seite | 16 |
| 11. | Überschlägige Erschließungskosten | Seite | 16 |
| 12. | Realisierung des Bebauungsplanes | Seite | 17 |
| 13. | Hinweise / Sonstiges | Seite | 17 |
| 14. | Beschluss über die Begründung | Seite | 18 |
| | Arbeitsvermerke | Seite | 18 |

Anlage: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1. GRUNDLAGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26

1.1 Gesetzliche Grundlage

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, Art. 3, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG<.
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I., S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47),

sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine durch Neueinmessung aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Rathausplatz 31, 22926 Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde gemäß § 8 Absatz 3 BauGB ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt als 4. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, um die Darstellung von bisher landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauflächen und Maßnahmenflächen i. V. mit Grünflächen zu ändern.

Ebenfalls ist der Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 27 Bestandteil der F-Plan-Änderung. Die Darstellung erfolgt als Sondergebiet (Einzelhandel) nach § 1 (2) 10 BauNVO. Dies gilt auch für „Rückstufungen“ von bisher vorgesehenen Bauflächen zu Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft.

Diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass des Herrn Innenministers vom 09. Oktober 2002 unter dem Aktenzeichen IV 647-512.111-6276 (04.Änd.) genehmigt.

1.4 Vorgaben des Landschaftsplanes

Für die Gemeinde Tangstedt ist ein Landschaftsplan zur Zeit in Aufstellung. Seitens der Gemeinde Tangstedt ist eine generelle Überarbeitung des Flächennutzungsplanes als 5. Änderung vorgesehen. Dieses Verfahren wird einstweilen zurückgestellt, da eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde über den Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorerst nicht erfolgen soll.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher für den betroffenen Teilbereich vorgezogen. Die für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits erarbeiteten Teilergebnisse des Landschaftsplanes wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes berücksichtigt.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt östlich und südöstlich der Ortslage Tangstedt und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den „Wassermühlenweg“ und seine südöstlich angrenzende Bebauung,
- im Südwesten durch die Bebauung an den Straßen „Fasanenring“, „Amselweg“, „Meisenweg“ sowie die „Hauptstraße“ (K 51),
- im Süden durch das Baugebiet „Nahversorgungszentrum Eichholzkoppel“ sowie
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen „Wassermühlenweg“ im Norden und „Eichholzkoppel“ im Südosten.

3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

a) Planerfordernis

Die Gemeinde Tangstedt ist einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Um den zunehmenden Wohnungsbedarf der Gemeinde Tangstedt befriedigen zu können, möchte die Gemeinde neue Wohnbauflächen ausweisen.

Sie hat zuletzt im Jahre 1986 durch das Inkraftsetzen des Bebauungsplanes Nr. 18 ein Baugebiet entwickelt und in der Folgezeit realisiert. Der seitdem bestehende örtliche Bedarf an Baugrundstücken kann von ihr nicht mehr befriedigt werden. Die nur im begrenzten Umfang realisierbaren Möglichkeiten von Lückenbebauungen nach § 34 BauGB haben zu unverhältnismäßig hohen Grunderwerbskosten geführt.

Da die Gemeinde selbst Eigentümerin der betroffenen Flächen ist bzw. teilweise kurzfristig wird, verfolgt sie das wohnungspolitische Ziel, möglichst bald und ggf. auch über das Anbieten von Erbpachtgrundstücken dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

b) Ziel und Zweck der Planung

die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festsetzung von Flächen für den Wohnungsbau als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO für eine Einzelhausbebauung und auch Bereiche für Doppelhäuser,
- Festsetzung von Flächen für den Wohnungsbau als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO für Einzel- und Doppelhausbebauung.
- Gewährleistung eines verträglichen Übergangs zur offenen Landschaft durch besondere Berücksichtigung grünordnerischer Belange.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Planung soll die nachhaltige städtebaulich geordnete Bebauung der bisher unbebauten Fläche sicherstellen.

Die bisher der landwirtschaftlichen Nutzung dienende Fläche soll einer Bebauung mit Einzel- und teilweise auch Doppelhäusern zugeführt werden.

Dieses geplante Wohnquartier wird von Süden über den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 27 (zu Gunsten eines örtlichen Nahversorgungszentrums) über die vorhandene Straße „Eichholzkoppel“, die an die „Hauptstraße“ (K 51) anbindet, erschlossen. Die Straße „Eichholzkoppel“ erhält dabei eine neue Führung und wird vollständig neu erstellt.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt durch einen Straßenausbau als vorgesehene 30 km/h-Zone, dies gilt auch für die Ringstraße im südlichen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereich. Die innerhalb der „Reinen Wohngebietes“ hiervon abzweigenden Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt (als „Spielstraßen“) ausgebildet. Die Erschließung einzelner hinterliegender Grundstücke ist über private, mit Gehfahr- und Leitungsrechten zu belastende Zufahrten sowie über teilweise befahrbare Wege gesichert.

Die Bebauung des künftigen nördlichen Ortsrandes im Plangebiet soll als Einzelhausfestsetzung eine angemessene Transparenz von Bebauung und Durchgrünung bilden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO für den nördlichen Bereich sowie als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO für den Südbereich ausgewiesen. Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) erfolgt, da in diesen Bereichen vorwiegend das Wohnen gefördert werden soll, ebenfalls jedoch, im Gegensatz zu den festgesetzten "Reinen Wohngebieten" nach § 3 BauNVO im nördlichen Bereich - in denen die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden -, innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke über die Deckung des Bedarfs der Bewohner des Gebietes hinaus ermöglicht werden. Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend (Schaffung von Wohnraum), werden die nach BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Diese geplante und städtebaulich gewollte Festsetzung entspricht dem in wesentlichen Ansätzen bereits in den bebauten Bereichen realisierten Gebietscharakter Tangstedts und soll hierdurch verstärkt gefördert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Geschoss festgelegt. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird für das „Allgemeine Wohngebiet“ und für das „Reine Wohngebiet“ die maximal zulässige Grundfläche (GR) bestimmt. Zusätzlich wird die Mindestgröße der Baugrundstücke ($F_{\text{mind.}}$) mit 700 m^2 festgesetzt. Abweichend hiervon erfolgt eine Festsetzung von 350 m^2 bei der Errichtung von Doppelhäusern pro Grundstück einer Doppelhaus-Hälfte. Dies erfolgt im Interesse der Zielsetzung einer aufgelockerten, ortsüblichen Bebauung und soll eine unerwünschte hohe Ausnutzung und damit einhergehend eine starke Verdichtung des Baugebietes (z.B. durch Hausgruppen) verhindern.

Die künftige Bebauung soll sich an die in Tangstedt vorherrschende offene Bauweise mit einem Vollgeschoss (im Sinne der Landesbauordnung LBO) orientieren.

Im Hinblick auf den örtlich prägenden Einfamilienhauscharakter soll bei der Festsetzung von Einzel- und / oder Doppelhäusern die Anzahl der Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus nach § 9 (1) 6 BauGB begrenzt werden. Dabei darf die Größe der zweiten Wohnung 70% der Größe der Hauptwohnung nicht überschreiten. Für Doppelhaushälfte wird eine zweite Wohnung ausgeschlossen.

Die festgesetzten Baugrenzen der Baugebiete sind so geordnet, dass nach der städtebaulichen Zielsetzung zusammenhängende überbaubare Flächen mit quartiersgliedernden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gebildet werden. Lediglich Anlagen für Garagen und (ggf. auch überdachte) Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Hierbei wird bei der Anordnung dieser Anlagen auf den Grundstücken dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit dem Grund und Boden (Bodenschutzklausel gemäß BauGB), besondere Bedeutung beigemessen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 17.58 ha, die sich, überschlägig ermittelt, aus folgenden Einzelflächen zusammensetzt:

| | |
|---|---------|
| Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB): | 8.13 ha |
| -Reine Wohngebiete (WR) | 5.98 ha |
| -Allgemeine Wohngebiete (WA) | 2.15 ha |
| Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB): | 2.02 ha |
| -Straßenverkehrsflächen | 1.83 ha |
| -Öffentliche Gehwege / Wanderwege | 0.19 ha |
| Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB): | 0.02 ha |
| -Abwasser | 0.01 ha |
| -Elektrizität | 0.01 ha |
| Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) | 7.41 ha |
| davon: | |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) | 5.81 ha |

5. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES

Den Rahmen für die äußere Gestaltung des Baugebietes und einzelner Bauvorhaben bilden die gestalterischen Festsetzungen im Teil B - Text - als örtliche Bauvorschriften nach § 92 (4) Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB. Zur Beeinflussung (Steuerung) des Ortsbildes im Plangebiet, wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen (Firsthöhen) sowie Traufhöhen vorgegeben. Ebenfalls begrenzt werden Sockel- und Drempehöhen. Als Bezugshöhe wird die Höhe des gewachsenen Bodens zugrunde gelegt. Bezüglich einiger an die vorhandene Bebauung angrenzenden Grundstücke werden Ausnahmen bezüglich der Bezugshöhe der Sockel zugelassen, da hier wegen der tiefer liegenden Topographie geringfügige Auffüllungen zugelassen werden.

Einfriedungen der Grundstücke sind im Straßenraum ortsbildprägende Gestaltungselemente. Sie können Räume öffnen oder auch einengen. Mit der getroffenen begrenzenden Festsetzung über die zulässigen Höhen von Einfriedungen bis zu 0,70 m als straßen- und wegebegrenzende Abgrenzung soll der Straßenraum geöffnet und damit großzügiger gestaltet werden.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETES

Straßenverkehr, Erschließung der Grundstücke

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Verkehrserschließung von Süden über den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 27 (zu Gunsten eines örtlichen Nahversorgungszentrums) über die vorhandene Straße „Eichholzkoppel“, die an die „Hauptstraße“ (K 51) anbindet, erschlossen. Die Straße „Eichholzkoppel“ erhält dabei eine neue Führung und wird vollständig neu erstellt.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt durch einen Straßenausbau als vorgesehene 30 km/h-Zone. Die hiervon abzweigenden Erschließungsstraßen im WR-Gebiet werden verkehrsberuhigt (als „Spielstraßen“) ausgebildet.

Das gesamte Baugebiet ist lediglich mit einer Zu- und Abfahrt an das Straßennetz angeschlossen. Der Bebauungsplan sieht daher zusätzlich eine „Notzufahrt“ zum „Wassermühlenweg“ vor. Diese Verbindung dient als Fußwegeverbindung, wird jedoch für mögliche Notfälle befahrbar ausgebaut.

Zur ökologischen und damit auch zur eingriffsreduzierenden Erschließungskonzeption dieser Planung gehört die Minimierung „öffentlicher Verkehrsflächen“ in Kombination mit privaten Zuwegungen für die hinteren Grundstücke. Für diese befahrbaren Privatwege setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger fest.

„Flächen für das Parken von Fahrzeugen“ (öffentliche Parkplätze) sind überwiegend wechselseitig den Straßenabschnitten zugeordnet. Mit der hiermit verbundenen Verschwenkung der Fahrbahn wird ein zusätzlicher Beruhigungseffekt im Baugebiet erreicht.

Bei der Ermittlung des öffentlichen Stellplatzbedarfs wird davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan praktisch nicht mehr als 160 WE entstehen. Dies bedeutet in etwa einen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen von maximal rund 60 Stück (etwa 1/3 der WE). Der B-Plan gibt theoretisch die Möglichkeit zur Schaffung von rund 110 Parkplätzen. Dabei sind Grundstückszufahrten bereits berücksichtigt. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, zur Gestaltung des Baugebietes in die ausgewiesenen Parkstreifen weitere Baum- oder Pflanzinseln einzufügen bzw. die Länge der Bauminseln zu vergrößern. Dabei wird sichergestellt, dass mindestens 70 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Fuß- und Wanderwege

Der Bebauungsplan verfolgt das Konzept einer Verkehrsberuhigung des Baugebietes. Im Bereich des WR-Gebietes werden die Verkehrsflächen mit Ausnahme der südlichen Erschließungsstraße (geplant: 30-km/h-Zone) als „verkehrsberuhigte Zonen“ >Spielstraßen< vorgesehen und als „Mischflächen“, also zur Nutzung von Fußgängern und Fahrzeugen, genutzt. Dabei wird einseitig ein überfahrbarer Gehbereich angeordnet, der bei Gegenverkehr auch von Fahrzeugen genutzt werden kann.

Die als „30-km/h-Zone“ vorgesehene Erschließungsstraße erhält im Rahmen der HAUPTerschließung beidseitig Gehwege. Lediglich die im WA-Gebiet abzweigende innere Erschließungsstraße erhält einen einseitigen Gehweg sowie einen 0,50 m breiten gegenüberliegenden Seitenstreifen.

Fuß- und Wanderwege schließen an diese Verkehrsflächen an. So soll im Nordwesten des Plangeltungsbereichs eine Fußwegeverbindung zum Fasanenring entstehen. Nach Südwesten sieht der Bebauungsplan ebenfalls eine Wegeverbindung aus dem Baugebiet zur „Hauptstraße“ (K 51) vor. Im Bereich der vorhandenen Transformatorenstation wird dieser Weg an den „Meisenweg“ angeschlossen. Der Bebauungsplan sieht eine Weiterführung dieses Weges vom Anbindungspunkt Meisenweg bis zur Hauptstraße (K 51) vor. Ein Ausbau dieses Teilbereichs ist jedoch erst dann möglich, wenn nach einer möglichen Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Südosten (möglicher Weise zum Einmündungsbereich der Anbindung des B-Planes Nr. 27) und in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast eine Querungshilfe im Bereich der K 51 zugunsten dieser Wegeanbindung geschaffen wurde. Der Bauleitplan sichert diese Wegeverbindung daher zur Zeit nur planungsrechtlich. Die Gemeinde wird durch bauliche Maßnahmen sicherstellen, dass eine unmittelbare Verbindung bis zu diesem Zeitpunkt nicht realisiert wird.

Weitere Wegeverbindungen führen im Osten des Baugebietes zu den Grünanlagen mit dem Spielplatz und dem Bolzplatz. Ebenso ist eine Wegeverbindung aus dem Baugebiet zum Nahversorgungszentrum vorgesehen.

Der nach Norden führende Gehweg verbindet das Baugebiet mit dem „Wassermühlenweg“. Dieser Weg wird jedoch so ausgebaut, dass er als Notzu- und abfahrt für den Plangeltungsbereich genutzt werden kann

Öffentlicher Personennahverkehr

Zur Zeit befindet sich eine Bushaltestelle an der „Hauptstraße“ (K 51) in der Nähe des Einmündungsbereichs des südlich gelegenen Straße „Eichholzkoppel“. Sie ist dem geplanten Nahversorgungszentrum innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 27 im Westen vorgelagert. Die Haltestelle soll dauerhaft vom Schülerverkehr bedient werden. In Richtung Wulksfelde bleibt die vorhandene Busbucht bestehen. In Richtung Tangstedt (Ortszentrum) wird die vorhandene Busbucht zu einer Haltestelle am Fahrbahnrand zurückgebaut.

Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen zu einem späteren Termin ggf. eine direkte Busbedienung der Bebauungsplangebiete Nr. 26 und 27 vornehmen zu können. Hierzu wird der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der geplanten 30-km/h-Zone mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m ausgestattet. Die im Norden begrenzende Wendeanlage erhält eine Wendekreisdurchmesser von 26,00 m. Eine Bushaltestelle mit entsprechender Aufstellfläche (einschließlich Flächen für die mögliche Errichtung eines Unterstandes) wird südlich hiervon angeordnet.

7. UMWELTBERICHT

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Voraussetzung zur Neuordnung und Erweiterung des Baugebietes geschaffen, wodurch nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG / LNatSchG) Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet werden.

Die verbindliche Planung wird durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes fachplanerisch begleitet. Hierdurch wird der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft definiert, um diese Eingriffe durch geeignete Maßnahmen nach dem Minimierungsgebot so gering wie möglich zu halten. Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des Grünordnungsplanes die zum Ausgleich des unabweisbaren Eingriffs notwendigen Maßnahmen fest.

Der gemeinsame Grünordnungsplan für die Bebauungspläne 26 und 27 ist bei Bedarf in der Verwaltung der Gemeinde Tangstedt einzusehen.

Die Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs in die Bestandssituation zeigt, dass die Auswirkungen ausgleichbar sind. Mit dem Ausgleichserfordernis für das Schutzgut "Boden" werden die Eingriffsfolgen der anderen Schutzgüter mit kompensiert.

Schutzgut "Wasser":

Da die Fläche aufgrund der geringen Durchlässigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate aufweist, und das Grundwasser infolge des großen Flurabstandes und anstehender wenig durchlässiger Deckschichten gut geschützt ist, ist der Eingriff ausgleichbar. Darüber hinaus wird das anfallende Oberflächenwasser der Mühlenau zugeführt.

Schutzgut "Boden":

Es handelt sich um eine "Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz", so dass ein Ausgleichserfordernis für die versiegelte Fläche im Verhältnis 1 : 0,5 ausreichend ist.

Schutzgut "Klima/Luft":

Wegen der mittleren Bedeutung für das Lokalklima sind Festsetzungen mit dem Ziel einer lockeren d. h. durchströmbaren Bebauung getroffen worden. Die Lärmemissionen sind berücksichtigt worden.

Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Die vorhandenen hochwertigen Randstrukturen (gesetzlich geschützte Knicks mit Alteichen als Überhälter) werden bis auf den erforderlichen Knickdurchbruch von 6 m erhalten; ebenso die Straßenbäume sowie der Gehölzbestand an der Mergelgrube.

Schutzgut "Landschaftsbild":

Die mittlere Qualität des Landschaftserlebens wird durch die Überstellung der Bauflächen mit Bäumen sowie die Gestaltung der Ausgleichsfläche im Nordosten aufgewertet.

Schutzgut "Erholung":

Die geringe Naherholungsqualität wird durch die Ausweisung von Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen verbessert.

a) Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Ableiten des gering verschmutzten Niederschlagswassers in die Mühlenau
- Festsetzungen eines gerungen Versiegelungsgrades
- Erschließung von der Eichholzkoppel aus (Knickschutz)
- Abstand der Baugrenze zum Knick am Wassermühlenweg von 6,00 m
- Festsetzen von Knickschutzstreifen (3,00 m)
- Knickdurchbruch außerhalb des Kronenbereichs der Alteichen

b) Erhaltungsmaßnahmen

- Erhalt der Knicks, Straßenbäume und des Gehölzbestandes an der Mergelgrube.

c) Ausgleichsmaßnahmen

- Überstellen der Bauflächen durch Bäume an den Wohnstraßen und am Siedlungsrand (Südostgrenze).
- Zuordnung von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich.

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von ca. 5.59 ha bestimmt, die zum Teil dem Eingriff zugeordnet wird. Es ist vorgesehen, ehemals naturraumtypische Lebensräume wieder neu zu entwickeln und dadurch auch die visuell-ästhetischen Defizite zu verbessern. Das Leitbild ist die Wiederherstellung eines verlichteten Weidewaldes (Kulturlandschaft) mit fließendem Übergang in Offenlandbiotop, wie sie in der Vergangenheit durch weidende Tiere geschaffen wurden. Der

geradlinigen, gleichförmigen Silhouette des Knicks wird als Kontrast eine bewusst vielgestaltige Struktur vorgeschaltet. Innerhalb dieses Raumes ist die Benachbarung und Verzahnung von Feldgehölz, Großbäumen und Streuobst vorgesehen. Dadurch entsteht ein harmonischer Übergangsbereich des Baugebietes zur freien Landschaft. Insgesamt sind hier folgende Biotop- und Nutzungstypen neu vorgesehen:

| | |
|---|-----------------------|
| - Knicks mit Überhältern | 5.188 m ² |
| - extensive Wiese/Weide | 34.339 m ² |
| - Ruderalfläche | 10.766 m ² |
| - Streuobstwiese mit 30 Obsthochstämmen | 5.134 m ² |
| - Feldgehölz | 550 m ² |
| - Bäume/Baumgruppen | 16 Stck. |

Dem Eingriff des Bebauungsplans Nr. 26 werden zugeordnet:

| | |
|----|---|
| A1 | Ruderalfläche (9.544 m ²) |
| A2 | Streuobstwiese mit 30 Obsthochstämmen (5.134 m ²) |
| A3 | Feldgehölze (550 m ²) |
| A4 | Knick-Ersatz (15 m/60 m ²) |
| A5 | Knick-Neuanlage zum Wohngebiet (537 m/2.148 m ²) |

Darüber hinaus werden aus dem Eingriff des Bebauungsplan Nr. 27 zugeordnet:

| | |
|-----|---|
| A6 | Ruderalfläche (1.222 m ²) |
| A7 | extensives Grünland (10.891 m ²) |
| A8 | Knick-Ersatz (42 m/168 m ²) |
| A9 | Knick-Neuanlage (132 m/528 m ²) |
| A10 | Knick-Neuanlage (275 m/1.100 m ²) |

Für spätere Verwendung verbleiben als Guthaben auf dem Ökokonto:

- 296 m/1.184 m² Knick
- 2,35 ha extensive Grünfläche
- 16 Bäume

Der Eingriff kann als ausgeglichen angesehen werden, wenn die grünordnerischen Vorgaben erfüllt und die zugeordneten Ausgleichsflächen hergestellt worden sind.

Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nach § 3b Absatz 2 des UVP-Gesetzes ist zu prüfen, ob die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht oder auf sie verzichtet werden kann. Dies gilt auch für „kulminierende“ Vorhaben wie im vorliegenden Fall, da die Bebauungspläne Nr. 26 und 27 zeitgleich erstellt und realisiert werden. Zumindest ist jedoch eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ vorzunehmen.

Eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ wurde durch das Büro GWB Plan, 22962 Siek, vorgenommen. Diese Prüfung kommt zu folgender Einschätzung:

„Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass insbesondere wegen der vorrangigen Wohnnutzung sowie aufgrund der umfassenden Abklärung der wahrscheinlichen Folgen, deren Ergebnis sich in entsprechen-

den Festsetzungen niederschlägt, die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gesehen wird. Die überschlägige Prüfung lässt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Wahrscheinliche nachteilige Folgen sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen) ausgeschlossen worden. Ein verbleibender Ausgleichsbedarf ist auf einer direkt angrenzenden Fläche möglich. Es werden keine Prüfwerte für Größe und Leistung erreicht oder überschritten."

Die Gemeinde verzichtet daher auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die erarbeitete „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

8. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Tangstedt wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke" mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können angeschlossen werden.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Tangstedt wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Die neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden. Ein Standort für eine Transformatorenstation sowohl für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 als auch für den Bebauungsplan Nr. 27 wird im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 vorgehalten.

c) **Gasversorgung**

Die Gemeinde Tangstedt wird mit Erdgas versorgt. Der Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Erdgasnetz ist möglich.

d) **Fernsprechversorgung**

Das Gebiet wird an das Netz der "Telekom AG" angeschlossen.

e) **Schmutzwasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird an die bestehenden Anlagen der gemeindlichen Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

f) **Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreis Stormarn und dem zuständigen Gewässerpflegeverband Mittlere Alster sichergestellt. Das Regenwasser wird in östlicher Richtung über einen teilweise offenen Graben über eine zwischengelagerte Retentionsfläche der „Wassermühlenbek“ zugeführt.

g) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Ihre Ausführung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn.

h) Feuerschutz

Das Baugebiet wird in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Vorgesehen ist zusätzlich die Erstellung eines vom Trinkwassernetz unabhängigen eigenständigen Löschwasserbrunnens. In Notfällen stünde für den südlichen Plangeltungsbereich ggf. ebenfalls das Regenrückhaltebecken des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 27 zur Verfügung.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

In Hinsicht auf mögliche Immissionen innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Bereichen, wurde durch die Ing.-Gesellschaft Masuch + Olbrisch ein Lärmschutzgutachten erstellt, in dem die möglichen Konflikte zum Prüfauftrag gehörten. Dabei kommt die „Lärmtechnische Untersuchung“ vom 18. Juni 2002 zu folgenden Ergebnissen:

a) Gewerbelärm

Im Rahmen der vorgenommenen Lärmtechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 ermittelt. Die maßgebende Quelle ist dabei durch den Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 27 gegeben. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der TA Lärm.

Hinsichtlich der Belastungen wurden Ansätze verwendet, die für Betriebe dieser Art erfahrungsgemäß typisch sind. Die zu erwartenden Verkehrsmengen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich der zum Nahversorgungszentrum nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten wird. Vielmehr verbleibt noch ein Spielraum von 6 dB(A).

Eine Anlieferung in der Nacht führt jedoch zu teilweise erheblichen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) (lauteste Stunde nachts), auch wenn nur ein LKW ankommt und entladen wird. Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes kann durch geeignete Maßnahmen erreicht werden (Lärmschutzanlage entlang der Betriebsgrenze und / oder Einhausung der Entladungszonen, Ausschluss des Betriebs eines Kühlaggregats eines Kühl - LKW während der Standzeiten, Anweisung zu lärmarmen LKW -Abfahrten), die im konkreten Baugenehmigungsverfahren für das Nahversorgungszentrum festzuschreiben wären.

Hinsichtlich der zulässigen Spitzenpegel sind Überschreitungen tags nicht zu erwarten. Bei einer Nachtanlieferung können jedoch erhebliche Richtwertüberschreitungen auftreten, so dass auch hinsichtlich der Spitzpegel eine Nachtanlieferung nur mit geeignetem Lärmschutz möglich ist (z.B. organisatorische Maßnahmen zur Reduktion der Geräusche bei der LKW – Abfahrt, Einhausung der Ladezonen, weiterer aktiver Lärmschutz).

Die vorstehend aufgeführten Alternativen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmemissionen durch den Gewerbelärm wurden in die Abwägung der Gemeinde eingestellt mit dem Ergebnis, dass im südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 27 keine Flächen für Lärmschutzmassnahmen vorgesehen werden. Dies hat zur Folge, dass für das dort vorgesehene Nahversorgungszentrum eine Baugenehmigung nur mit der Auflage des Ausschlusses der Nachtanlieferung erteilt werden wird. Für das Wohngebiet werden sich demzufolge keine lärmschutztechnisch relevanten Beeinträchtigungen ergeben.

Im übrigen sieht der Bebauungsplan Nr. 27 die Möglichkeit vor, auf der ca. 40 m breiten Grünfläche zwischen dem WA-Gebiet und dem Sondergebiet eine bis zu 6,00 m hohe Verwallung als Gestaltungswall mit Anpflanzungen herstellen zu lassen. Auch dann, wenn dies nur als Gestaltungselement des Baugebietes gewertet wird, sind lärmschützende Wirkungen zu Gunsten des B-Planes Nr. 26 sowie der nordwestlich anschließenden Altbebauung zu erwarten.

Als Ergebnis der vorgenommenen Abwägung kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Wohnbebauung mit dem Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums grundsätzlich verträglich ist.

b) Verkehrslärm

Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1.

Die Verkehrsbelastungen wurden auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung (Masuch + Olbrisch GmbH, August 2001) ermittelt.

Zur Beurteilung der vom Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Umgebung hervorgerufenen Geräuschmissionen wurden Beurteilungspegel im Prognose – Nullfall und für den Prognosefall berechnet. Im Prognosefall wurden zur Beurteilung der Gesamtplanung in diesem Bereich die Summenbelastungen der Verkehrserzeugung aus dem geplanten Wohngebiet (B-Plan Nr. 26) und dem Sondergebiet (B-Plan Nr. 27) berücksichtigt.

Der maßgebliche Einwirkungsbereich ist durch die vorhandene Wohnbebauung an der Eichholzkoppel gegeben. Es zeigt sich, dass die Zunahmen hier mit etwa 1 bis 2 dB(A) deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden auch im Prognosefall eingehalten.

In der Ortslage Tangstedt sind an der Hauptstraße nur Zunahmen des Straßenverkehrslärms von bis zu 0,3 dB(A) zu erwarten. Diese Pegelzunahmen liegen jedoch deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) , die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird ebenfalls nicht erreicht.

Insgesamt sind die Zunahmen des Straßenverkehrslärms von untergeordneter Bedeutung.

Auf den Baugrenzen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im südwestlichen Bereich um bis zu 5 dB(A) tags bzw. 8 dB(A) nachts überschritten. Im Bereich des nördlich angrenzenden Reinen Wohngebietes werden Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um bis zu 5 dB(A) tags bzw. 7 dB(A) nachts überschritten.

Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird tags nur im südwestlichen Eckbereich auf den Grundstücken Nr. 86 und Nr. 87 um etwa 1 dB(A) überschritten, sonst überall eingehalten.

In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nur an den der K 51 zugewandten Gebäudefronten der vier südlichsten Grundstücke (Bezeichnung im Plan Nr. 86 bis Nr. 89) um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz der Außenbereiche wurde durch den Gutachter erneut geprüft mit dem Ergebnis, dass die Einhaltung der Orientierungswerte in den Außenbereichen nicht zwingend erforderlich ist, weil von den Orientierungswerten bei Überwiegen anderer Belange abgewichen werden kann. Als Obergrenze für die Abwägung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt werden, da diese zur Beurteilung des Verkehrslärms als rechtlich unstrittig anzusehen sind. Hier werden die Immissionsgrenzwerte, wie bereits ausgeführt, lediglich auf den Grundstücken 86 und 87 um etwa 1 dB(A) überschritten.

Die Gemeinde folgt dieser Argumentation und wägt im Interesse der zukünftige Bauherren und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend ab.

Die textlichen Festsetzungen wurden jedoch um die Ziffer 10.2 mit folgendem Inhalt ergänzt: "Für die Grundstücke Nrn. 86 und 87 wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche nur dann zulässig sind, wenn durch Abschirmungsmaßnahmen (z.B. durch eine Abschirmung einer Terrasse durch eine Glaswand) die Überschreitung des zulässigen Immissionsgrenzwertes von 1 dB(A) kompensiert wird."

Die Gemeinde hat sich ebenfalls mit der Möglichkeit aktiven Schallschutzes entlang der K 51 auseinandergesetzt und dies ergänzend gutachterlich untersuchen lassen. Da sich die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV lediglich auf zwei Grundstücke am Tage bzw. auf vier Grundstücke in der Nacht beschränkt, wird im Rahmen der Abwägung der Belange des Schallschutzes mit den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der sich auf die betroffenen Grundstücke ergebenden Auswirkungen aktiver Schallschutz für nicht angemessen gehalten. Der erforderliche Lärmschutz kann durch passiven Schallschutz erreicht werden. Es wird daher auf aktiven Schallschutz verzichtet.

Der Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Verkehrslärm wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

Grundrissgestaltung (vorzugsweise Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer an den am wenigsten von Lärm betroffenen Gebäudefronten);

Anordnung von Abschirmmaßnahmen bei Außenwohnbereichen bei zwei betroffenen Grundstücken, wenn dadurch die Überschreitung des zulässigen Immissionsgrenzwertes [um 1 dB(A)] kompensiert wird,

ergänzend passiver Schallschutz.

c) Sportlärm

Zur Ermittlung der Immissionen durch den Betrieb eines Bolzplatzes wurden die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich der geplanten angrenzenden Wohnbebauung zu verschiedenen Standorten untersucht und berechnet. Um mögliche Lärmbelastigungen der Wohngebiete durch einen Bolzplatz auszuschließen, wurde ein Standort gewählt, der auf Grund seines Abstandes zu den bebaubaren Gebieten keine negativen Auswirkungen mit sich bringt.

10. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht zu erwarten. Die Flächen des Plangebietes, soweit sie den Bereich der möglichen Bebauung und der Ausgleichflächen betreffen, befinden sich im Besitz der Gemeinde.

11. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Erschließungskosten gem. §§ 127 ff BauGB und die sonstigen zur Erschließung des Baugebietes anfallenden Kosten sind wie folgt überschlägig ermittelt:

| | | |
|-----|---|---------------------|
| 1. | Straßenbau einschließlich Umbau der K 51 | 1.875.000,00 € |
| 2. | Straßenbeleuchtung | 96.00,00 € |
| 3. | Oberflächenentwässerung | 989.500,00 € |
| 4. | Schmutzwasserbeseitigung | 559.000,00 € |
| 5. | Wasserversorgung incl. Hausanschlüsse | 203.00,00 € |
| 6. | Spiel- und Bolzplatz | 43.500,00 € |
| 7. | Feuerlöschwasserversorgung | 18.000,00 € |
| 8. | Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen | 130.000,00 € |
| 9. | Allgemeine Planungs- und Vermessungskosten | 296.500,00 € |
| 10. | Wert der Bereitstellung öffentlicher Flächen für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen | <u>792.500,00 €</u> |

Voraussichtlich anfallende Kosten ca. 5.000.000,00 €

Die vorstehenden Maßnahmen dienen teilweise auch der Erschließung des unmittelbar südlich anschließenden Baugebietes Nr. 27 – Nahversorgungszentrum Eichholzkoppel -. Die Kostenzusammenstellung enthält daher meist diejenigen Anteile, die im Verhältnis der Baufläche beider Baugebiete bzw. hinsichtlich des Umbaus der K 51 nach der jeweils zu erwartenden verkehrlichen Nutzung entstehen werden. Der Aufwand gem. Ziffer 8 für Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich in der Aufteilung nach der Zuordnung der einzelnen Maßnahmen entsprechen dem Grünordnungsplan.

Aufwendungen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation entstehen der Gemeinde nicht.

12. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Realisierung des Bebauungsplanes (Herstellung der Erschließungsanlagen und Vorbereitung zur Bebauung) soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB erfolgen.

13. HINWEISE / SONSTIGES

- a) Den Bauherren wird empfohlen, bei der Ableitung anfallenden Regenwassers (Dachflächenwassers) die Möglichkeit zur Installation von Brauchwasseranlagen zu prüfen und diese ggf. installieren zu lassen. Die Gemeinde Tangstedt empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.
- c) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- d) Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, unnormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
- e) Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist erlaubnispflichtig. Eine entsprechende Erlaubnis kann im Allgemeinen nicht erteilt werden, da bautechnische Maßnahmen Grundwasserabsenkungen vermeiden können.

- f) Versickerungsanlagen sind anzeigepflichtig. Bei angeschlossenen Flächen von mehr als 5000 m² und in Wasserschutzgebieten sind solche Anlagen erlaubnispflichtig.

14. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Tangstedt wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12. Februar 2003 gebilligt.

Tangstedt, den 26. Feb. 2003...



GEMEINDE TANGSTEDT
- Der Bürgermeister -

Schreitmüller

(Schreitmüller)

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck

Tel.: 0451/87 9 87-0

Telefax: 0451/87 9 87-22

e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:

31.10.2001

Zuletzt geändert (Stand):

14.11.2001

13.02.2002

*13.06.2002

[*24.06.2002] 15.07.2002

17.10.2002

04.11.2002

12.02.2003

Lübeck, den 21.02.2003.....

Anderssen

Planverfasser