

GEMEINDE TANGSTEDT

(Kreis Stormarn)

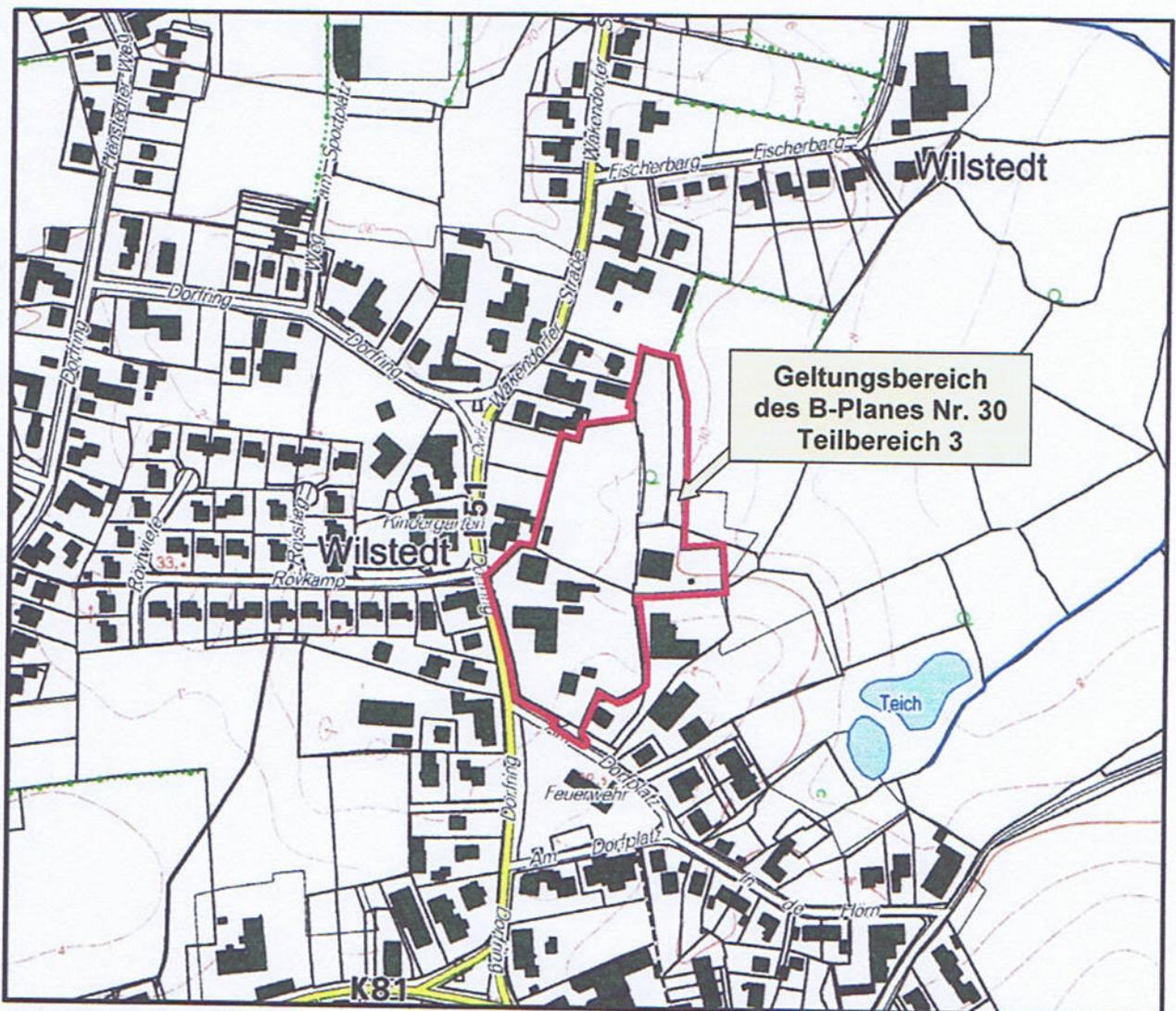


Bebauungsplan Nr. 30, TB 3

OT Wilstedt „Wälschenbek“

für das Gebiet nördlich 'Am Dorfplatz', östlich und nördlich 'Dorfring'
sowie 'Wakendorfer Straße' (K 51) in einer Tiefe von ca. 130 m
(Teilbereich 3)

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4	Angaben zum Bestand	7
2.	Anlass und Ziele der Planung	8
2.1	Anlass der Planung	8
2.2	Ziele der Planung	9
3.	Inhalte des Bebauungsplans	10
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	10
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	14
3.3	Immissionsschutz	15
3.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
3.5	Hinweise und Kennzeichnungen	18
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	19
4.	Flächen und Kosten	19

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

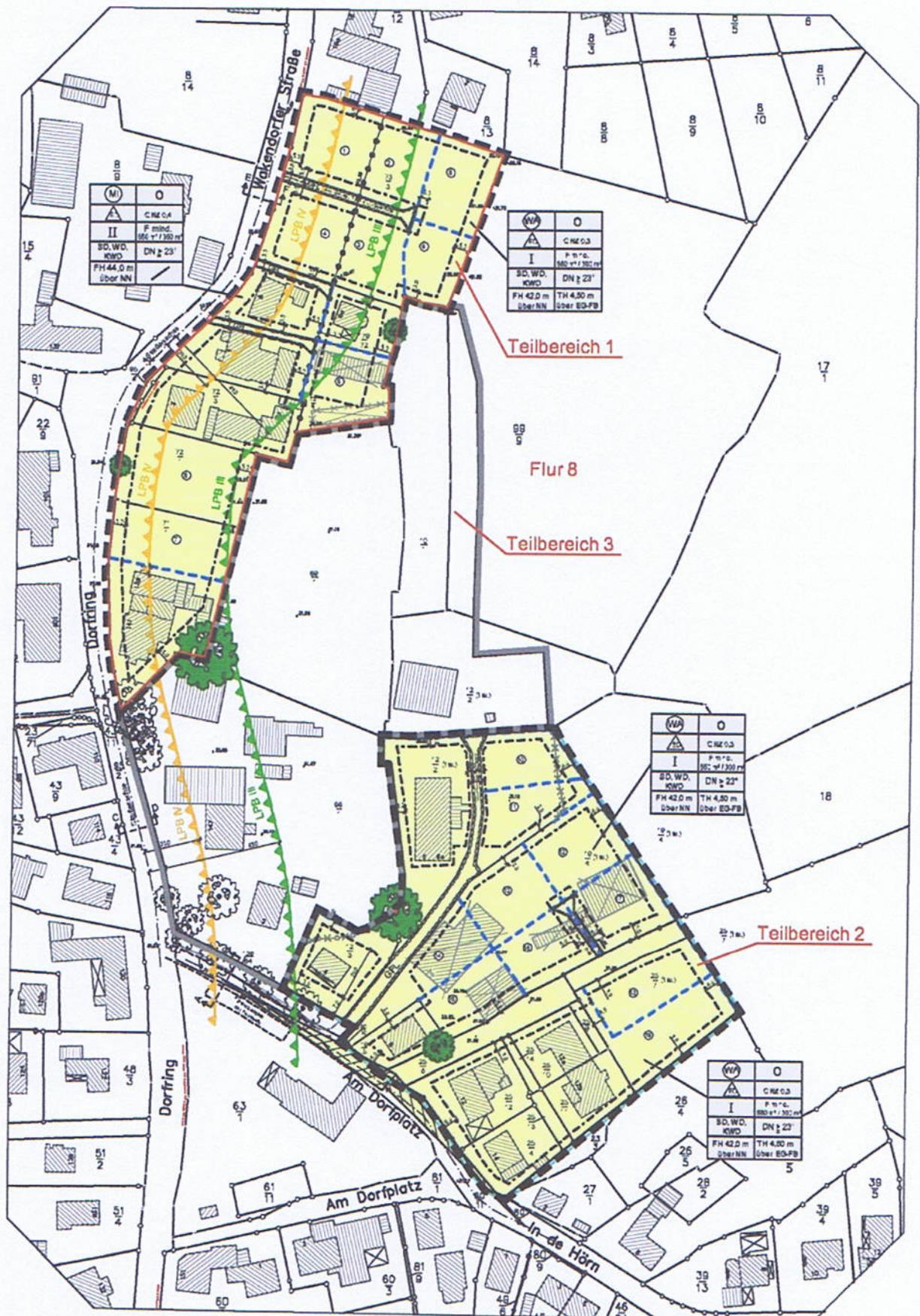
Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich in der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplanes Nr. 30 mit seinen 3 Teilbereichen um eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Trotz der gesetzlich eingeräumten Beschleunigungsmöglichkeit wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht abgesehen, um hinreichend Raum zu bieten, Anregungen im Planverfahren berücksichtigen zu können.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05. Dezember 2012 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 in 3 Teilbereiche aufgeteilt. Der nördliche (T 1) und der südliche (T 2) Teilbereich wurden als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit seinen Teilbereichen 1 und 2 trat am 01. Februar 2013 in Kraft (siehe Abbildung auf der nachfolgenden Seite).

Abbildung: Gliederung des Plangebietes



Für den mittigen Teilbereich 3 (T 3) konnte zum damaligen Zeitpunkt die Frage der verkehrlichen Erschließung nicht abschließend geregelt werden. Das Verfahren ruhte seitdem.

Dieser Sachverhalt hat sich nunmehr geändert. Im Vergleich zur Entwurfsfassung sind hinsichtlich des Teilbereiches 3 folgende Änderungen eingetreten:

- die Erschließungsstraße wird 'öffentlich' anstatt 'privat';
- die Erschließungsstraße wird nicht mehr mit der besonderen Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt;
- die Erschließungsstraße wird von 5,50 m auf 6,50 m verbreitert;
- das ehemalige Baugrundstück Nr. 12 entfällt und wird stattdessen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'öffentliche Parkfläche' festgesetzt;
- von der 'öffentlichen Parkfläche' zum 'Dorfring' wird eine 2,00 m breite Gehwegverbindung festgesetzt;
- die im Nordwesten des Mischgebietes (MI) ehemals festgesetzte Stellplatzanlage entfällt;
- für jede Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen;
- die im Norden des Mischgebietes gelegene Scheune wird nicht mehr als 'künftig fortfallend' dargestellt;
- das Baufenster in diesem Bereich wird unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes entsprechend angepasst.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird auf die Verfahrensschritte, die für den gesamten Bebauungsplan Nr. 30 bis einschließlich der 'öffentlichen Auslegung' stattgefunden haben, zurückgegriffen. Neu und nur allein auf den Teilbereich 3 bezogen wird in das Verfahren neu eingestiegen mit dem 'erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss'. Es ergibt sich folgende Übersicht:

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	26.05.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	23.08.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	11.07.2011
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.12.2011
TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	27.12.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	09.01. - 10.02.2012
Wiedereinstieg in das Verfahren für den Teilbereich 3:	
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	09.07.2014
TöB-Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB	01.08.2014
Öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB	05.08. - 08.09.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	17.12.2014

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

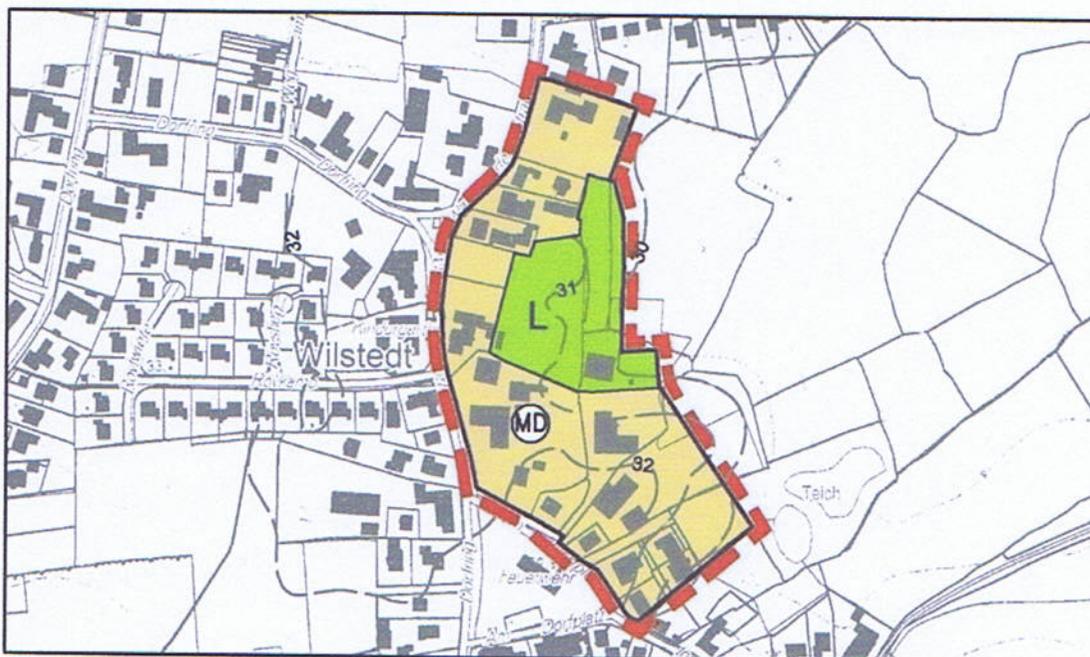
Die Gemeinde Tangstedt im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan Stand 07/1998) zählt zum Nahbereich Norderstedt. Sie liegt im Achsenzwischenraum zwischen den Entwicklungsachsen Hamburg - Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe. Ihre weitere Siedlungsentwicklung soll sich auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wilstedt der Gemeinde Tangstedt. Östlich des Plangebietes stellt der Regionalplan einen Regionalen Grünzug dar, der als großräumige, zusammenhängende Freifläche dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes dient.

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) liegen sämtliche Ortsteile der Gemeinde Tangstedt im Ordnungsraum um die Hansestadt Hamburg. Als Ziele der Raumordnung formuliert der LEP, dass

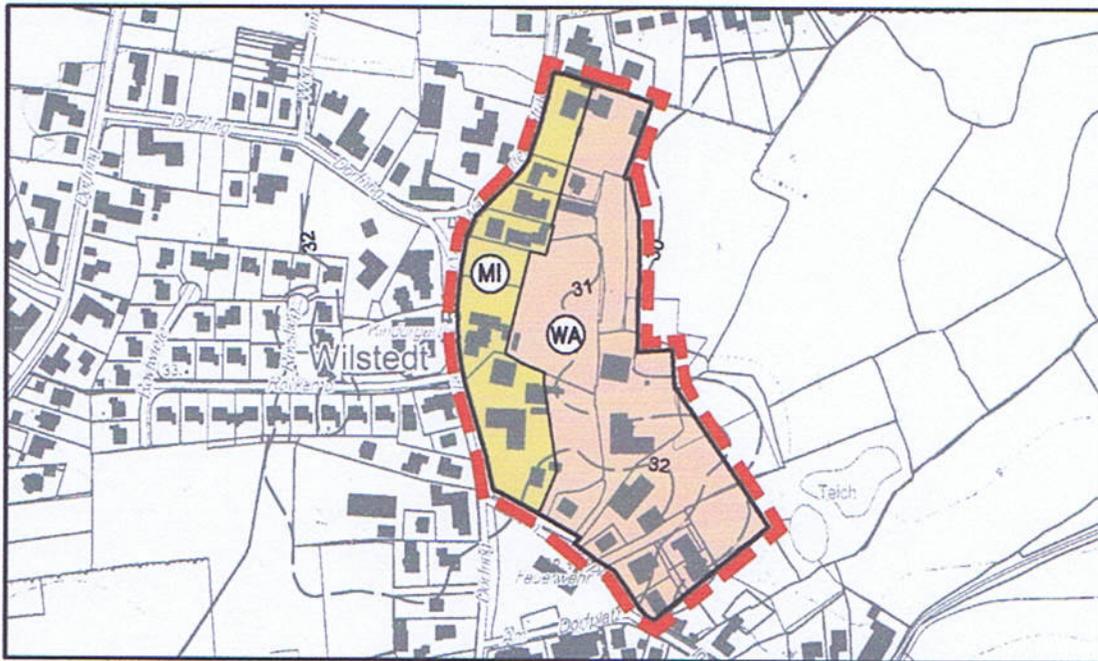
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken,
- bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne ein Rahmen von 15 % neuer Wohnungen bezogen auf den Bestand am 31. Dezember 2009 gilt,
- die Innenentwicklung Vorrang hat vor der Außenentwicklung,
- neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen sind.

Der zur Zeit noch geltende Flächennutzungsplan stellt den Planbereich größtenteils als Dorfgebiet (MD), in einem kleineren Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (L) dar. Er weicht insofern von der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als Mischgebiet (MI) bzw. als allgemeines Wohngebiet (WA) ab. Der beschlossene, neu aufgestellte Flächennutzungsplan 2030 der Gemeinde Tangstedt berücksichtigt hingegen bereits die durch die Planung hervorgerufenen Veränderungen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan



Der Landschaftsplan stellt seit seiner 3. Änderung eine Siedlungsfläche dar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 30 hat eine Gesamtgröße von ca. 46.562 m² und liegt im Osten des besiedelten Ortsteils Wilstedt. Es handelt sich um das in der Flur 8 der Gemarkung Wilstedt gelegene Gebiet nordöstlich der Straßen In de Hörn und Am Dorfplatz, östlich Dorfring sowie Wakendorfer Straße (K 51) und südlich Fischerberg. Die räumliche Ausdehnung des Teilbereiches 3 beträgt ca. 19.149 m².

1.4 Angaben zum Bestand

Bei dem der Planung zu Grunde liegenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 mit seinen drei Teilbereichen ist die vergangene bäuerliche Tradition der ehemals selbständigen Gemeinde Wilstedt noch deutlich erkennbar. Anzutreffen sind Gebäude wie Bauernhäuser, Stallungen, Scheunen und Unterstände, die zum großen Teil allerdings bereits eine Umnutzung erfahren haben. Der landwirtschaftliche Betrieb Dorfring 147 hat im Laufe der letzten Jahre seine Kapazitäten zurückgefahren und wirtschaftet nur noch eingeschränkt.

In gestalterischer Hinsicht wechseln sich bei den Bestandsgebäuden innerhalb des Gesamtplanes Verblendmauerwerk und Putzfassaden ab. Die Hauptgebäude weisen geneigte Dächer mit unterschiedlichen Neigungen auf. Sie sind teils ein-, teils zweigeschossig. Der Pflegezustand der einzelnen Haus- und Nutzgärten ist ebenso unterschiedlich wie die Höhe und die Materialwahl der Einfriedungen.

Neben dem noch eingeschränkt wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb sind ein Beherbergungsbetrieb, Dienstleister, Lagerhallen und -flächen sowie Wohnungen als Nutzungen anzutreffen.

In topographischer Hinsicht ist das Gelände nur in Teilbereichen bewegt. So liegt der Geländehochpunkt mit 33,07 m über NN im Bereich des Reetdachhauses Am Dorfplatz 8 a nur ca. 60 m vom Geländetiefpunkt mit 31,16 m über NN westlich des Gebäudes Am Dorfplatz 6 a entfernt. Innerhalb dieser Höhendifferenz von knapp zwei Metern bewegt sich das gesamte Plangebiet, dessen maximale Ausdehnung in West-Ost-Richtung ca. 130 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 390 m beträgt.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

In den letzten Jahren sind an die Gemeinde immer wieder Anfragen herangetragen worden, in denen es um Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des gesamten Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 30 mit seinen drei Teilbereichen, insbesondere von Hinterlandbereichen der Grundstücke, ging. Das Gebiet ist im noch wirksamen Flächennutzungsplan im ganz Wesentlichen als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Da ein Bebauungsplan jedoch nicht existiert, sind Vorhaben nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 34 - Bauen im Innenbereich, § 35 - Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Abgrenzung, wo der Innenbereich endet und der Außenbereich beginnt, nicht immer eindeutig und somit auslegungsfähig. Aber auch in den Fällen, in denen von einer Innenbereichslage ausgegangen werden kann, ist die Frage der Zulässigkeit von Vorhaben oftmals schwierig. Nach dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB gilt es zu beurteilen, ob sich ein Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Da der Begriff des Einfügens nicht Uniformität bedeutet, muss davon ausgegangen werden, dass die fiktive hintere Baugrenze noch weiter in den hinteren Grundstücksbereich und damit in die vorhandenen Gartenflächen wandern wird.

In den Bereichen Am Dorfplatz 12, Dorfring 139 und 141 und Wakendorfer Straße 4 ist es zu Anbauten gekommen, denen das gemeindliche Einvernehmen im Hinblick auf die Bebauungstiefe ab der erschließenden Straße nicht versagt werden konnte. Mit den Gebäuden Am Dorfplatz 12 a und b sowie Wakendorfer Straße 2 a und 6 a existieren darüber hinaus vier Wohnhäuser in zweiter Reihe. Für die Liegenschaft Wakendorfer Straße 8 - 10 existieren bereits vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 30 (Teilbereiche 1 und 2) von der Bauaufsichtsbehörde erteilte Baurechte. Hier finden derzeit zum Teil Neubebauungen statt.

Im Ergebnis hat - wie dargelegt - eine teilweise Nachverdichtung bereits stattgefunden. Da aufgrund der Nachfragesituation davon auszugehen ist, dass sich dieser Wunsch weiter fortsetzen wird, kam die Gemeindevertretung Tangstedt zum Ergebnis, die zukünftige bauliche Entwicklung im Interesse einer städtebaulichen Ordnung verbindlich

leiten und steuern zu wollen. Auf diese Art und Weise können Entwicklungsmöglichkeiten definiert und aufgezeigt werden, die allerdings gleichzeitig Rücksicht nehmen auf die berechtigten Interessen der Bestandsgebäude und der darin lebenden und arbeitenden Menschen. Durch eindeutige Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes minimiert sich zugleich das Risiko von verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzungen, in denen es um die Auslegung der Fragen „Innenbereich oder Außenbereich“ bzw. „Einfügungsgebot i. S. d. § 34 BauGB“ geht. Zugleich wird zukünftigen Bauherren eine verlässliche Entscheidungsgrundlage für das zukünftig planungsrechtlich zulässige Gesamterscheinungsbild des Plangebietes an die Hand gegeben.

2.2 Ziele der Planung

Der Gemeinde Tangstedt war bereits vor dem vom Gesetzgeber mit Wirkung zum 1. Januar 2007 eingeführten § 13 a BauGB daran gelegen, in besonderem Maße die Innenentwicklung zu fördern, um so sparsam und schonend bei der Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzungen umzugehen. Die Erweiterung von Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines von drei Seiten besiedelten Gebietes, das darüber hinaus ganz überwiegend im Flächennutzungsplan für eine künftige Bebauung bereits vorgesehen ist, als Maßnahme der Innenentwicklung, trägt diesem Gedanken Rechnung. Bei vollständiger Ausschöpfung des Bauleitplans in allen 3 Teilbereichen können 35 Grundstücke neu bebaut werden, 16 davon allein im Teilbereich 3.

Um zumindest einen Teil an grundstücksübergreifenden Freiflächen zu erhalten, ist die Steuerung der zukünftigen Entwicklung in Form der Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig. Insofern ist die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen, da dieser für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es handelt sich um eine Angebotsplanung für die Grundstückseigentümer, die keine Verpflichtung zur Bebauung auslöst.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung des vorrangig örtlichen Wohnflächenbedarfs in der Gemeinde Tangstedt;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücksflächen;
- Aktivierung von Baulandreserven als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Ermöglichen eines Nebeneinanders von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entlang des Dorfringes und der Wakendorfer Straße.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird im vorderen, der K 51 zugewandten Bereich ein **Mischgebiet (MI)** ausgewiesen. Neben dem Erhalt der bestehenden Betriebe ist es gemeindlicher Planungswille, innerhalb des Mischgebietes nicht nur dem Wohnen, sondern auch einem deutlichen Anteil an nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen Raum zu bieten. Denkbar ist auch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zur örtlichen Versorgung des Ortsteils Wilstedt. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ebenso als unzulässig bestimmt, wie die in überwiegend gewerblich geprägten Teilen allgemein, ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss von **Gartenbaubetrieben** berücksichtigt die durch die Nachverdichtung vorbereiteten kleinteiligen Strukturen, die eine derartige Nutzung zukünftig ausschließt. Außerdem liegt das Mischgebiet im Bereich der Straßenrandbebauung, die zukünftig durch ihre bauliche Geschlossenheit geprägt werden soll.

Der Ausschluss von **Tankstellen** liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Tankstellenshop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Größenordnung und der Notwendigkeit, sämtliche Dimensionierungen auch für die Befahrbarkeit von Lastkraftwagen auszulegen, ist das vorliegende, weitgehend bebaute Areal ungeeignet. Im Übrigen befindet sich die einzige Tankstelle innerhalb des Gemeindegebietes im südlichen Dorfring des Ortsteils Wilstedt und damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten des benachbarten Wohnstandortes, beeinträchtigen. Auch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Im weiter östlich gelegenen, räumlich größeren Teil des Plangebietes werden **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der planungsrechtlich zulässigen Dichte sind auch hier die ansonsten in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig bestimmt.

Generell gilt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes Werbeanlagen, die der **gewerblichen Fremdwerbung** dienen, unzulässig sind. Bei Fremdwerbung handelt es sich um selbständige gewerbliche Anlagen, deren Platzierung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 eine Fremdkörperwirkung auslösen würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenzen**), die maximale **Firsthöhe (FH)**, die maximale **Traufhöhe (TH)** innerhalb des WA-Gebietes, die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die Zahl der **Vollgeschosse** als Höchstmaß sowie die **Minstdachneigung**.

Innerhalb des **Mischgebietes** ist die Firsthöhe begrenzt auf 44,0 m über NN, was Gebäudehöhen von maximal 11,00 bis 12,00 m ermöglicht. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe setzt die Grenze dessen, was an baulicher Höhenentwicklung im Rahmen der Satzung möglich ist (Sockel, Drempe, Geschosshöhe, Steildach), um auf diese Art ein Einpassen in die bebaute Umgebung zu gewährleisten. Die Festsetzung von zwei **Vollgeschossen** als Höchstmaß spiegelt die Bestandssituation wieder, da straßenbegleitend sowohl ein- als auch zweigeschossige Hauptgebäude anzutreffen sind. Um eine für das Gebiet zu kompakte Fassadensituation zu vermeiden, ist als Regulativ eine Minstdachneigung für die bei Hauptgebäuden ausschließlich zulässigen **Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer** von 23° festgesetzt. Insofern hat die Festsetzung zur Dachneigung nicht nur eine gestalterische, sondern auch eine das Maß begrenzende Funktion. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist so gewählt worden, dass trotz der Möglichkeit zur Nachverdichtung ein hohes Grundniveau an gegenseitiger Rücksichtnahme der benachbarten Grundstücke fortbestehen wird. Die Ausschöpfung der nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen GRZ 0,6 würde darüberhinaus dem grundsätzlich erhaltenswerten Typus des Gebietes nicht entsprechen. Aus diesem Grunde sind für die Größe der **Baugrundstücke** auch **Mindestmaße** festgesetzt, die für Einzelhäuser 650 m², für Doppelhaushälften 350 m² betragen. Die Errichtung von Reihenhäusern innerhalb des Mischgebietes ist unzulässig, da diese sich in die Bestandssituation und das gewünschte Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen nicht einfügen würden. Minstdachneigung, Geschossigkeit und Firsthöhe orientieren sich an den im Umfeld vorhandenen Gebäuden, Baugrenzen und die GRZ tragen der geänderten Bedarfssituation Rechnung.

Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete** wird das Maß der baulichen Nutzung durch dieselben Festsetzungsmöglichkeiten (Baugrenzen, Firsthöhe, Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Minstdachneigung), zuzüglich einer maximalen Traufhöhe, bestimmt. Die Baugrenzen übernehmen hier gegenüber dem Mischgebiet eine weitergehende, ordnende Funktion, während die Gründe für die Festsetzung der Minstdachneigung und der ausschließlich zulässigen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer identisch sind. Die maximale Firsthöhe ist begrenzt auf 42 m über NN, so dass absolute Gebäudehöhen, je nach Lage des Grundstücks, zwischen 9,00 und 10,50 m erreicht werden können. Angesichts der wenig bewegten Topographie des Geländes wird von der Festsetzung grundstücksbezogener Höhenbezugspunkte abgesehen. Die GRZ von 0,3 berücksichtigt den Planungswillen nach kleineren, bebaubaren Grundstücken,

während die Festsetzung zur **Mindestgröße der Grundstücke** mit 600 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften, als Regulativ nach unten, dazu beitragen, dass trotz der Möglichkeit zur baulichen Verdichtung eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung gewährleistet ist. Es sind nur eingeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,50 m über Oberkante Fertigfußboden zulässig, um ein ortsangepasstes, geordnetes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Als Traufhöhe wird definiert die obere Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Um anzeige- und/oder genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen an erhaltenswerten Bestandsgebäuden zu ermöglichen, sind diese vollständig mit in die Baugrenzen einbezogen worden, auch wenn Teile der Gebäude aus den Fluchten der zukünftigen Baugrenzen herausragen. Betroffen hiervon ist im Teilbereich 3 die Liegenschaft „Am Dorfplatz 2“.

Zulässig innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur **Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise**. Um einen für die WA-Gebiete untypischen Charakter des Mietwohnungsbaus zu verhindern, ist bestimmt, dass hier maximal **2 Wohnungen** pro Einzelhaus und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind. Diese Begrenzung gilt nur innerhalb der WA-Gebiete, nicht aber innerhalb des MI-Gebietes.

Zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes und zum übergreifenden Schutz der Vorgärten ist innerhalb des Bereiches zwischen den die jeweiligen Grundstücke erschließenden Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen die Errichtung von **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (**Carpports**) und **Garagen** unzulässig. Nicht überdachte **Stellplätze** sind zulässig, da diese die Fassadenansicht nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Die Regelungen dieses Absatzes erstrecken sich nicht auf die Grundstücke Nr. 2 - 4, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden.

Aufgrund eines zu erwartenden hohen Motorisierungsgrades der zukünftigen Haushalte, des hohen Pendleranteils in der Gemeinde Tangstedt, der geringen Anzahl an öffentlichen Parkplatzflächen im Plangebiet und dessen Umgebung und infolge des Wunsches nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze bzw. Parkplatzflächen wird von einem die Richtzahlen der Stellplatzverordnung überschreitenden Bedarf an **Stellplätzen** ausgegangen. Demzufolge ist festgesetzt, dass für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für Stellplätze und/oder Garagen herzustellen sind. Dies entspricht zwei Stellplätzen.

Windenergieanlagen können als untergeordnete Nebenanlagen (Klein- oder Hauswindenergieanlagen) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes vom Grundsatz her zulässig sein. Voraussetzung ist allerdings, dass sie der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen. Das kann bei einem aufgelockert bebauten oder bebaubaren Gebiet durchaus der Fall sein. Vorliegend ist es allerdings so, dass der Bebauungsplan

die planungsrechtliche Voraussetzung für eine umfängliche Nachverdichtung liefert, die dazu führt, dass Windenergieanlagen im Plangebiet nicht gebietsverträglich sein werden und damit als unzulässig festgesetzt sind.

Die Satzung setzt **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)** mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der an das GFL-Recht angrenzenden Grundstücke und der Träger der Ver- und Entsorgung fest. Von den in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Flächen kann ausnahmsweise abgewichen bzw. es kann auf diese ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

Die Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechte, die der Erschließung von Grundstücken dienen, deren bebaubaren Flächen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen wie Feuerwehrezufahrten hergestellt sein. Sie sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen.

Die verbindliche Festsetzung von Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit einer Mindestdachneigung von 23° erstreckt sich nur auf die jeweiligen Hauptgebäude. Nicht betroffen davon sind die **Dächer** von Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports, die in Form und Neigung abweichend gestaltet werden können.

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 oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

Mit Rücksicht auf die Lage des Plangebietes an der Kreisstraße 51 ist eine Mindestregelung bezüglich der Ausgestaltung von **Werbeanlagen** erforderlich, um zum einen Verkehrsteilnehmer nicht in verkehrsgefährdender Weise abzulenken, zum anderen der Erkennung gewerblicher Nutzungen gerecht zu werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen die auf den jeweiligen Grundstücken anzutreffende Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Generell gilt, dass reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht nicht erlaubt sind, soweit sie zum Dorfing hin orientiert sind. Der Ausschluss gewerblicher Fremdwerbung bleibt hiervon unberührt.

Die **Einfriedungen** der Grundstücke bestimmen das Gesamterscheinungsbild eines jeden Quartiers entscheidend mit. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,20 m

gestattet, so dass Hausfassaden und Vorgärten das Straßenbild weiter gestalterisch wirksam prägen. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. In Zufahrts- und Eingangsbereichen dürfen Mauerpfeiler - nur in der Gestaltung der Gebäudefassade - eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Dies ermöglicht eine Betonung dieser Bereiche.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch ohne die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines Umweltberichtes ist es den Gemeinden unbenommen, grünordnerische Aspekte in die Planung zu integrieren. So sind in der Planzeichnung eine Vielzahl von Bäumen festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Abgang sind die festgesetzten Bäume durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

Im Zuge des Abrisses insbesondere landwirtschaftlicher Gebäude wird ebenso wie beim Fällen von Großbäumen die Prüfung eines möglicherweise vorliegenden Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitestgehend leerstehende Gebäude und vorhandene Großbäume als Teilfläche eines von Fledermäusen besiedelten Lebensraumes eine ökologische Funktion für die Lokalpopulation verschiedener Fledermausarten besitzen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist rechtzeitig vor Abriss bzw. Fällen eine entsprechende Prüfung durchzuführen, die, soweit Überwinterungsquartiere festgestellt werden, Einfluss auf den Zeitpunkt der beabsichtigten Baumaßnahmen haben kann. Soweit durch das Vorhaben eine Zerstörung von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse eintritt, kommen vorgezogene Kompensationsmaßnahmen wie das Anbringen von Fledermauskästen an den Bestandsgebäuden oder an Bäumen in Betracht. Dadurch werden die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen von Lebensstätten kompensiert, so dass eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Populationen nicht zu erwarten ist.

Ferner ist sicherzustellen, dass die abzureißenden Gebäude mit etwaigen Mauerwerkshöhlen und -spalten nicht als Bruthabitat für Vogelarten dienen. Vorkommende Brutvögel wären während der Brutzeit mit ihren unbeweglichen Entwicklungsformen „Eier“ und „Jungvögel“ gefährdet. Auch bei größeren Bäumen, insbesondere solchen mit Höhlen, sind Vögel in die artenschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nur durch vorherige Prüfung eines anerkannten Sachverständigen und Beachtung der Eingriffsfrist nach § 39 BNatSchG in Verbindung mit § 27 a LNatSchG (01. Oktober bis 14. März) vermeidbar.

3.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird in erster Linie durch den **Straßenverkehr** auf dem Dorfring (K 51) belastet. Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die DIN 18005, Teil 1, in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Dorfring“ hat die LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens vom 9. September 2004 sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Schallschutzgutachter wurde mit einer überprüfenden Verkehrszählung beauftragt, um die Aktualität des Gutachtens und seine Anwendbarkeit auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 „Wälschenbek“ zu ermitteln. Diese fand in der 37. Kalenderwoche (KW) des Jahres 2011 statt. Es ergab sich im Verhältnis zum Jahr 2004 eine leichte Abnahme der Kfz/24h, wogegen sich der Lkw-Anteil am Verkehrsaufkommen erhöht hat. Vergleicht man die Emissionspegel der Prognose 2020 gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 mit denen aufgrund der Zählergebnisse in der 37. KW 2011 errechneten Emissionspegel (Prognose 2025/30), ergibt sich nur ein geringer Unterschied (tags + 0,3, nachts - 0,2 dB[A]). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis: „Auf Grund dieses geringen Unterschiedes sind die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 ermittelten schalltechnischen Ergebnisse aus dem Jahr 2004 auf das Untersuchungsgebiet B-Plan Nr. 30 der Gemeinde Tangstedt übertragbar.“

Im Ergebnis führen die Emissionen an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten der geplanten Baugrenzen in der 1. Baureihe in dem Abschnitt 'Dorfring' am Tage und in der Nacht zur Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie auch zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). In der 2. Baureihe ergeben sich durch die Abschirmung von Bebauung in der 1. Baureihe und den größeren Abständen zu den Straßen in den vorgenannten Bereichen geringere Lärmpegel, so dass hier die Orientierungswerte eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke in 1. Baureihe über den Dorfring und die Wakendorfer Straße nicht möglich und werden aus städtebaulichen Gründen auch nicht empfohlen. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt.

Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für Mischgebiete von tags 64 dB(A) von bis zu 4 dB(A) im Bereich der Baugrenzen des Abschnittes 'Dorfring' sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) bis zu einem Abstand von 14 m von der Straßenmitte nicht zulässig. Die Ausführung von Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist hingegen erlaubt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an allen straßenzugewandten und seitlichen Fronten der 1. Baureihe im Abschnitt 'Dorfring' schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen kann nur dann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen Nachbarschaft existieren keine **gewerblichen Betriebe**, von denen wesentlich störende Emissionen ausgehen.

Eindringende Immissionen könnten jedoch aus **landwirtschaftlicher Nutzung** resultieren. Innerhalb des Plangebietes existieren zwei Betriebe, deren Betriebsschwerpunkt jeweils auf Rinder ausgerichtet ist. Der Betrieb Dorfring 147 ist auslaufend und wirtschaftet bereits jetzt im reduzierten Umfang. In der von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein am 1. Juni 2011 im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tangstedt übersandten Auflistung ist für beide Betriebe wegen „Geringfügigkeit“ kein einzuhaltender Mindestabstand aufgeführt. Tatsächlich hat auch in der Vergangenheit die Nachbarschaft von landwirtschaftlicher Nutzung einerseits und Wohn- bzw. gewerblicher Nutzung andererseits zu keinen Konflikten geführt.

3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr:

Die Grundstücke der 1. Baureihe werden wie bisher über die sie umgebenden Straßen 'Am Dorfplatz' und 'Dorfring' erschlossen, die Grundstücke Nr. 5 und 6 über ein im Teilbereich 2 festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet wird eine neue, öffentliche Straße errichtet, an deren Ende sich ein für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeanlage befinden wird. Für den ruhenden Verkehr wird inmitten des Plangebietes eine 'öffentliche Parkfläche' angelegt.

Das Plangebiet wird von drei Buslinien über die Haltestelle "Wilstedt Dorfplatz" erschlossen:

Linie 378 - U Norderstedt Mitte - Wilstedt - U Garstedt
(Mo-Fr: 60 Min.-Takt, Verstärkung in den Hauptverkehrszeiten auf 30 Min.-
Takt, Sa und So: 60 Min.-Takt, Mo-So ca. 20:00- 00:00 Uhr: 120 Min.-
Takt);

Linie 578 - Tangstedt, Schule - Wilstedt - Norderstedt, Schulzentrum Süd
(Mo-Fr: Einzelfahrten);

Linie 7590 - Wilstedt, Dorfplatz - Nahe, Schule
(Mo-Fr: Einzelfahrten).

Ver- und Entsorgung:

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Vorstreckungen in die auszubauenden bzw. neu zu errichtenden Verkehrsflächen erforderlich. Gleiches gilt, soweit noch nicht geschehen, für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Wasserversorgung:

Die Gemeinde Tangstedt verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Hamburger Wasserwerke. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist.

Löschwasserversorgung:

Nach § 2 BrSchG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" ist zu unterscheiden zwischen dem Grundschutz und dem Objektschutz. Die im Arbeitsblatt angegebenen Richtwerte für den Grundschutz richten sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Sie stellen den jeweiligen Gesamtbedarf dar, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Löschwasserversorgung bei der Erschließung zu berücksichtigen.

Schmutzwasser:

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

Regenwasser:

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes besteht ein öffentliches Interesse an einer dezentralen Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen bzw. die Nutzung als Brauchwasser. Die zentrale Einleitung des Oberflächenwassers in den Kanal ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes nachgewiesen wird, dass eine

Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist (ab $k_f = 5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$).

Fernmeldeeinrichtungen:

Die Gemeinde Tangstedt ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen. Neuverkabelungen bzw. Erweiterungen des vorhandenen Netzes können durch Vorstreckung in das Plangebiet erfolgen.

Gas und Elektroenergie:

Die Gemeinde Tangstedt wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie geschieht ebenfalls über dieses Versorgungsunternehmen.

Abfall:

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) zuständig. Für die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke 1 - 4 ist in der Planzeichnung eine Gemeinschaftsfläche für Müllgefäße angrenzend an die Wendeanlage festgesetzt. Die Grundstücke 5 und 6 haben ihre Müllgefäße an den Abfuhrtagen am Rande der Verkehrsfläche 'Am Dorfplatz' abzustellen.

3.5 Hinweise und Kennzeichnungen

Im Altlastenkataster des Kreises Stormarn sind im Geltungsbereich keine **Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen** erfasst. Generell gilt, dass bei Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur Feststellung von Art und Umfang, zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenaushubes und zur Anzeige bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn verpflichtet ist.

Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Eine dauerhafte **Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung** durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Die dem **passiven Lärmschutz** zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Amt Itzstedt, Erdgeschoss, Zimmer 13, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

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 (Teilgebiete 1 - 3) gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Mischgebiet (MI)	13.489	64,0
Allgemeines Wohngebiet (WA)	29.829	29,0
Verkehrsflächen	3.244	7,0
Gesamtfläche	46.562	100,0

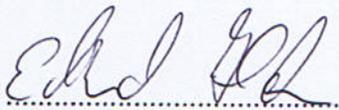
Die Gemeinde Tangstedt trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Tangstedt hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, Teilbereich 3, in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Tangstedt, den 1 2. MRZ. 2015




 2.(Stellv. Bürgermeister)