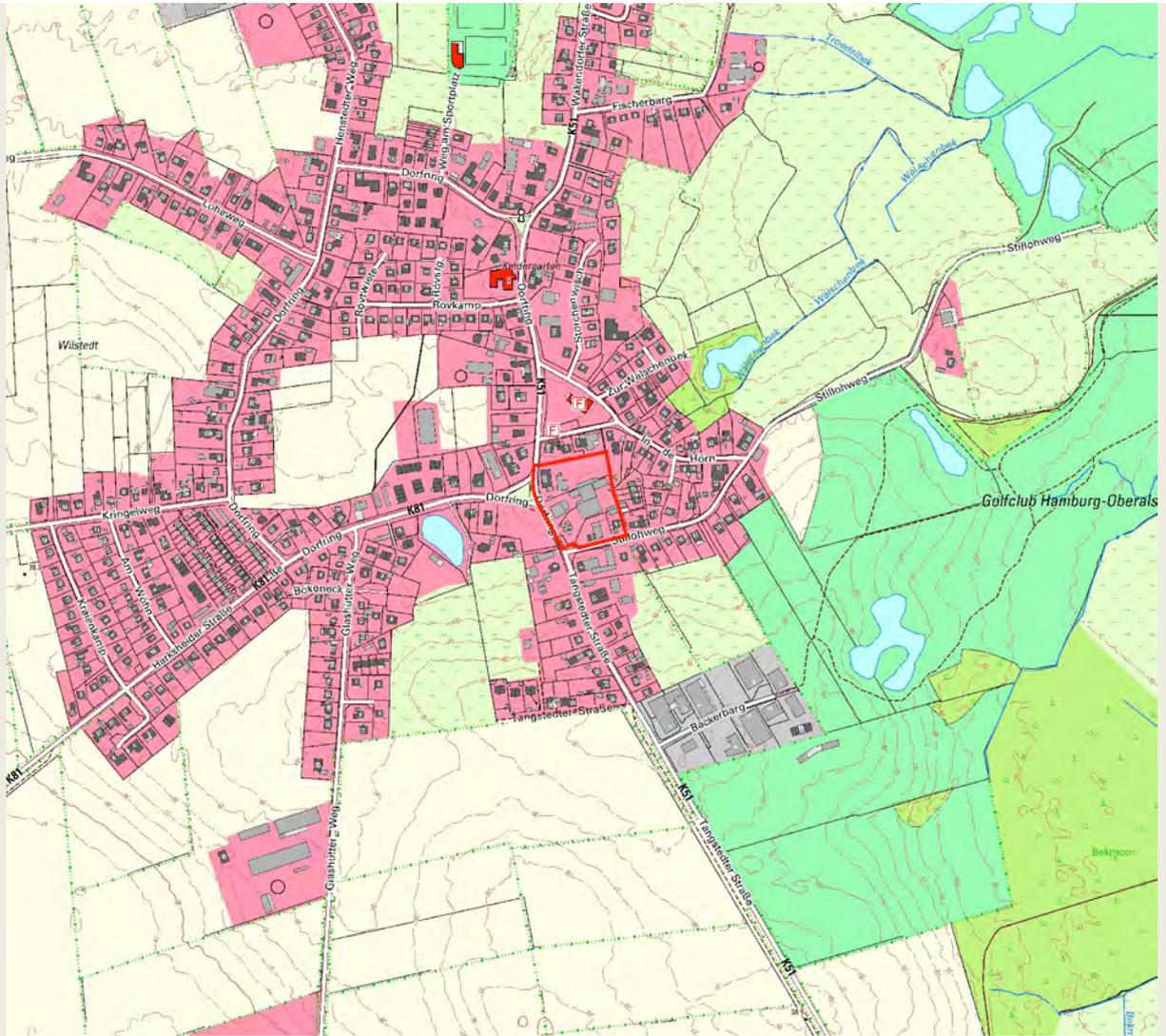


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Tangstedt

für das Gebiet im Ortsteil Wilstedt „Dorfring 159 / Tangstedter Str. 1“, westlich der Straße „in de Hörn“; östlich des „Dorfrings“; nördlich „Stillohweg“; südlich „am Dorfring“



Vorentwurf
05.04.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	7
2.3 Geltendes Planrecht	8
3 Städtebauliche Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten	9
4 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz	9
5 Verkehr	10
5.1 Übergeordnete Erschließung.....	10
5.2 Innerörtliche Erschließung	10
5.3 Ruhender Verkehr.....	11
5.4 ÖPNV	11
6 Ver- und Entsorgung.....	11
6.1 Wasser	11
6.2 Schmutzwasser.....	11
6.3 Oberflächenwasser.....	11
6.4 Strom und Energieversorgung	11
6.5 Brandschutz.....	12
6.6 Müllbeseitigung	12
6.7 Telekommunikation	12
7 Schallschutzmaßnahmen	12
8 Flächenangaben.....	13
9 Kosten.....	13

Anlage:

Schallgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mühlenumgebung“, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 2018

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Tangstedt (Stormarn) hat in der Sitzung am 05.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient ein ALKIS-Auszug, zum Entwurf wird eine Vermessung auf Basis eines ALKIS-Auszuges durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ergänzt. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 1,13 ha.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² BauGB) aufgestellt werden. Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungslage und somit des Innenbereichs und ist vollständig von einer Bebauung umgeben. Es handelt sich um die Flächen nördlich des Landhandels (Wilstedter Mühle) und die nördlich und südlich gelegenen Flächen. Mit dem verbindlichen Planrecht kann das Innenentwicklungspotential des Plangebiets sinnvoll genutzt und die Siedlungslage baulich arrondiert werden.

Die Gemeinde kann auf der Fläche nicht nur langfristig eine wohnbauliche Entwicklung anstoßen, sondern darüber hinaus auch für ein gewünschtes Angebot für Seniorenwohnen und die Ortslage ergänzende gewerbliche Nutzungen schaffen, ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Die Fläche ist über die Straßen *Dorfring* und *Stillohweg* gut erschlossen.

Im § 13a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB sind folgende Bedingungen genannt, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfüllt sein müssen:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Alten- und Pflegeheim sowie um die wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Landhandels (Wilstedter Mühle) und somit um kein UVP-Pflichtiges Vorhaben.

- Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Bei dem Vorhaben werden keine Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) berührt.

- Durch die Planung nicht davon auszugehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu

beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes:
Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler (Büro 2021 ohne Nachfolge aufgelöst) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mühlenumgebung“ im Ortsteil Wilstedt der Gemeinde Tangstedt aus 8/2018 (Verfahren eingestellt) zur Ersteinschätzung
- **Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz:
Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg wird zum Entwurf ergänzt**
- **WEITERE FACHGUTACHTEN WERDEN ZUM ENTWURF ERGÄNZT**

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von 1,13 ha. Er beinhaltet die Wilstedter Mühle, welche den Betrieb reduzieren und perspektivisch einstellen wird, sowie die Flächen nördlich und südlich der Mühle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt im südöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Wilstedt der Gemeinde Tangstedt. Er wird im Süden durch die Straße *Stillohweg* und im Westen durch die Kreisstraße *Dorfring* begrenzt.

Die Umgebung ist ländlich geprägt mit landwirtschaftlichen Flächen, Grünflächen, verschiedenen Wohngebäudetypologien und dem nahegelegenen Golfclub Hamburg-Oberalster. Die angrenzenden Grundstücke sind unterschiedlich bebaut. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Nördlich befinden sich Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Bebauungsdichte. Südlich befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Im zentralen Geltungsbereich befindet ein Landhandel (Futtermittel) mit einem Mühlenbetrieb und Siloanlagen. Die Gebäude des Landhandels, insbesondere der Turm mit ca. 20 Metern Höhe, sind deutlich höher als die umgebende Bebauung und halten die Abstandsflächen zu dem nördlich im Geltungsbereich umfassten Nachbarflurstück nicht ein. Aus diesem Grund ist dort eine Baulast eingetragen. Die Fläche des Landhandels ist nahezu vollständig versiegelt. Der Landhandel hat den Betrieb bereits reduziert und stellt diesen am Standort perspektivisch

ganz ein.

Nördlich des Landhandels befindet sich eine Grünlandfläche, auf der ebenfalls eine hochbauliche Entwicklung projektiert wird. Südlich des Landhandels befinden sich zwei Einfamilienhäuser, die über den *Stillohweg* erschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige prägende Grünstrukturen. An der Hauptstraße *Dorfring* steht ein Einzelgehölz. Auf den beiden Wohngrundstücken finden sich im Randbereich zum Landhandel Gehölzaufwüchse sowie gartentypische Zierpflanzen und Rasenflächen.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Ziel der Gemeinde die verkehrsgünstig im Ortsteil Wilstedt liegende Fläche, die in Teilen brachliegt, einer Verwertung zuzuführen. Für die Gemeinde besteht auf Basis der Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport vom 24.01.2023 über die Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB besonderer Bedarf für die Wohnraumentwicklung. Hierbei geht es insbesondere um die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen – hierbei geht es vor allem um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Zudem sollen mit der perspektivischen Einstellung des Betriebs der Mühle und des Landhandels die zentral gelegenen Flächen in Zukunft zu Gunsten einer gemischten Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen umgenutzt werden. Es soll damit auch vorausschauend die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, den hohen Bedarf an Wohnraum der Gemeinde Tangstedt perspektivisch in Teilen abzudecken.

Für den Geltungsbereich hatte die Gemeinde ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Aktivierung einer innerörtlichen Baulandreserve gestartet, dieses jedoch nicht abgeschlossen. In der Sitzung am 28.03.2023 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 eingestellt, in dem der Aufstellungsbeschluss aufgehoben wurde.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer zentral im Ortsteil Wilstedt gelegenen Fläche als innerörtlicher Baulandreserve ermöglichen, um ein möglichst breites Angebot an Wohnbebauung zu schaffen um die Bedarfe der ortsansässigen und regionalen Bevölkerung abdecken soll. Diese ist ortsverträglich durch die Möglichkeit gewerblicher Ansiedlungen zu durchmischen. Ziel ist es auch eine der Lage an der Kreisstraße angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Des Weiteren soll frühzeitig eine eindeutig planungsrechtlich geregelte Umnutzung der Flächen der Wilstedter Mühle ermöglicht werden.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Gemeinde Tangstedt für die wohnbauliche Entwicklung von Bedeutung, aufgrund ihrer Lage im Ordnungsraum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Wohnbauliche Entwicklungen außerhalb Zentraler Orte sowie im Ordnungsraum sollen gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans im Rahmen des örtlichen Bedarfes und der örtlichen Voraussetzungen erfolgen. Der örtliche Wohnungsbaubedarf für die Jahre 2021

bis 2036 wird mit max. 15 % vom Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020 definiert (max. Wohnungsbauentwicklungsrahmen).¹ Auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind die in Planung befindlichen Wohneinheiten in Bebauungsplänen, vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen sowie weiteren realisierten Wohneinheiten gemäß der Baufertigstellungsstatistik in den Jahren 2020 bis 2024 anzurechnen²:

Die Gemeinde Tangstedt hatte zum 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 3077 Wohneinheiten³, wodurch sich ein **Wohnbauentwicklungsrahmen von 462 Wohneinheiten bis 2036** ergibt.

	geplante Wohneinheiten	Anzahl der Wohneinheiten zur Anrechnung auf den Entwicklungsrahmen
Wohnungsbestand zum 31.12.2020		3077
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036 (15% des Wohnungsbestands zum 31.12.2020)		462
Bebauungsplan Nr. B35 Lindenallee		163
MFH (Anrechnung 0,5)	244	122
Einzel-/Doppelhäuser	41	41
Bebauungsplan Nr. 26, 2. Änderung		31
MFH (Anrechnung 0,5)	42	21
Einzel-/Doppelhäuser	10	10
Bebauungsplan Nr. 42		10
MFH (Anrechnung 0,5)	6	3
Einzel-/Doppelhäuser	7	7
Bebauungsplan Nr. 43		9
MFH (Anrechnung 0,5)	16	8
Einzel-/Doppelhäuser	1	1
Baufertigstellungen bis 2023		58
WE in Baulücken gem. Baulückenkataster 2018		91
Verbleibendes Wohnbaukontingent der Gemeinde Tangstedt bis 2036		100

Tabelle 1: Darstellung des verbleibenden Wohnbaukontingents der Gemeinde Tangstedt

Der LEP führt in Kapitel 1.3 aus: „Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen

¹ Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021, Kap. 3.9, 4 Z

² Unter Berücksichtigung der Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan SH -Fortschreibung 2021 vom 5.2.2025, nach der WE in MFH mit mehr als 3 WE nur zur Hälfte angerechnet werden.

³ Statistikamt Nord: Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden der Gemeinde zum 31.12.2020

Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotentiale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen. Nachhaltigkeitsaspekten ist angemessen Rechnung zu tragen.“

Gemäß Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung von 1998 befindet sich die Gemeinde Tangstedt im Planungsraum I „Schleswig-Holstein Mitte“ und besitzt keine Kennzeichnung als zentraler Ort oder Stadtrandkern. Tangstedt liegt, wie im LEP bereits gekennzeichnet, im Ordnungsbereich der Stadt Hamburg sowie im Nahbereich der Stadt Norderstedt, welche ein Mittelzentrum darstellt. Im Regionalplan für den Planungsraum I ist festgelegt, dass sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren soll.⁴

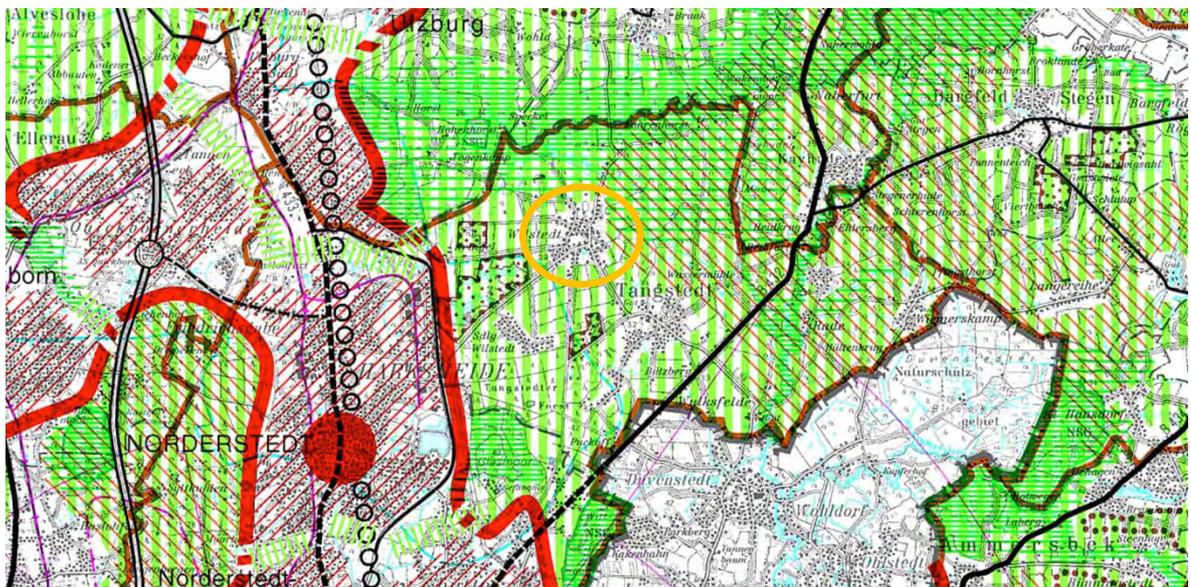


Abbildung 1 Ausschnitt Regionalplan 1998, Planungsraum I mit gelb markiertem Ortsteil Wilstedt

Die Gemeinde Tangstedt sowie auch der Ortsteil Wilstedt liegen nach dem Regionalplan innerhalb des regionalen Grünzugs. Nördlich und nordöstlich befinden sich außerdem Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Weiterhin ist nordöstlich ein Schwerpunktbereich für die Erholung gekennzeichnet.

⁴ Regionalplan 1998 für den Planungsraum I, Seite 31

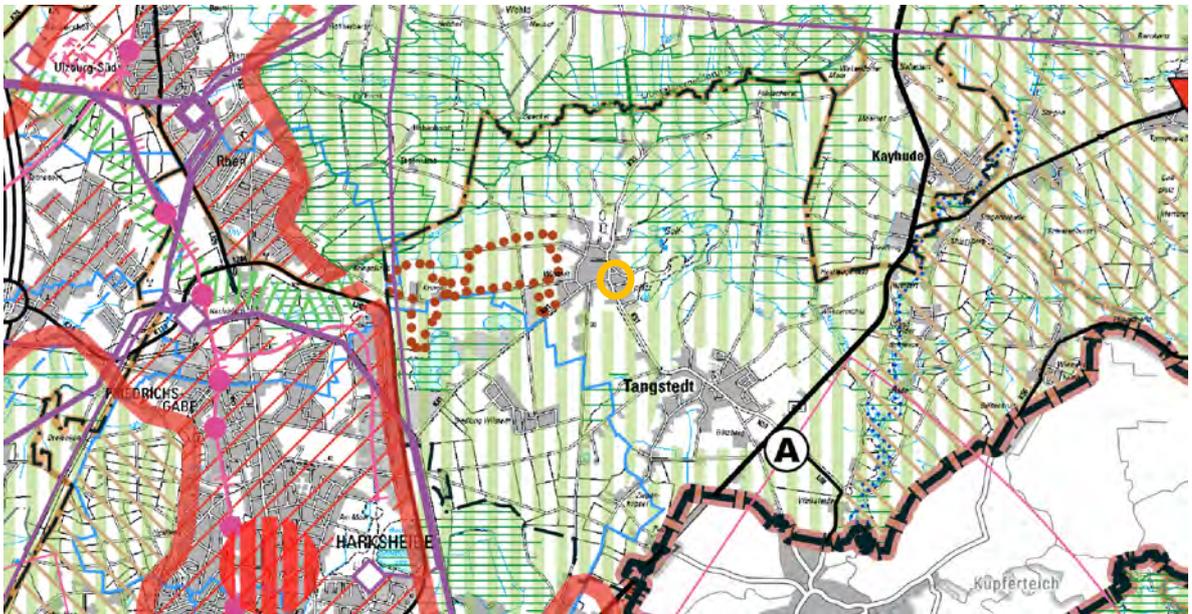


Abbildung 2: Ausschnitt 2. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2025) mit gelb markiertem Ortsteil Wilstedt

Die Festlegungen des Entwurfes des neuen Regionalplans für den Planungsraum III vom April 2025 entsprechen im Wesentlichen denen des derzeit geltenden Regionalplans.

Die weitere Siedlungsentwicklung ist auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Regionalplan für den Planungsraum I von 1998 und dem 2. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt „Tangstedt 2030“ stellt das Plangebiet als **Gemischte Baufläche (M)** dar.

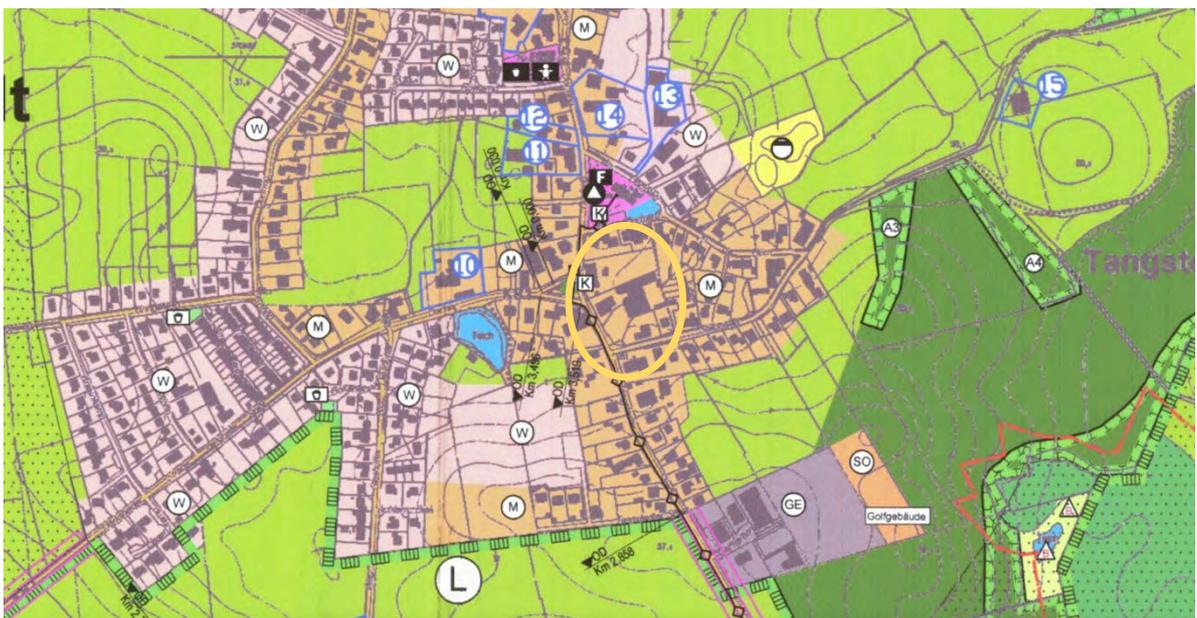


Abbildung 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 der Gemeinde Tangstedt

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 soll ein Teil des Geltungsbereiches als **Urbanes Gebiet** festgesetzt werden, um die gewünschte Nutzungsmischung sowie eine dem Gebiet angemessene

Dichte zu erzielen. Da die im Flächennutzungsplan festgesetzte gemischte Baufläche auch urbane Gebiete umfassen kann, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die im südlichen Teilbereich angestrebte planungsrechtliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Eine derart kleinteilige Änderung erachtet die Gemeinde jedoch nicht als erforderlich, da einerseits keine Parzellenscharfe unterstellt werden kann und andererseits auch eine wohnbauliche Nutzung in einer gemischten Baufläche zulässig ist.

Im Flächennutzungsplan ist weiterhin am westlichen Rand des B-Plangebiets ein einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um ein Ehrendenkmal des 2. Weltkriegs in einem kleinen öffentlichen Park an der Kreuzung *Dorfring* und *Tangstedter Straße*. Bei parzellenscharfer Betrachtung liegt dieses Denkmal außerhalb des Geltungsbereichs.

2.3 Geltendes Planrecht

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ist zum jetzigen Zeitpunkt kein Bebauungsplan rechtskräftig. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 32, für den ein Entwurf ausgearbeitet wurde, ist am 28.03.2023 durch einen Aufhebungsbeschluss eingestellt worden. Vorhaben werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

3 Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für den nördlichen Bereich ein **Urbanes Gebiet (MU)** festgesetzt, das die Flurstücke des Landhandels/Wilstedter Mühle sowie die derzeit brachgefallene Fläche im Norden umfasst. Das festgesetzte Urbane Gebiet soll eine flächensparende, verdichtete Bebauung der benannten Flurstücke an der Kreistraße ermöglichen und zusätzlich eine gewisse Flexibilität für die Nutzungen schaffen. Im Text Teil B werden die in Urbanen Gebieten üblicherweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Grund hierfür ist das planerische Ziel eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnstandorte durch eine derartige Ansiedlung auszuschließen. Den Vergnügungsstätten ist aufgrund der gängigen Geschäftszeiten meist eine erhebliche Belästigung eigen, die insbesondere die benachbarte Wohnnutzung beeinflusst. Sowohl die Reklame, der Lärm sowie die An- und Abfahrt der Besuchenden zu den Nachtzeiten führen zu abträglichen Begleiterscheinungen.

Grundsätzlich erfolgt im urbanen Gebiet eine Gliederung, nach der weitere zulässige Nutzungen in Form von geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke in einem Abstand von mehr als 40 m zur erschließenden Straße ausgeschlossen werden. Damit wird eine Gliederung ermöglicht, die lautere Nutzungen zur gewünschten Durchmischung der emittierenden Straße zuordnet, während der straßenabgewandte Bereich dem ruhigeren Wohnen vorbehalten wird.

Für die bestehenden Wohnhäuser im Südosten des Geltungsbereichs wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Im Text Teil B werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies begründet sich mit der Beibehaltung der Bestandstruktur und Erhaltung des wohnbaulichen Charakters in der eher

ruhigen Seitenstraße *Stillohweg*. Vereinbar sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, die zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse** und die **maximale Gebäudehöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** im Urbanen Gebiet orientiert sich an der Umgebung und setzt gleichzeitig den planungsrechtlichen Anspruch um, im Sinne einer innerörtlichen Baulandmobilisierung im zentralen Bereich des Ortsteils Wilstedt eine entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Die Dichte ist vor allem im Hinblick auf die Bestandsbebauung im zentralen Geltungsbereich des Landhandels/Futtermittelbetriebes ortsbildverträglich.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese orientiert sich an umliegenden Bebauungsplänen, deren GRZ in den meisten Fällen zwischen 0,3 und 0,4 liegt.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird im Urbanen Gebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt. In Kombination mit den Festsetzungen einer **maximalen Gebäudehöhe** von 11 Metern zur Kreisstraße und moderat abgestaffelten 10 Metern abfallend zur Wohnbebauung im Osten wird eine Anpassung an die benachbarte Bebauung gewährleistet und gleichzeitig im Sinne einer angemessenen Flächennutzung auch ein Geschoss oberhalb der zulässigen Vollgeschosse gem. den Regelungen der Landesbauordnung ermöglicht.

Zum Entwurf prüft die Gemeinde die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschossigkeiten (III) und der Gebäudehöhen (ü. 12 m GH). Ziel ist es grundsätzlich in zentraler Lage eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortsteils und ist baulich durch die Mühle, aber auch durch die weitere Umgebung, in der insbesondere nordwestlich bereits größere Mehrfamilienhäuser entstanden sind.

WIRD ZUM ENTWURF ERGÄNZT, ES WERDEN HINWEISE ERBETEN.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Wohneinheiten

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die auf den Flurstücken eine möglichst flexible Bebauung zulassen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass der Mindestabstand von 3 m zur Flurstücksgrenze für Hauptanlagen als Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken gemäß Landesbauordnung eingehalten werden.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes werden für die beiden umfassten Flurstücke einzelne überbaubare Flächen festgesetzt. Ziel ist es hier, die vorhandene Baustruktur zu erhalten.

Festsetzungen zu Wohneinheiten werden zum Entwurf geprüft.

4 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt gemäß dem Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein in der Gebiets-einheit Schleswig-Holsteinische Geest in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Allerdings ist das Gebiet inmitten des Siedlungskörpers baulich stark vorgeprägt und allseitig

von Verkehrsflächen und Bebauung umschlossen. Auf Grund der intensiven Vorprägung weist das Plangebiet eine insgesamt geringe bodenfunktionale Gesamtbewertung auf, das Wasserrückhaltevermögen ist gering.

Nordöstlich liegt außerhalb des Plangebietes am Siedlungsrand eine größere Gehölzfläche. Südlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet Tangstedt, Ortsteile Wilstedt-Siedlung und Wilstedt an. Auf dieses sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

In dem für die Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehenen Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind eine Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich (vgl. Kap. 1.2). Dennoch sind das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot und die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Diese Belange werden in einem Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz aufbereitet, der vom Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt werden wird.

Zur Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten, die nach den Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind, wird eine Ortsbegehung des Plangebietes durchgeführt. Dabei werden die Biotop- und Nutzungsstruktur sowie der Gehölzbestand im Plangebiet begutachtet. Die Bestandsgebäude werden von innen begangen und nach Hinweisen auf Vorkommen geschützter Arten untersucht.

Auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zu Vorkommen geschützter Arten wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Artenschutzmaßnahmen, die sich daraus ggf. zur Vermeidung von Verstößen gegen Artenschutzvorschriften ergeben, werden im Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz formuliert.

Weitere ggf. vorkommende naturschutzfachlich zu beachtende Gegebenheiten werden bei der Ortsbegehung untersucht.

WIRD ZUM ENTWURF ERGÄNZT, ES WERDEN HINWEISE ERBETEN.

5 Verkehr

5.1 Übergeordnete Erschließung

Übergeordnet wird das Plangebiet über den Dorfring erschlossen, der als Kreisstraße 51 klassifiziert ist (K51). Die Straße *Dorfring* teilt sich westlich des Plangebiets auf in die Kreisstraßen *Tangstedter Straße*, die den Ortsteil Wilstedt mit Tangstedt verbindet, sowie die *Harksheider Straße*, die den Ortsteil Wilstedt als Kreisstraße 81 mit der Stadt Norderstedt verbindet. Die *Tangstedter Straße* wird ab dem Ortsteil Tangstedt zur *Hauptstraße* und verbindet Tangstedt/Wilstedt mit der Bundesstraße 432 (B432). Diese führt von der Hansestadt Hamburg bis zur Lübecker Bucht an der Ostsee. Ab der Kreuzung K51 und B432 führt die Landesstraße 98 in Südöstlicher Richtung nach Hamburg-Duvenstedt.

5.2 Innerörtliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße *Dorfring* und im Süden über den *Stillohweg* erschlossen. Das im nördlichen Teilbereich festgesetzte Urbane Gebiet wird von der K51 erschlossen. Hier gab es im Norden der heutigen Brachfläche eine Zufahrt, der Futtermittelbetrieb hat zwei

Zufahrten. Eine liegt zentral im Geltungsbereich auf Höhe des südlichen Straßenarms des *Dorfring*, die zweite Zufahrt im südöstlichen Kreuzungsbereich von *Tangstedter Straße* und *Stillohweg*.

5.3 Ruhender Verkehr

Im Bestand befinden sich die Stellplätze des Futtermittelbetriebs der Wilstedter Mühle auf dem Grundstück des Gewerbes. Sie sind über die *Tangstedter Straße* anfahrbar. Im *Stillohweg* liegen die Stellplätze auf den Privatgrundstücken, außerdem ist straßenbegleitendes Parken möglich.

Bei Neubauvorhaben sind die entsprechenden Stellplätze in ausreichender Zahl auf den Grundstücken unterzubringen.

ZUM ENTWURF WERDEN MÖGLICHE FESTSETZUNGEN ZU STELLPLATZZAHLEN GEPRÜFT.

5.4 ÖPNV

In der Ortschaft Tangstedt sowie auch im Ortsteil Wilstedt fahren Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV), welche vom Verkehrsverbund Hamburg-Holstein (VHH) betrieben werden. Die Buslinien, die auch im Ortsteil Wilstedt halten, sind die Nummern 378 und die 578.

Die Buslinie 378 verbindet die U-Bahn- und AKN-Station Norderstedt Mitte mit dem ZOB in Glashütte und fährt in einer halbstündlichen bis stündlichen Taktung. Die Buslinie 578 verbindet die U-Bahn- und AKN-Station Norderstedt Mitte mit der Schule in Tangstedt, sie fährt in stündlicher Taktung. Von der U-Bahn- und AKN-Station Norderstedt Mitte erreicht man in ca. 40 Minuten den Hamburger Hauptbahnhof und damit die dortigen Fern- und Regionalzüge.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser

Die Wasserversorgung ist im Bestand bereits vorhanden. Eine Versorgung der brachliegenden Flurstücke durch Anschluss an das vorhandene Netz ist möglich.

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Tangstedt angeschlossen.

6.3 Oberflächenwasser

WIRD ZUM ENTWURF ERGÄNZT, ES WERDEN HINWEISE ERBETEN.

6.4 Strom und Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Der Gasanschluss kann über einen konzessionierten Anbieter erfolgen.

6.5 Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Aus dem örtlich vorhandenen Trinkwassernetz im Betrieb von Hamburg Wasser kann unter normalen Betriebsbedingungen eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden. Der nächstgelegene Hydrant liegt im Kreuzungsbereich der Straßen *Dorfring/Tangstedter Straße*. Zusätzliche Bedarfe können nur im Rahmen von zusätzlichen Löschwassereinrichtungen innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Hierzu sind im Rahmen einer konkretisierten Vorhabenplanung entsprechende Anforderungen zu ermitteln. Ein Ausbau des öffentlichen Versorgungsnetzes zur Erhöhung des verfügbaren Volumens ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge ist die Arbeitshilfe für die Bemessung des Löschwasserbedarfs mit Angabe zu Hydrantenabständen „Arbeitsblatt DVGW-Information Wasser Nr. 99 mit dem Anhang Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. in der gültigen Fassung heranzuziehen.

Das Merkblatt sieht in der Regel einen Hydrantenabstand von 150 m vor, so dass die erste Löschwasserentnahmestelle 75 m von der Grundstücksgrenze des betroffenen Gebäude entfernt sein sollte. Für die Lage und den Einbau von Hydranten ist das DVGW Merkblatt W 331 maßgebend.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz). Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und den Vorgaben der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Zur Sicherung der Erschließung ist zu berücksichtigen, dass auch die Feuerwehr das Plangebiet anfahren kann. Es müssen Aufstell- sowie Rangierbetriebe stattfinden können. Ebenfalls sind die notwendigen Bewegungsflächen zu berücksichtigen.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend zu beschildern und dauerhaft freizuhalten.

6.6 Müllbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

6.7 Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt durch einen konzessionierten Anbieter.

7 Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. 32 wurde im August 2018 bereits eine schalltechnische Untersuchung für das Gebiet „Mühlenumgebung“ im Ortsteil Wilstedt der Gemeinde Tangstedt vom Ingenieurbüro für Schallschutz „ibs“ erstellt. Diese lässt bereits einen Einblick in die jetzige Bestandssituation zu.

Zunächst wird auf die Ergebnisse des damaligen Gutachtens abgestellt. Das Gutachten muss zum Entwurf aktualisiert und die entsprechenden Festsetzungen angepasst werden.

ES WERDEN IM VERFAHREN HINWEISE ZUM UMFANG ERBETEN.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vom Mühlenbetrieb ausgehenden Gewerbelärmimmissionen auf dem nördlich gelegenen Grundstück, das künftig im Sinne einer gemischten Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen im urbanen Gebiet entwickelt werden soll, innerhalb der Erntezeit den Richtwert der *TA Lärm* von 60 dB(A) für Dorfgebiete überschreiten wird.

Da in urbanen Gebieten allerdings ein Richtwert von 63 dB(A) tagsüber zulässig sind, liegen die gemessenen Beurteilungspegel von 62-63 dB(A) innerhalb des Richtwerts. Der für seltene Ereignisse geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) in der Nacht wird bei den in der Erntezeit an weniger als 10 Nächten eines Jahres nach 22:00 Uhr stattfindenden An- und Abfahrtsbewegungen der Schlepper inkl. Abkippen an den Schüttgossen um 3-4- dB(A) überschritten.

Richtwertüberschreitungen konnten auch für die bereits bebauten Wohngrundstücke am *Stilohweg* festgestellt werden. Hierbei handelt es sich aber um eine Bestandssituation, auf die die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 keinen konfliktschärfenden Einfluss nimmt. Es ist allerdings vorauszusetzen, dass die Baugrenzen an die Bestandsgebäude angepasst werden und somit kein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an das Grundstück des Mühlenbetriebs ermöglicht wird. Hier muss in Abhängigkeit vom Bestand des Landhandels zum Entwurf eine entsprechende Festsetzung getroffen werden, die eine Bebaubarkeit entsprechend ausschließt. Dies kann beispielsweise über eine Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände erfolgen.

WIRD ZUM ENTWURF ERGÄNZT, ES WERDEN HINWEISE ERBETEN.**8 Flächenangaben**

	Fläche in ha
Urbanes Gebiet	0,86
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,06
Allgemeines Wohngebiet	0,21
Geltungsbereich gesamt	1,13

9 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Tangstedt keine Kosten. Diese werden durch einen städtebaulichen Vertrag von den Planungsbegünstigten übernommen.

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

Tangstedt, den

.....
(Der Bürgermeister)