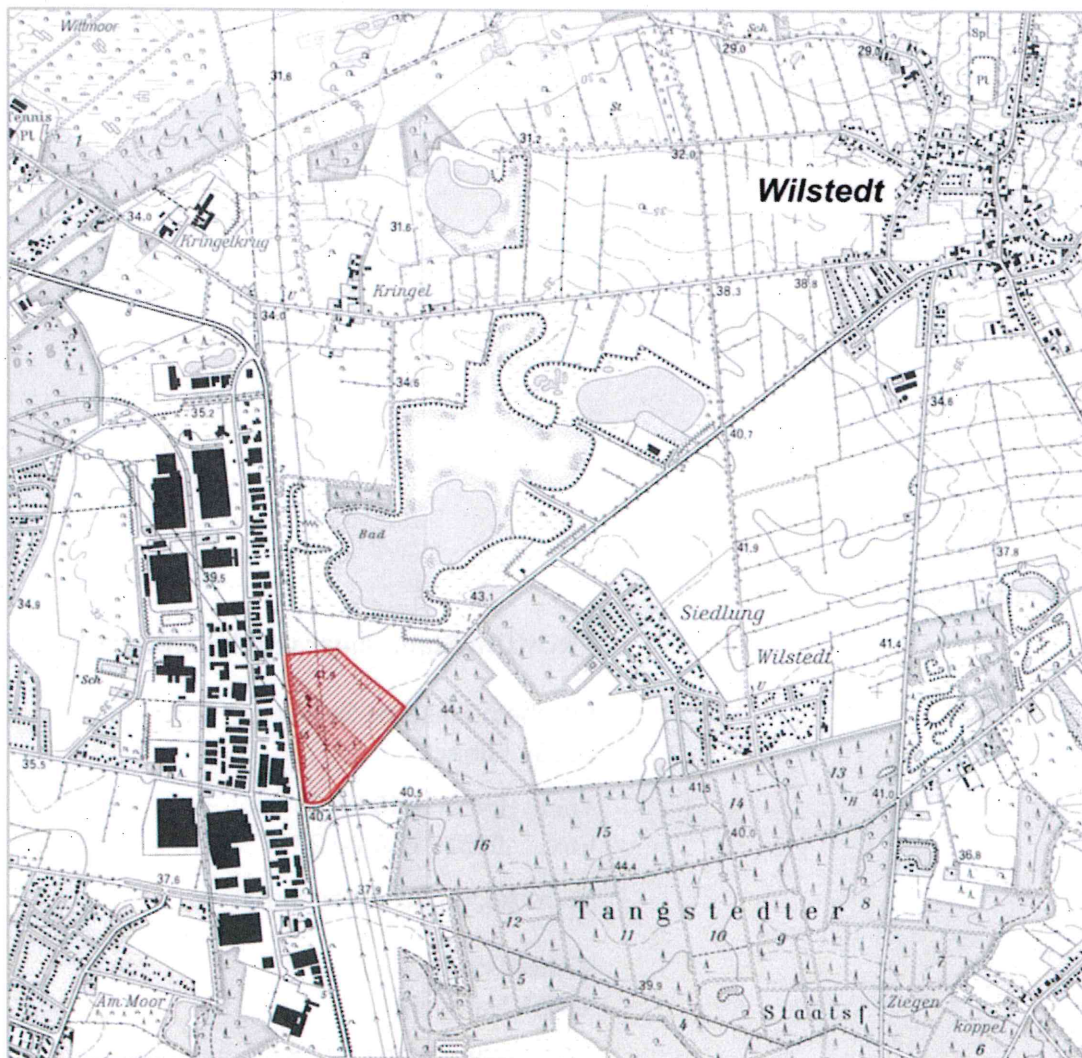




**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 37
„Harksheider Straße 110“**

für das Gebiet östlich der L284 Schleswig-Holstein-Straße, nordwestlich der K81 Harksheider Straße, südwestlich des vorhandenen Knickwalles östlich der Schilfbecke und südlich der im Norden angrenzenden Ausgleichsflächen



Datum: 18.11.2025

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Tangstedt verfolgt das Ziel, die einheimischen Gewerbebetriebe zu sichern und zu fördern, da sie Arbeitsplätze für die Bewohner:innen bereitstellen und zum wirtschaftlichen Wohl der Gemeinde beitragen. Dieses gilt insbesondere für den im Planungsbereich ansässigen Baubetrieb, der 1999/2000 seinen Hamburger Standort aus Platzgründen aufgeben musste und sich am jetzigen, damals ausreichend großen Standort neu ansiedelte.

Der im Jahre 1907 gegründete Betrieb beschäftigt mit seinen 6 Betriebsstätten in Tangstedt, Hamburg, Wittenberg und Herzfelde über 750 Mitarbeiter:innen. Die Zentrale befindet sich in Tangstedt. Schon heute reichen die vorhandenen Büroarbeitsplätze nicht mehr aus, Mitarbeiter:innen müssen in angemieteten Räumen in der Umgebung arbeiten. Auch Werkstatträume, Innen- und Außenlagerflächen, Stellplätze für Fahrzeuge und Maschinen fehlen. Des Weiteren soll die Sparte Umwelttechnik, die zurzeit in Hamburg angesiedelt und deren Betriebsfläche ebenfalls nicht mehr ausreicht, nach Tangstedt umgesiedelt werden, um Synergieeffekte zwischen den Sparten Erd- und Tiefbau sowie der Umwelttechnik, die sich mit der Sanierung und Entsorgung von Altlasten sowie Kampfmittelbergung beschäftigt, besser nutzen zu können.

Aufgrund des Arbeitskräftemangels ist es in der heutigen Zeit unumgänglich, den Mitarbeiter:innen neben attraktiven Arbeitsplätzen auch Möglichkeiten zur Versorgung mit Mittagessen anzubieten. Deshalb ist der Neubau einer Kantine geplant.

Für die Betreuung der Baustellen ist es erforderlich, einen 24-Stunden-Notdienst vorzuhalten, der u.a. Pumpenanlagen für Grundwasserabsenkungen etc. betreut und - ggf. auch nachts - repariert. Hierfür sollen auf dem Betriebsgelände in Tangstedt Notfall-Übernachtungsräume bauleitplanerisch ermöglicht werden.

Bereits seit langer Zeit verfolgt die ansässige Baufirma das Prinzip des nachhaltigen Einsatzes von Baustoffen mittels Recycling von mineralischem Bauschutt und von Grünabfall mittels Kompostierung, Niederschlagswasserverdunstung über Schilfbecke sowie Einlagerung eigener Aushubböden von Baustellen in firmeneigenen Bodendeponien und Verwertung der noch nutzbaren Rohstoffe. Weiterhin werden für die Erd- und Tiefbaumaßnahmen Sande und Kiese benötigt, die u.a. aus firmeneigenen Gruben gewonnen werden.

Als weiteren Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie der Baufirma ist die Aufstellung von Photovoltaikanlagen und Klein-Windkraftanlagen geplant, deren Erträge überwiegend für den Eigenbedarf genutzt werden sollen. Mit diesem Ansatz können Brecher- und Siebanlagen, die derzeit aufgrund der mangelhaften Stromversorgung zeitweilig mit Dieselaggregaten betrieben werden müssen, jederzeit mit „Eigenstrom“ angetrieben werden. Außerdem soll insbesondere der Pkw-Fuhrpark auf Elektroautos umgestellt werden.

Mittelfristig ist vorgesehen, dass Heizungs- und Warmwassersystem der Gebäude und des Lkw-Fuhrparks auf den Einsatz von Wasserstoff umzustellen. Die Produktion des Wasserstoffs erfolgt über Elektrolyseure durch den Strom aus den Photovoltaik- und den

Klein-Windkraftanlagen. Er wird u.a. in Flaschen/-bündel zwischengelagert und mit Brennstoffzellen wieder in Strom verwandelt, der Lkws antreibt und für Gebäudeheizungen und Warmwasseraufbereitungen genutzt wird. Für die Betankung der Lkws ist eine betriebseigene Wasserstofftankstelle geplant.

Unter dem Gesichtspunkt eines fortschreitenden Generalunternehmertums, aber auch einer weiteren Spezialisierung ist es für ein nachhaltiges Entwicklungspotential erforderlich, dem ansässigen Betrieb die oben genannten Chancen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung „Betriebs-hof Erd- und Tiefbau“ spiegelt die heutige Nutzung wider. Die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten werden in der 6. Flächennutzungsplanänderung und im Bebauungsplan Nr. 37 mit der Darstellung/Festsetzung „Bau-Betriebshof“ erweitert. Hierdurch wird u.a. eine Erweiterung des Angebotes um Hochbauarbeiten ermöglicht.

2 Lage des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Südwesten der Gemeinde Tangstedt an der Grenze zur Stadt Norderstedt östlich der L284 Schleswig-Holstein-Straße und nordwestlich der K81 Harksheider Straße. Er umfasst den vorhandenen Betriebshof des ansässigen Baubetriebes sowie die im Nordosten parallel zur Harksheider Straße befindlichen Erweiterungsflächen, die vorhandenen Flächen für Baustoffrecycling, Kompostierung und die Schilfverdunstungsbecken. Die Gesamtfläche beträgt ca. 16,43 ha.

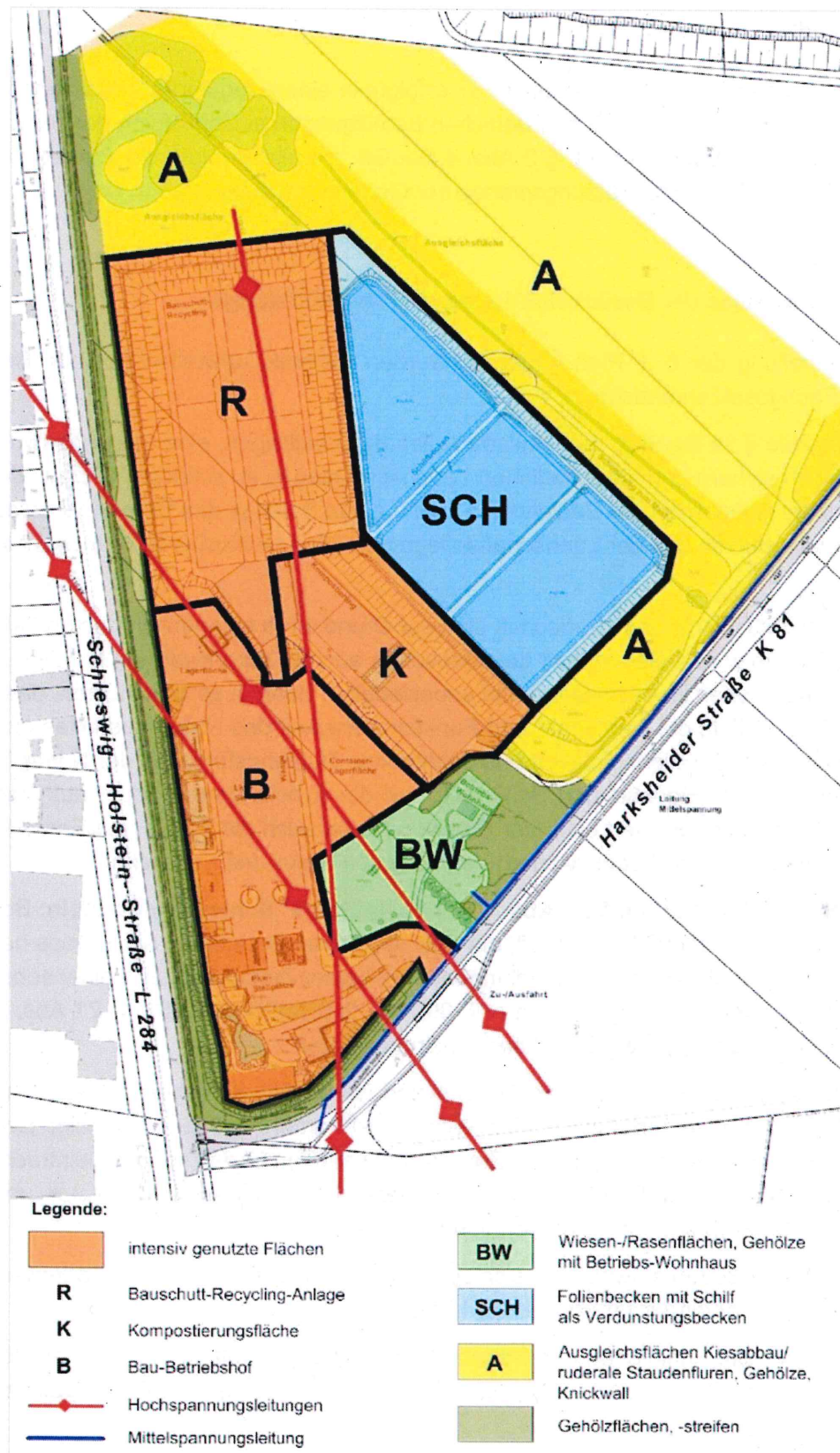


Abb. 1: vorhandene bauliche und sonstige Nutzungen

3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgte in einem regulären Verfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungen einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Parallel erfolgte die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tangstedt.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der 6. F-Plan-Änderung wurden folgende umweltschützende Belange aus Fachgesetzen beachtet:

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§§ 1, 2 BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG¹ Schleswig-Holstein: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 30 Abs. 2 BNatSchG und in § 21 Abs. 1 LNatSchG genannten Biotopen führen können, sind verboten.

§ 1 BBodSchG²: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

§ 1 LBodSchG³: Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze

¹ LNatSchG = Landesnaturschutzgesetz

² BBodSchG = Bundesbodenschutzgesetz

³ LBodSchG = Landesbodenschutzgesetz

erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen im Rahmen der Gesetze soweit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

§ 6 WHG⁴, § 2 WasG SH⁵: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 BImSchG⁶: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Eingriffsregelung

§ 18 BNatSchG: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung,

⁴ WHG = Wasserhaushaltsgesetz

⁵ WasGSH = Wassergesetz Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz)

⁶ BImSchG = Bundesimmissionsschutzgesetz

Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 1a BauGB: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Es ist u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG: Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gilt für die Zugriffsverbote: Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zusätzlich wurden die umweltrelevanten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021), aus dem Regionalplan, Planungsraum I (1998) und aus dem Landschaftsrahmenplan, Planungsraum III (2020) in die Planungsüberlegungen einbezogen. Aus dem über 20 alten Landschaftsplan der Gemeinde Tangstedt konnten keine planungsrelevanten Inhalte abgeleitet werden.

Für die 6. F-Plan-Änderung und die Aufstellung des B-Planes Nr. 37 wurden folgende Kartierungen und Fachgutachten erarbeitet, deren Inhalte je nach Planungsebene in die Bauleitplanungen übernommen bzw. beachtet wurden:

- Bestand Biotop- und Nutzungstypen, PROKOM 08.2021/01.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Harksheider Straße 110“ der Gemeinde Tangstedt, LAIRM Consult, 04.01.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Harksheider Straße 110“ der Gemeinde Tangstedt – Schalltechnische Prüfung der 380KV-Leitung, LAIRM Consult, 21.12.2023

- Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 37 „Harksheider Straße 110“ der Gemeinde Tangstedt, LAIRM-Consult, 03.01.2024
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 37 der Gemeinde Tangstedt, BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner, 11.03.2024

5 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden der Abwägung unterstellt, planungsrelevante Inhalte wurden berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder klargestellt. Der Plan und die Begründung wurde nach den jeweiligen Planungsschritten angeglichen.

Da die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 parallel erfolgte, wurde in vielen Stellungnahmen keine Unterscheidungen zu den unterschiedlichen Planungsebenen getroffen. Somit wurden nur die planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen beachtet, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 relevant war.

Die berücksichtigten und nicht berücksichtigten Inhalte der Stellungnahmen sind den Abwägungstabellen zu den jeweiligen Beteiligungsverfahren zu entnehmen.

Es wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss		27.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB		30.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB's gem. § 4 (1) BauGB und Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom		13.05.2022
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss		12.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	25.07.2023 bis	24.08.2023
Beteiligung der Behörden/TÖB's gem. § 4 (2) BauGB und Gemeinden mit Schreiben vom		21.07.2023
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen		22.05.2024
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3)	27.05.2024 bis	10.06.2024
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) mit Schreiben vom		27.05.2024
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen		25.09.2024
Abschließender Beschluss		25.09.2024
Erneute öffentliche Auslegung	02.01.2025 bis	17.01.2025
Erneuter abschließender Beschluss		19.02.2025
Erneute öffentliche Auslegung	26.05.2025	27.06.2025
Erneuter abschließender Beschluss		17.07.2025
Erneute öffentliche Auslegung	08.09.2025 bis	10.10.2025

Erneuter abschließender Beschluss

16.10.2025

6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 Nr. 2 d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Zuge des Umweltberichts zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind („Alternativenprüfung“). Begleitend ist nach § 14 g Abs. 2 Nr. 8 UVPG eine Kurzdarstellung der Gründe für die Auswahl der geprüften Alternativen hinzuzufügen.

Da auf dem heutigen Betriebsgelände ein akuter Platzmangel herrscht und zusätzlich Unternehmensbereiche zum Hauptstandort Tangstedt umgesiedelt werden sollen, stehen für eine weitere Entwicklung nur Flächen im Südosten des Plangeltungsbereiches parallel zur Harksheider Straße zur Verfügung.

Die ehemals geplante Bebauung südlich der Verdunstungsbecken wird zurückgenommen, somit verläuft die östliche Grenze der intensiv bebauten Fläche in der Verlängerung der südwestlichen Grenze der vorhandenen Schilfbecken.

Die Fläche südlich der Schilfverdunstungsbecken ist nunmehr für die Aufstellung von Photovoltaik-/Solarthermieanlagen vorgesehen, um den Anspruch der Gemeinde, nachhaltige Konzepte der Energiegewinnung und Energienutzung zu unterstützen, auch in der Bauleitplanung umzusetzen.

Die zusätzlich baulich genutzten Flächen schließen mit dem nordöstlich gelegenen Knick ab und befinden sich parallel zur Harksheider Straße, die, bezogen auf Lärmemissionen etc., als Vorbelastung zu werten ist. Hinzu kommt die optische Vorbelastung durch die Starkstromfreileitungen. Trotzdem ist es aufgrund der exponierten Lage des Betriebsstandortes wichtig, eine ausreichende Eingrünung vorzusehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung stehen, eine Ausdehnung des Standortes über den Knickwall hinaus ortsplanerisch nicht sinnvoll ist und somit keine andere Entwicklungsalternative besteht.

Tangstedt, den 19.11.2025

Bürgermeister
Jens Kleinschmidt