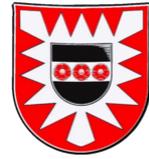


# GEMEINDE TANGSTEDT



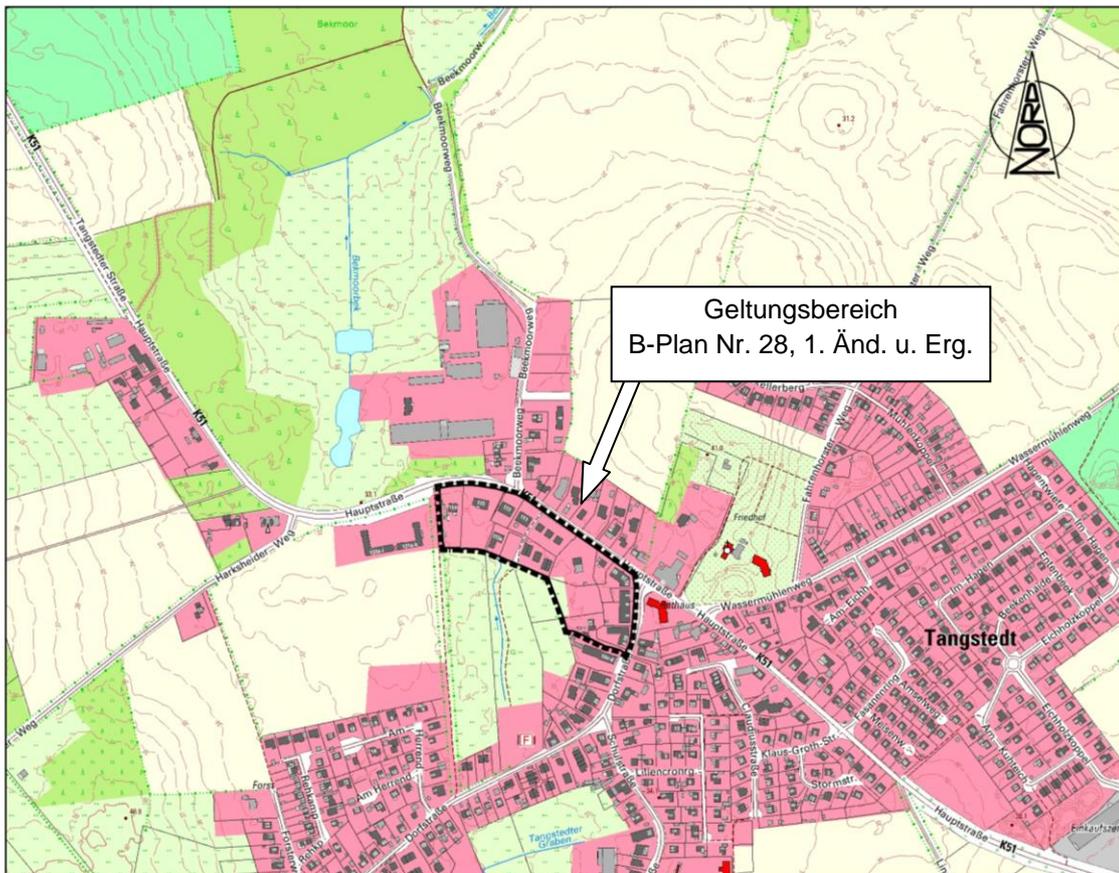
Kreis Stormarn



## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28

für das Gebiet westlich Dorfstraße, nördlich Dorfstraße Nr. 14 a - d/ 16 a - d, südlich der Hauptstraße (K 51) von Haus-Nr. 95 bis 119 in einer Tiefe von 80 bis 100 m sowie östlich des Verbindungsweges (Redder) Hauptstraße/Dorfstraße

### Begründung



Stand: Entwurf, 18. November 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen .....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4 Angaben zum Bestand .....	7
<b>2. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung .....	7
2.2 Ziele der Planung .....	8
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>9</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	9
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz .....	14
3.3 Immissionsschutz .....	16
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	17
3.5 Hinweise .....	18
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden .....	20
<b>4. Flächen und Kosten.....</b>	<b>20</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Sch.-H. S. 398).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Tangstedt handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen. Das Erfordernis, dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, entfällt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	06.02.2018
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.02.2020
Frühz. TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	17.01.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.11.2020
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	03.12.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.12.2020–15.01.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Tangstedt ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie liegt im Nahbereich der Stadt Norderstedt, die ein Mittelzentrum darstellt. Im Regionalplan für den Planungsraum I (alt) ist festgelegt, dass sich in der Gemeinde Tangstedt die weitere Siedlungsentwicklung auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren soll.

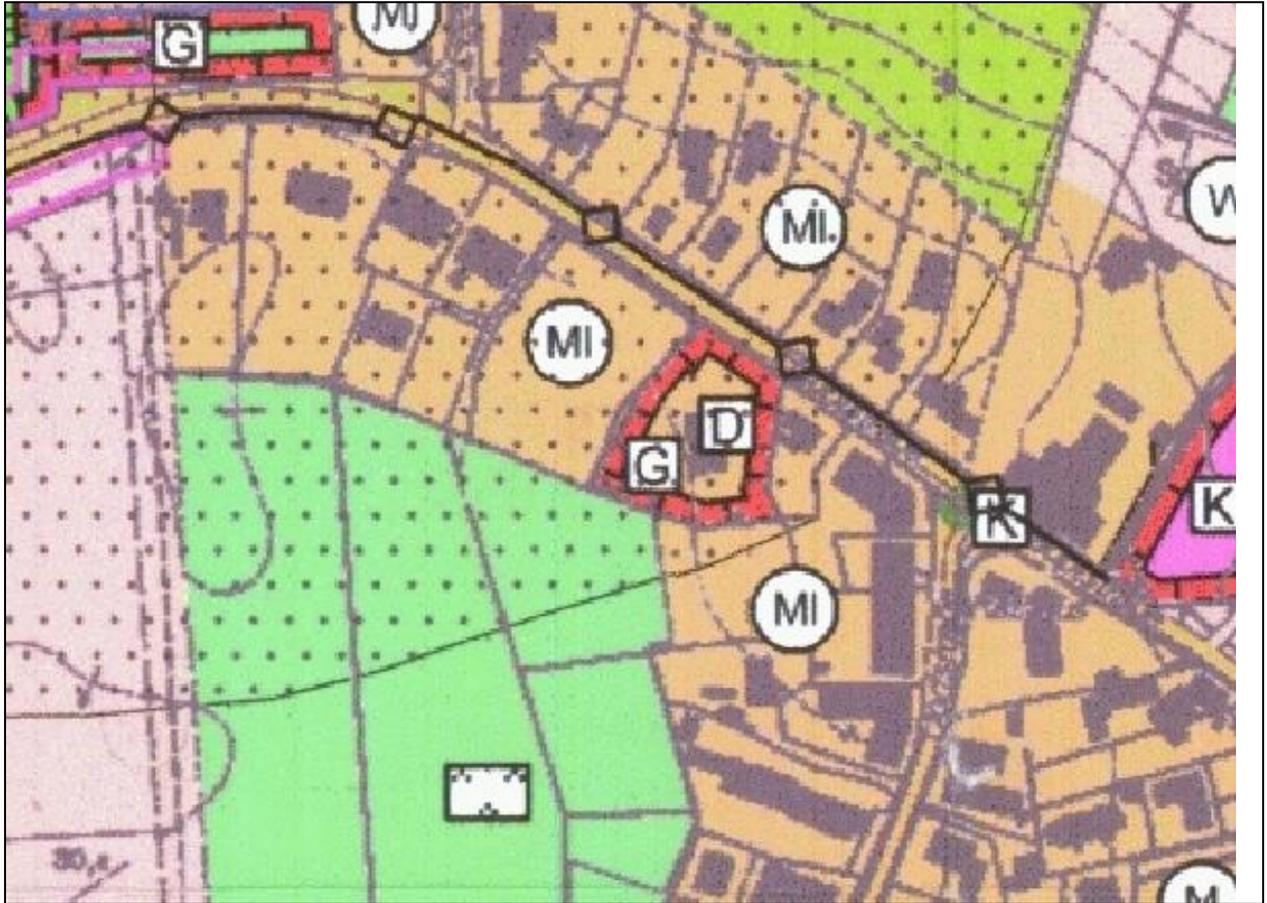
Laut Landesentwicklungsplan (LEP) ist für die Gemeinde Tangstedt für die wohnbauliche Entwicklung von Bedeutung, dass sie im Ordnungsraum liegt, der um die Freie und Hansestadt Hamburg ausgewiesen ist. Danach gilt für die Gemeinde für den Zeitraum '2010 bis 2025' ein Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau von 15 %, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2009.

Am 27. November 2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des LEP beschlossen. Als Sofortmaßnahme, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, wurde mit Offenlegung des Planentwurfes der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aktualisiert. In Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, wie die Gemeinde Tangstedt, können bezogen auf ihren höheren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2017 wieder 15 % zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Das Kontingent des Wohnbauentwicklungsrahmens wird damit wieder auf Null gesetzt.

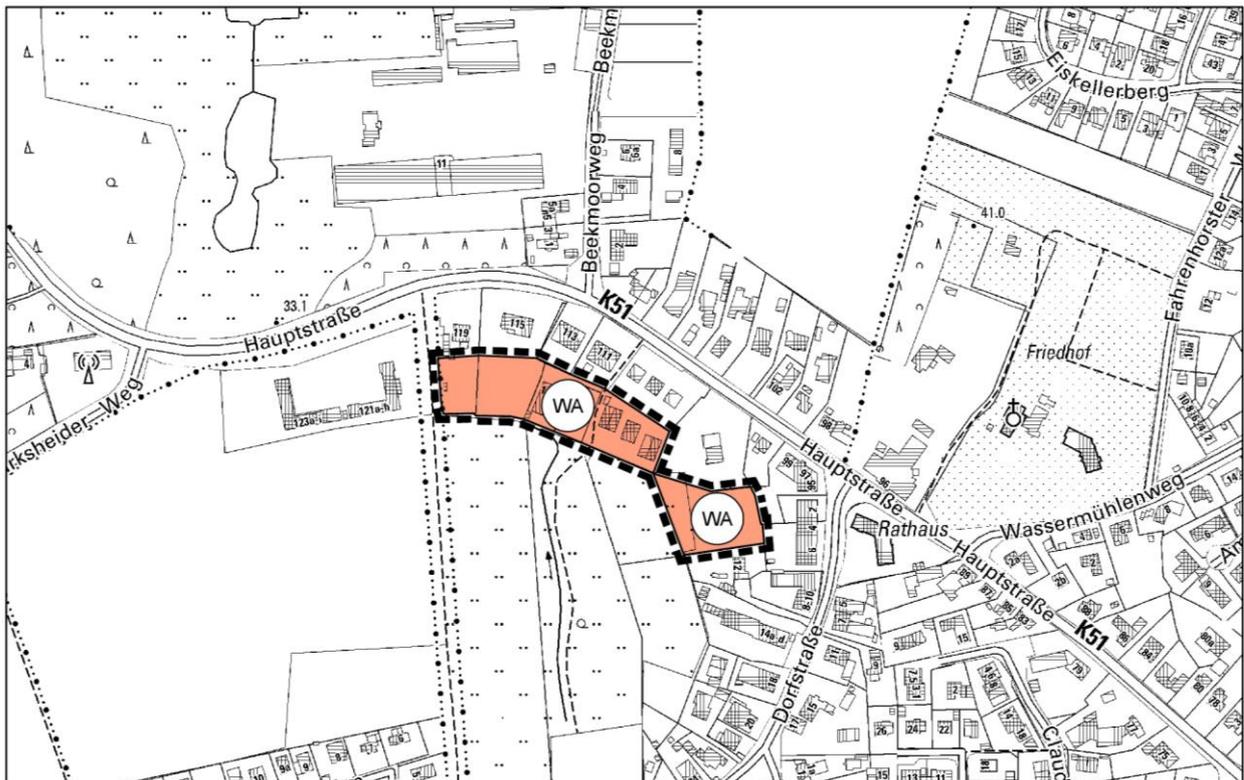
Der Landesentwicklungsplan führt in Kapitel 1.3 aus: "Die Ordnungsräume sind Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen. Nachhaltigkeitsaspekten ist angemessen Rechnung zu tragen."

Im Flächennutzungsplan 'Tangstedt 2030', der seit dem Jahr 2015 wirksam ist, ist das Plangebiet als 'Mischgebiet' (MI) dargestellt. Da im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 zukünftig im Süden ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen, ergibt sich hinsichtlich dieses Teilbereiches eine Abweichung von der zurzeit noch wirksamen Ausweisung als 'Mischgebiet' (MI). Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung angepasst werden (5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung), so dass dann dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

**Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan**



**Zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan  
(5. Änderung durch Berichtigung)**

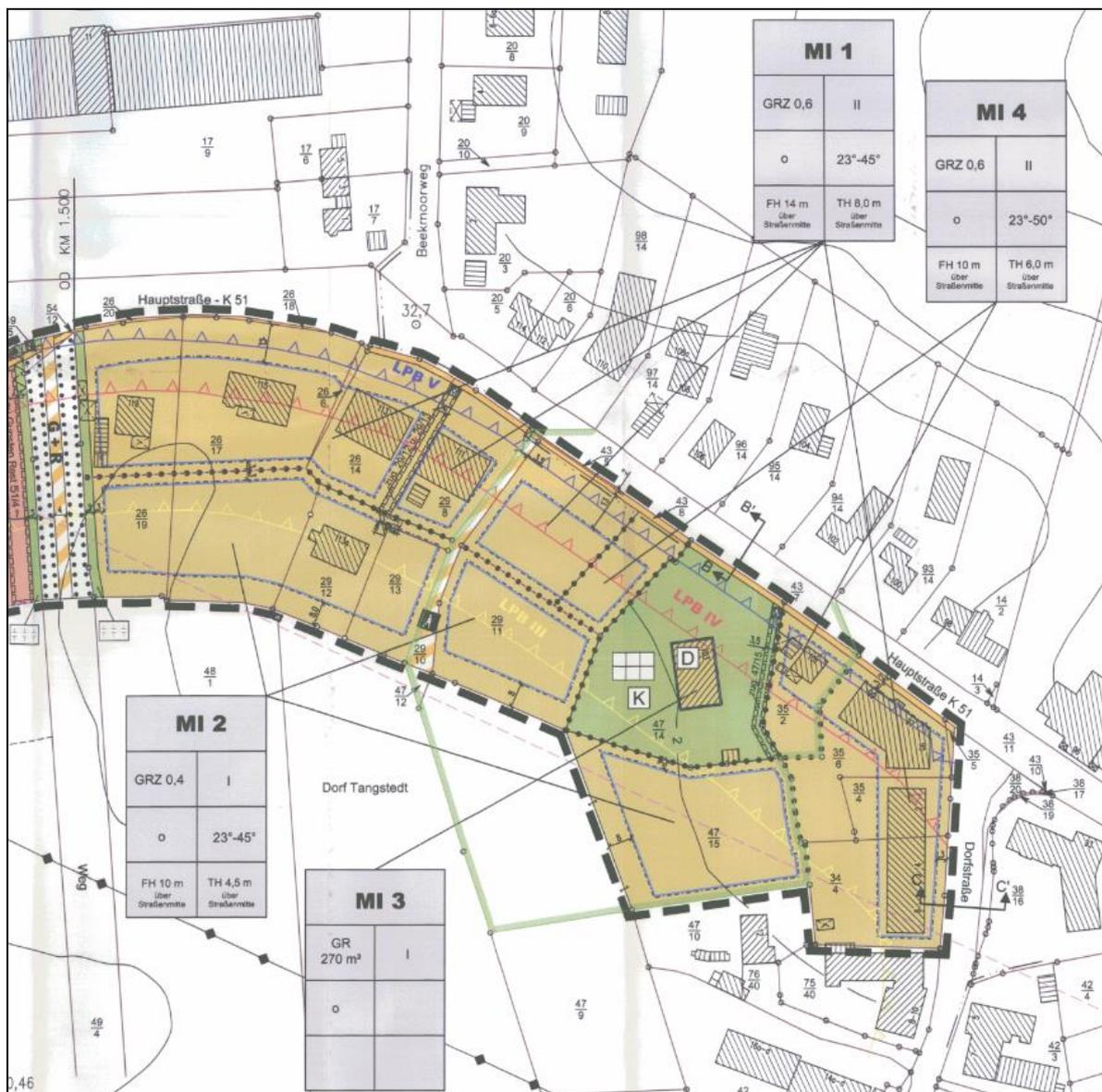


### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 3,0 ha, das sich zentral im Ortsteil Tangstedt befindet. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich 'Dorfstraße', nördlich 'Dorfstraße Nr. 14 a - d / 16 a - d', südlich der 'Hauptstraße' (K 51) von Haus-Nr. 95 bis 119 in einer Tiefe von 80 bis 100 m sowie östlich des Verbindungsweges (Redder) 'Hauptstraße'/'Dorfstraße'.

Ausgenommen der südöstlichen Grundstücke ist das Plangebiet gegenwärtig mit dem Bebauungsplan Nr. 28 überplant, der im Jahr 2006 rechtskräftig wurde. Die Gebäude 'Dorfstraße 8 bis 12' liegen im unbeplanten Innenbereich und sind gegenwärtig nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens zu beurteilen. Diese sollen mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

#### *Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 28*



## **1.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist straßenbegleitend überwiegend bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich ebenfalls vereinzelt Gebäude, im Übrigen überwiegend Hausgärten. Hier besteht noch ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial. Die Gebäudestruktur weist einen heterogenen Charakter auf, der sich sowohl aus lockeren Einfamilienhausstrukturen, aber auch aus Geschosswohnungsbau zusammensetzt. An der 'Dorfstraße' und der 'Hauptstraße' existiert eine gemischt genutzte Bebauung. Wohnen wechselt sich mit gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen wie Sparkasse, Apotheke, Arztpraxis, Physiotherapie etc. ab. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Alten- und Pflegeeinrichtung. Das reetgedeckte Gebäude 'Hauptstraße 103' - ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude - steht unter Denkmalschutz, die historische Gartenanlage stellt ein Kulturdenkmal dar.

In Richtung Norden und Osten ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Nördlich findet sich zudem das 'Gut Tangstedt', ein Gestüt und Reitstall. Östlich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus das Rathaus der Gemeinde Tangstedt. Westlich des Plangebietes befinden sich, durch einen Redder getrennt, gemeindliche Schlichtwohnungen. Südwestlich an das Plangebiet schließt eine Grünfläche an, die einen parkähnlichen Charakter aufweist.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nur leicht bewegt. Die mittlere Höhe beträgt ca. 32,00 m über NHN.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Im Rahmen der Betriebsübergabe des Alten- und Pflegeheims im südöstlichen Randbereich des Plangebietes an einen Nachfolger stellt sich zunehmend die Frage nach einer Betriebserweiterung, um das vorhandene Konzept an moderne Betriebsformate anzupassen. Derzeit bestehen im Gebäude ca. 40 Bettenplätze. Im Allgemeinen sind heutzutage Pflegeeinrichtungen mit mindestens 80 Pflegeplätzen üblich. Ergänzt werden soll das Angebot künftig zusätzlich durch eine Tagespflege. Gegenwärtig ist das Betriebsgelände der Alten- und Pflegeeinrichtung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bereits im Jahr 2001 hatten die Betreiber des Alten- und Pflegeheims Erweiterungsabsichten. Im Jahr 2002 wurde ein positiver Vorbescheid und im Jahr 2003 eine Baugenehmigung erteilt. Gegenstand der Baugenehmigung war ein zweigeschossiger Erweiterungsbau im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Verbindungsgang zum Bestandsgebäude. Im Hinblick auf die Bebauungstiefe, die Grundfläche sowie die Stellplatzsituation wurde das damalige Vorhaben vor allem unter dem Gebot des Einfügens kritisch gesehen. Trotz Genehmigung wurde das Vorhaben aber nicht realisiert. Die Baugenehmigung wurde mehrfach verlängert, zuletzt bis zum 16. Dezember 2014. Die Genehmigung ist mittlerweile erloschen.

Neben den Erweiterungsabsichten des Alten- und Pflegeheimes hat ebenso eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2017 ein Planungserfordernis hervorgerufen. Der

Antragssteller beabsichtigte auf dem Flurstück 47/15 im rückwärtigen Bereich zur 'Hauptstraße' auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> zwei Doppel- und drei Einzelhäuser zu errichten. Eine Realteilung war nicht beabsichtigt. Die Erschließung sollte über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück 'Hauptstraße 103' gewährleistet werden. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28. Das Vorhaben erschien mit den Festsetzungen des B-Plans konform, nicht aber mit den damaligen Planungszielen des Bauleitplans vereinbar. Das Vorhaben hätte sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung von den umgebenden Gebäudestrukturen deutlich abgesetzt und die vorherrschenden kleinteiligen Strukturen und den dörflichen Charakter unberücksichtigt gelassen. Hinzu kommt das Erfordernis, den Umgebungsschutz des unter Denkmal stehenden Gebäudes 'Hauptstraße 103' zu berücksichtigen, damit dieses seine Wirkung - über seine standortbedingte, zurückgezogene Lage hinaus - nicht noch weiter verliert. Gleichzeitig sollte ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden.

In den Jahren nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28 hat bereits eine Nachverdichtung des Plangebietes stattgefunden. Es existieren aber noch weitere Nachverdichtungsflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Gerade in diesen Bereichen stehen die Wahrung der kleinteiligen, locker bebauten Struktur und der Erhalt des dörflichen Charakters im Vordergrund. Aufgrund dessen hat die Gemeindevertretung Tangstedt in ihrer Sitzung am 06. Februar 2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 gefasst. Im Zuge dessen wurde ebenfalls eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erlassen. Diese ist am 16. Februar 2018 in Kraft getreten.

## **2.2 Ziele der Planung**

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erweiterung des Plangebietes im Süden um die Flurstücke 75/40, 76/40 und 57/10 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Alten- und Pflegeeinrichtung;
- Verringerung der baulichen Dichte und Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) für Flächen in zweiter Baureihe;
- Berücksichtigung der benötigten höheren Auslastung der Grundstücke (Maß der baulichen Nutzung) bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Festlegung eines privaten Wohnweges mit einer Mindestbreite von 4,50 m anstelle eines bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes;

- Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen der rückwärtigen Bebauung und der freien Landschaft;
- Sicherstellung des Umgebungsschutzbereiches um das Denkmal 'Hauptstraße 103';
- Festlegung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit für den gesamten Änderungsbereich.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird ein '**Allgemeines Wohngebiet (WA)**' gemäß § 4 BauNVO im Süden ausgewiesen. Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden gemäß § 6 BauNVO als '**Mischgebiete (MI 1 - MI 4)**' festgesetzt.

Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich der Bestand entsprechend seiner Nutzung in die festgesetzten Gebietstypen einfügt und dass sich die zukünftige Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, sind im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. In der Gemeinde Tangstedt besteht in dem in zweiter Reihe gelegenen 'Allgemeinen Wohngebiet' erkennbar kein Bedarf an Anlagen für diese Zwecke. Sie sind in ausreichendem Maße an geeigneteren Standorten in der Gemeinde vorhanden.

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung in den 'Mischgebieten' (MI 1 - MI 4) entspricht den Nutzungsstrukturen in dem gewachsenen Gebiet. Neben dem Erhalt der bestehenden Betriebe ist es gemeindlicher Planungswille, innerhalb des 'Mischgebietes' nicht nur dem Wohnen, sondern auch einem entsprechenden Anteil an nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen Raum zu bieten.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in den 'Mischgebieten' (MI 1 - MI 4) folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Charakter des Siedlungsgefüges nicht zu stören, sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen. Sie widersprechen hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der hiesigen Planung.

Die in überwiegend gewerblich geprägten Teilen gemäß § 6. Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein, ansonsten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden, ausgeschlossen. 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. Hinzu kommt, dass die im Plangebiet gelegene Wohnbebauung insbesondere vor nächtlicher Ruhestörung geschützt werden soll.

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.

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind innerhalb des gesamten Plangebietes ebenfalls unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht es Kommunen, aus städtebaulichen Gründen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13 a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt wird. Ergänzend dazu legt § 1 Abs. 9 BauNVO fest, dass, wenn nur bestimmte Arten der in den Baugebieten

allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, dies durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist.

Werbeanlagen für Fremdwerbung können als selbstständige Anlagen bestimmt werden. Damit fallen sie nicht unter die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Als dienende Nebenanlage des Betriebes können nur Werbeanlagen für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung angesehen werden. Eine Werbeanlage der Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar, sondern lässt sich als selbstständige Hauptnutzung qualifizieren. Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen somit eine Unterart einer gewerblichen Nutzung dar (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.04.2008 - 3 S 3005/06 - VBIBW 2008, 445). Damit können Sie Gegenstand bauplanerischer Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sein. Werbeanlagen für Fremdwerbung werden innerhalb des Plangebiets für unzulässig erklärt. Da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aber weiterhin ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und lediglich eine Unterart der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines 'Mischgebietes' (MI) trotz des Ausschlusses gewahrt (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.01.2017 - 8 S 2081/16, 13). Der Charakter des 'Mischgebietes' (MI), der von einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt ist, wird durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht in Frage gestellt.

Besonderer städtebaulicher Grund (§ 1 Abs. 9 BauNVO) für den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung ist die Sicherstellung der hohen städtebaulichen und atmosphärischen Gestaltungsqualität im Plangebiet. Überproportionale Fremdwerbeanlagen, die als sehr ortsbildprägend angesehen werden können, bergen die Gefahr, die Eigenart und städtebauliche Besonderheit des Gebietes zu überformen. Dies soll durch den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung verhindert werden und die städtebaulichen Qualitäten des Gebietes sicherstellen. Diese Gründe rechtfertigen den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen im Plangebiet. "Eine städtebauliche Relevanz kommt einem Vorhaben jedoch insbesondere dann zu, wenn die zu beurteilende Anlage eine städtebauliche relevante Entwicklung einleiten kann. Eine städtebauliche Relevanz der einzelnen Anlage ist dementsprechend dann anzunehmen, wenn sie gerade in ihrer gedachten Häufung das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Planung hervorruft" (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 24.01.2017 - 8 S 2081/16, 12).

Die Reetdachkate 'Hauptstraße 103' steht, wie auch die zugehörige Gartenanlage, unter Denkmalschutz und ist im Bebauungsplan als **Kulturdenkmal** festgesetzt und mit einem **Mindestumgebungsschutzbereich** versehen. Das denkmalgeschützte Gebäude benötigt von seiner Art her einen großen Freiraum. Dieser Mindestumgebungsschutzbereich erstreckt sich auch auf benachbarte Grundstücke und hat Einfluss auf das Maß und die Gestalt der zulässigen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** im WA von 0,3, im MI 1 und MI 4 von 0,6 und im MI 2 von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen und eine an den Bestand angepasste Versiegelung zuzulassen, die im vorderen straßenbegleitenden Bereich eine Verdichtung gegenüber den rückwärtigen

Grundstücksbereichen zulässt. Gleichzeitig wird durch eine geringere GRZ im MI 2 und WA um das Denkmal herum (MI 3) der Mindestumgebungsschutz des Denkmals gewahrt und eine gewünschte Abstufung der baulichen Dichte der Bebauung im rückwärtigen Bereich im Übergang zur freien Landschaft gesichert. 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, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, höchstens jedoch im MI 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden darf.

Da das Denkmal 'Hauptstraße 103' in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben soll, wird im MI 3 eine **Grundfläche (GR)** von 270 m<sup>2</sup> in der Größe des bestehenden Gebäudes festgesetzt.

Die **Firsthöhe (FH)** der baulichen Anlagen darf im WA und MI 2 maximal 10,00 m, im MI 1 maximal 14,00 m und im MI 4 maximal 10,50 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Dorfstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Die Höhenbegrenzung trägt der Tatsache Rechnung, dass die direkt benachbarten Grundstücke seit Jahrzehnten bebaut sind und deren Beschattung durch neu hinzukommende Wohngebäude (vor allem nach Abriss) begrenzt werden soll. Gleichzeitig soll durch die abgestuften Höhen um das Denkmal 'Hauptstraße 103' der Umgebungsdenkmalschutz gewahrt werden. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen, da von ihnen nur eine untergeordnete optische Wirkung ausgeht.

Da das rückwärtig gelegene Wohngebiet gegenüber dem Mischgebiet eine geringere bauliche Dichte aufweisen soll, um auch einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wird zusätzlich im WA eine **Traufhöhe (TH)** von 4,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Im MI 2 wird aus Gründen des Mindestumgebungsschutzbereiches um das Denkmal 'Hauptstraße 103' ebenfalls eine Traufhöhe von 6,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt, damit das Denkmal seine Wirkung - über seine standortbedingte, zurückgezogene Lage hinaus - nicht noch weiter verliert.

Für das WA und das MI 3 gilt ein **Vollgeschoss** und für die übrigen Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 4) gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Gebäudestrukturen und sorgt angepasst an die festgesetzten Firsthöhen für eine Reduzierung der baulichen Dichte im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Festsetzungen im MI 3 orientieren sich am Bestand des Denkmals 'Hauptstraße 103'.

Im WA sind wahlweise **Einzelhäuser (E)** oder **Doppelhäuser (D)** mit zwei Wohngebäuden zulässig. Für die Mischgebiete wird keine entsprechende Festsetzung zur Bauweise getroffen, da der Bestand ein sehr heterogenes Bild der Bauweise aufweist und im Mischgebiet darüber hinaus eine durchaus verdichtete Bauweise angestrebt wird, die auch Mehrfamilienhäuser ermöglichen soll. Die Planung passt sich an die vorhandene Siedlungsstruktur an und verfolgt eine angemessene Verdichtung, die im WA gegenüber den Mischgebieten abgestuft wird. Für das gesamte Plangebiet gilt die **offene Bauweise (o)**. Im MI 4 ist auch die **abweichende Bauweise (a)**

zulässig, die darin besteht, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen, um die Erweiterung der Alten- und Pflegeeinrichtung zu ermöglichen.

Die festgesetzten **Baugrenzen** orientieren sich an den vorhandenen baulichen Strukturen und sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Grundstücksflächen entstehen bzw. erhalten werden können. Gerade in den unbebauten Bereichen ist die Lage und Größe der bebaubaren Flächen so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezone möglich sind. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist hingegen nicht zulässig.

Um das vorhandene Denkmal 'Hauptstraße 103' im MI 3 in seinem jetzigen Bestand zu erhalten, sind für das Gebäude entsprechend **Baulinien** festgesetzt, die keinen Entwicklungsspielraum ermöglichen.

Für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** ist festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit ohne Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um dort die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das gesamte Plangebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

Um einen für ein am Siedlungsrand gelegenes Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von **Wohnungen** im rückwärtigen Bereich im Übergang zur freien Landschaft zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. Pro Wohngebäude sind im WA in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen und in Doppelhaushälften eine Wohnung zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende **Solaranlagen**. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Unzulässigkeit begründet sich darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen bzw. akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem Charakter des Wohngebietes widersprechen

würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Dächer, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.

Im WA, MI 1 und MI 2 muss die **Dachneigung** mindestens 23 Grad betragen. Zulässig sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Freistehende **Werbeanlagen** sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen die auf dem Grundstück anzutreffende Gebäudehöhe nicht überschreiten. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Der Ausschluss gewerblicher Fremdwerbung (siehe Punkt A. 01. b) bleibt hiervon unberührt.

Pro Wohnung sind mindestens zwei überdachte oder nicht-überdachte **Stellplätze bzw. Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück oder einer dafür vorgesehenen privaten Gemeinschaftsanlage vorzuhalten. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen in der Umgebung des Planbereiches und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

### 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich. Das Plangebiet ist, ausgenommen der Ergänzungsfläche im Südosten, bereits vollumfänglich mit dem Bebauungsplan Nr. 28 überplant. Die einbezogene Fläche ist ebenfalls bebaut.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-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.

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken, die überwiegend mit Gebäuden bebaut sind. Die Hofflächen sind zum Teil versiegelt oder in sonstiger Weise befestigt. Im Plangebiet befinden sich Gartenflächen mit Rasen und Pflanzbeeten sowie diverse Gehölzstrukturen (Bäume, Gebüsche). Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG sind nicht vorhanden. Im rückwärtigen Bereich befinden sich ebenfalls vereinzelt Gebäude, im Übrigen überwiegend Hausgärten.

Im Westen grenzt direkt an das Plangebiet ein Redder. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 kann ein Knick als unbeeinträchtigt beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Für bauliche Anlagen wird hier 1 H (H = Höhe baulicher Anlagen) als Abstand für den Innenbereich empfohlen, mindestens aber 3 m ab Knickwallfuß. Dieser Abstand wird mit der Lage der Baufenster eingehalten. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom kann dieser Knickabschnitt als unbeeinträchtigt angesehen werden. Zum Schutz des Knicks erhält dieser einen mindestens 3,0 m breiten Knickschutzstreifen, der in den Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 fällt. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Bei Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung baulicher Anlagen zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Die vorhandene Biotopstruktur im Plangebiet lässt erwarten, dass in den vorhandenen Gebüsch und Bäumen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung, ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

In oder an den vorhandenen Gebäuden können sich Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für am Gebäude brütende Vogelarten befinden. Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist daher zur Vermeidung

artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) kann ausgeschlossen werden.

### **3.3 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist insbesondere durch den auf der 'Hauptstraße' (K 51) und 'Dorfstraße' fließenden Verkehr vorbelastet. Aufgrund dieser Tatsache wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 28 von der LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, eine schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung notwendiger Schutzvorkehrungen erstellt (Stand: 15. September 2004). Grundlage für die Beurteilung des Verkehrslärms bildet die DIN 18005, Teil 1, in Verbindung mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen, da sich keine gravierenden Änderungen an der Verkehrsbelastung ergeben haben.

Demnach führen die Lärmemissionen von der 'Hauptstraße' und von der 'Dorfstraße' an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten der geplanten Baugrenzen in der ersten Baureihe sowohl am Tage als auch in der Nacht, in den 'Mischgebieten' zur Überschreitung der Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Die zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfswise als Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) für Mischgebiete werden in der ersten Baureihe im Bereich 'Hauptstraße' an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten der geplanten Baugrenzen überschritten. Im Bereich der 'Dorfstraße' werden die Immissionsgrenzwerte für 'Mischgebiete' an den Baugrenzen hingegen überall eingehalten.

In der zweiten Baureihe ergeben sich durch die Abschirmung der Bebauung der ersten Baureihe geringere Lärmpegel, so dass im Bereich des 'Allgemeinen Wohngebietes' der Immissionsgrenzwert tags und nachts generell und der Orientierungswert bis auf wenige Ausnahmen in der Nacht ebenfalls eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm sind auf Grund der Erschließung der Grundstücke über die 'Hauptstraße' und 'Dorfstraße' nicht möglich und werden aus städtebaulichen Gründen auch nicht empfohlen. Ersatzweise sind daher passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt.

Den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind Schalldämmmaße für Außenbauteile an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten zugeordnet. Darüber hinaus sind zum Schutz der Nachtruhe an den straßenzugewandten und seitlichen Fronten der ersten und zweiten Baureihe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von bis zu 5 dB(A) in den 'Mischgebieten', sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für die Bebauung in der ersten Baureihe zur 'Hauptstraße' bis zu einem Abstand von 24 m im 'Mischgebiet', von der Straßenmitte aus gemessen, nicht zulässig. Die Ausführung von Wintergärten (unbeheizt) innerhalb dieses Abstands ist zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren. Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen. Die Nachweise zum passiven Lärmschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Straßen 'Hauptstraße' (K 51) und 'Dorfstraße' erschlossen. Die 'Dorfstraße' mündet in die 'Hauptstraße' (K 51). Die K 51 führt in Richtung Südosten zur B 432, die die Städte Bad Segeberg und Norderstedt verbindet. In Richtung Norden führt die K 51 in den Ortsteil Wilstedt. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Haltestellen 'Tangstedt, Hauptstraße' und 'Tangstedt, Rathaus'. Von diesen Haltestellen verkehren folgende Buslinien:

- Linie 378: Glashütte/Duvenstedt – Tangstedt – Wilstedt – U-A Norderstedt Mitte;
- Linie 478 (nur 'Tangstedt, Rathaus'): Bargfeld-Stegen – Tangstedt – Norderstedt;
- Linie 578: Schulverkehr Tangstedt – Wilstedt – Norderstedt, -Schulzentrum Süd;
- Linie 7590 (nur 'Tangstedt, Hauptstraße'): Schulverkehr Nahe – Tangstedt – Itzstedt – Leezen – Bad Segeberg.

Um ein sicheres Einmünden von dem öffentlichen Wohnweg und von der 'Dorfstraße' in die 'Hauptstraße' (K 51) zu gewährleisten, werden Sichtflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

#### Wasserversorgung

Die Gemeinde Tangstedt verfügt über eine leistungsfähige zentrale Trinkwasserversorgung. Betreiber ist die 'Hamburger Wasserwerke GmbH'. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist.

#### Löschwasserversorgung

Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des

Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden kann aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in einem Radius von 300 m Umkreis, bezogen auf die vorhandenen und zukünftigen Gebäude, entnommen werden.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes besteht ein öffentliches Interesse an einer dezentralen Beseitigung anfallenden Niederschlagswassers. Deshalb sollte das Regenwasser, das auf den befestigten Flächen (Wohnweg, Hofflächen) und den Dachflächen anfällt, nur dann in das vorhandene Regenwasser-Kanalnetz eingeleitet werden, wenn aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine anderen Maßnahmen mit vertretbarem Aufwand ergriffen werden können. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Entwässerungsanträge zu liefern.

#### b) Schmutzwasser

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

### Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Tangstedt ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

### Gas und Elektroenergie

Die Gemeinde Tangstedt wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG mit Erdgas versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt ebenfalls durch dieses Versorgungsunternehmen.

### Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen.“ Entsprechende Flächen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind vorzuhalten.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

## **3.5 Hinweise**

### Denkmalschutz

Um- bzw. Neubauten sowie das Aufstellen oder Anbringen von Werbeanlagen in dem in der Planzeichnung rot umgrenzten Umgebungsschutzbereich des Denkmals

Hauptstraße 103 bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Geprüft von der Unteren Denkmalschutzbehörde wird die äußere Gestaltung, bei Gebäuden insbesondere Material, Farbgebung der Fassaden und Dacheindeckungen.

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

#### Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können im Amt Itzstedt, Fachbereich IV, Bau und Planung, Segeberger Str. 41, 23845 Itzstedt, 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 gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Wohngebiete (WA)	9.557	31,4
Mischgebiete (MI 1 - MI 4)	16.840	55,5
Verkehrsflächen (ÖW und PW)	716	2,4
Grünflächen und Knickschutzstreifen	3.254	10,7
<b>Gesamtfläche</b>	<b>30.367</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 06. April 2018 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 09. Mai 2018 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tangstedt hat diese Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Tangstedt, den

.....  
**Jürgen Lamp**  
**(Bürgermeister)**