



Gemeinde Tangstedt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Ortsteil Tangstedt „Baugebiet Eichholzkoppel“

Für das Gebiet

südwestlich der Bebauung „Am Kuhteich“ und

südöstlich der Bebauung „Meisenweg“ und „Amselweg“

Begründung

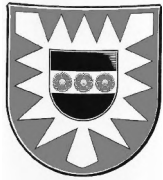
- Vorentwurf -

im Rahmen

der „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG

der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 1 BauGB

der „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB



Auftraggeber:

Gemeinde Tangstedt

- Der Bürgermeister -

über

Amt Itzstedt

Segeberger Straße 41

23845 Itzstedt

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom **26.11.2024** (Plan 1.0)



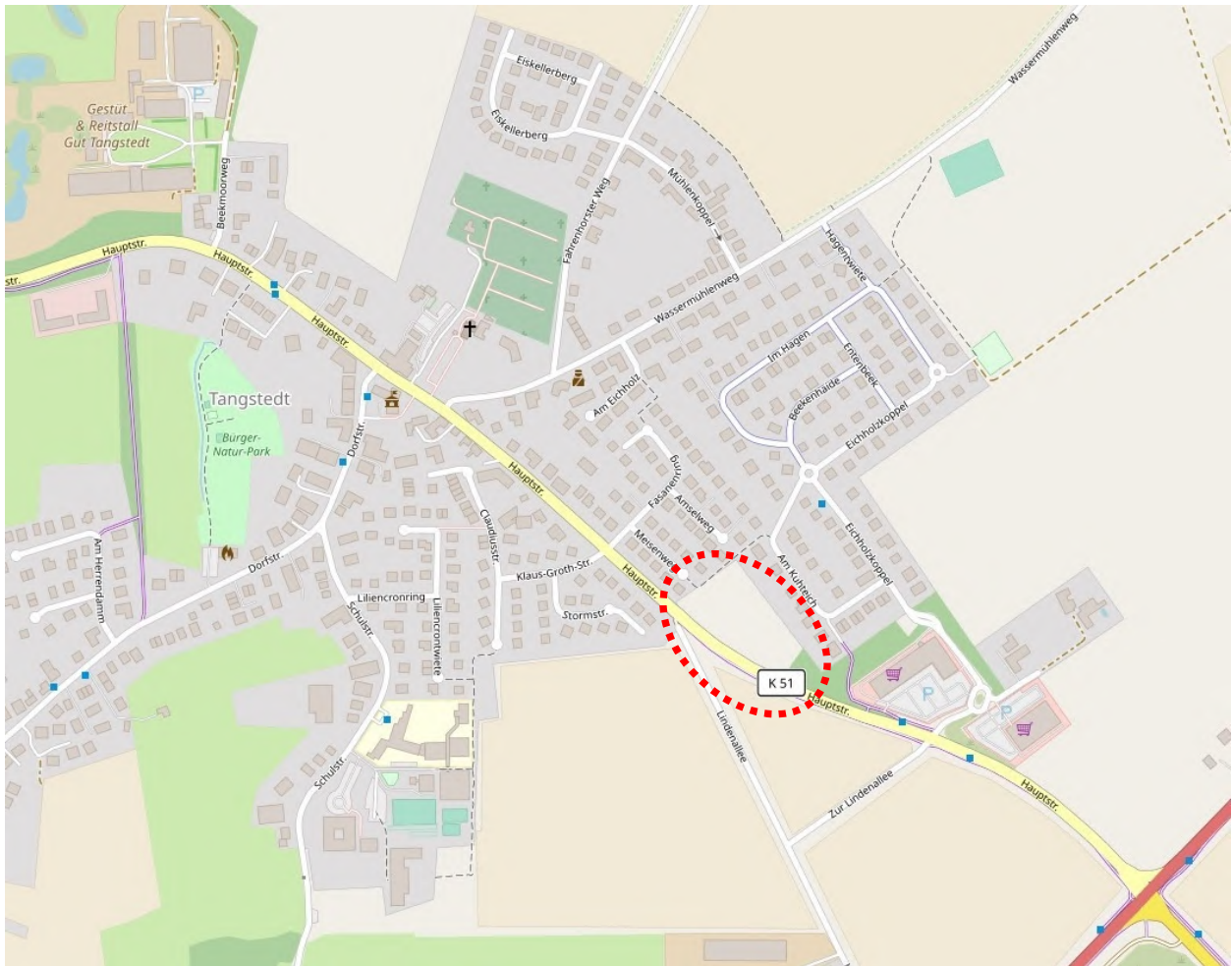
Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	6
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	7
2.1	Planverfahren	-----	7
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	8
2.3	X-Planung	-----	8
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	9
3.1	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	11
4.1	Entwicklungsgebot	-----	11
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	11
4.3	Fachplanungen	-----	13
4.4	FFH-Verträglichkeitsprüfung	-----	13
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	14
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	15
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	23
8.	Immissionsschutz	-----	26
9.	Verkehr	-----	28
10.	Ver- und Entsorgung	-----	34
11.	Brandschutz	-----	41
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26	-----	41
13.	Nachrichtliche Übernahmen	-----	42
13.1	Anbaufreie Strecke	-----	42
13.2	Knick	-----	43
14.	Bodenschutz	-----	44
15.	Archäologische Denkmale	-----	47
16.	Rechtsfolgen	-----	48
17.	Belange der Bundeswehr	-----	48



Quellenverzeichnis:

- „Erschließung - Lageplan mit Schnitten und Erläuterungsbericht“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Baugebiet Eichholzkoppel (BN Umwelt GmbH, Breitenburg, 26.110.2024)
- „Planungskonzept Kuhteich - Lageplan“ (Krispin Architekten, Hannover, 14.02.2024)
- „Verkehrsgutachten“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Baugebiet Eichholzkoppel (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 04.10.2022)
- „Baugrundbeurteilung mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Baugebiet Eichholzkoppel (Eickhoff und Partner mbB, Rellingen, 08.09.2022)
- „Städtebauliches Strukturkonzept Ortserweiterung Südost Lindenallee“ (Erläuterungsbericht) der Gemeinde Tangstedt (Architektur + Stadtplanung, Hamburg, Bearbeitungsstand im Januar 2024)
- „Planungsvorhaben im Kontext des wohnbaulichen Entwicklungsrahmen“ im Rahmen des Strukturkonzept Lindenallee der Gemeinde Tangstedt (Architektur + Stadtplanung, Hamburg, Bearbeitungsstand 09.03.2023)
- Beschlussauszug der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Tangstedt vom 25.08.2021 Priorisierung der Baugebiete auf die planungsrechtliche Situation in der Gemeinde
- „Ortsentwicklungskonzept“ für die Gemeinde Tangstedt, Erläuterungsbericht (BCS stadt + region, Rendsburg, Februar 2019)
- Bebauungsplan Nr. 26 Ortsteil Tangstedt, Gebiet „Eichholzkoppel“ der Gemeinde Tangstedt (Rechtskraft vom 03.03.2003)
- Bebauungsplan Nr. 27 Ortsteil Tangstedt, Nahversorgungszentrum „Eichholzkoppel“ der Gemeinde Tangstedt (Rechtskraft vom 03.03.2003)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt mit 1. Änderung (rechtswirksam am 27.09.2018)
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit Katasterbestand vom --.--.-- und zugleich als Planunterlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit örtlichen Vermessungen vom 25.10.2023 und Grenzfeststellung für den rückwärtigen Bereich Am Kuhteich 11 - 21 (fortl. unger. Nummern)



(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, mit Eintragungen von BIS-S, November 2024)

Abb. 1
Räumliche Lage des Plangebietes (gestrichelte Umgrenzung) innerhalb des
 Gemeindegebietes von Tangstedt im Ortsteil Tangstedt

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung nach § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Tangstedt verfügt über keine zusammenhängend neu bebaubaren Baugrundstücke und kann daher seit einigen Jahren der Nachfrage und dabei auch der des örtlichen Bedarfs nicht mit geeigneten Angeboten entsprechen.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.08.2021 wurde der Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.09.2020 über die Prioritätenliste für die Entwicklung von Wohnbauflächen wie folgt geändert:

1. Fläche Lindenallee und Fläche am **Kuhteich** (Tangstedt)
2. Fläche südlich Dorfteich (Wilstedt)
3. Fläche südlich Funkturm (Tangstedt)



(Quelle: © Geobasis-DE/LVermGeo SH 2024)

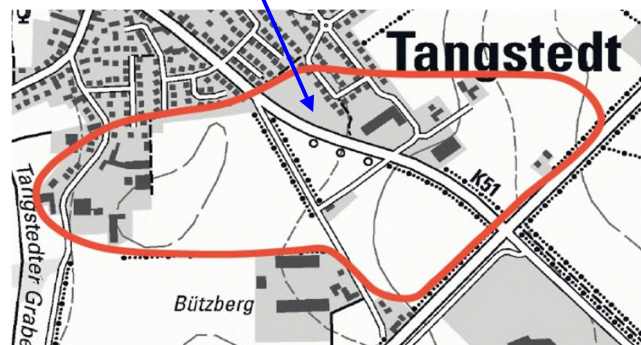
Abb. 2a

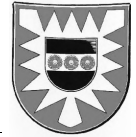
Räumliche Lage des Plangebiets

am südlichen Ortsrand der Gemeinde Tangstedt im Ortsteil Tangstedt nordöstlich der K 51

Entsprechend der o.g. Priorisierung der Teilfläche „Am Kuhteich“ (=> entspricht der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26) in Verbindung mit der Fläche „Lindenallee“ hat die Gemeinde die seit 2016 laufenden Planungen wieder aufgenommen und im Sommer des Jahres 2024 die entsprechenden Beschlüsse zur Fortführung der Planungen in der Gemeindevertretung gefasst.

Abb. 2b





Die von der Gemeindevertretung am 18.12.2024 beratene und für das zusammengefasste Planverfahren („frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“ / „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ mit Planungsanzeige) im „Vorentwurf“ gebilligte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtliche Planungssituation sowie die ersten Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen entsprechend der gemeindlichen Zustimmung zur Vorentwurfsplanung.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung als hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde am 17.07.2024 durch Beschluss der Gemeindevertretung gefasst. Die zuvor gefassten Beschlüsse wurden mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss aufgehoben.

Der auf Grundlage der bisher vorliegenden Informationen und ersten Ergebnissen aus den begleitenden Fachplanungen ausgearbeitete „Vorentwurf“ wird nunmehr den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange, den Naturschutzverbänden, den Nachbargemeinden einschließlich der Landesplanungsbehörde nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 11 Abs. 2 LaplaG zugesandt mit der Bitte um Zusendung einer Stellungnahme auch hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange sowie mit der Bitte um Bereitstellung von Informationen zur Ergänzung der vorliegenden Kenntnisse der Gemeinde Tangstedt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im „2-stufigen Verfahren“ eines so genannten „Regelverfahrens“.

Die der Gemeinde zugehenden Stellungnahmen werden von der Gemeinde Tangstedt ausgewertet und gewichtet und entsprechend der Abwägungsentscheidung in die Entwicklung der Planentwürfe zur „Entwurfsplanung“ eingestellt.

Die für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 hiermit vorliegende „Vorentwurfsplanung“ wird für die Entwurfsfassung dann auch den Umweltbericht als gesonderter, aber integrierter Bestandteil der Begründung enthalten sowie die begleitenden Fachplanungen als Anlagen.



2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Bereits seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung,
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung einer wohnbaulichen Arrondierung der bebauten Ortslage, ist nach Auffassung der Gemeinde Tangstedt eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung über das Maß der Beteiligungsschritte nach dem BauGB zu diesem Zeitpunkt der Planung nicht angezeigt.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung bzw. in der Vorhabenrealisierung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben oder in einzelne Teilaspekte der gemeindlichen Planung einzubinden, wird dies durch die Amtsverwaltung entsprechend veranlasst.

2.3 X-Planung

Gem. der INSPIRE-Richtlinie vom 14.03.2007 und dem Beschluss des IT-Planungsrates vom 05.10.2017 und seiner anschließenden Veröffentlichung im Bundesanzeiger (Tag der Veröffentlichung: 08.02.2018) ist die Gemeinde Tangstedt als Kommune (Geodatenhaltende Stelle) aufgefordert, die gemeindlichen Bauleitpläne XPlan-konform bereitzustellen.

Dies erfolgt durch Erstellung der Planungsunterlagen (Satzungsexemplar) nach § 10a Abs. 2 BauGB`23 im **Format X-Planung**:

Zum Satzungsbeschluss wird der Satzungsplan mit den vorgegebenen Standards als DWG-Datei und als valide XPlan.GML-Datei (ab Version 5.x) gefertigt.

Insbesondere wird die anzuwendende Version der XPlan- GML bei vorangegangenen Änderungen des BauGB oder der BauNVO zu beachten sein.



Die XPlan.GML wird vor Abgabe mittels des XPlanValidator der Leitstelle überprüft. Die Prüfung beinhaltet die XPlanGML-Schemavalidierung sowie der Konformitätsbedingungen, ggf. optionale Attribute und eine Flächenschlussprüfung und wird durch einen entsprechenden Prüfbeleg (als pdf) belegt.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (vgl. nachfolgende **Abb. 3a**) wird zum Zeitpunkt des „Vorentwurfs“ begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bebauung „Meisenweg“ und „Amselweg“
- im Nordosten durch die Bebauung „Am Kuhteich“
- im Südosten durch Grünflächen
- im Südwesten durch die Kreisstraße 51 „Hauptstraße“

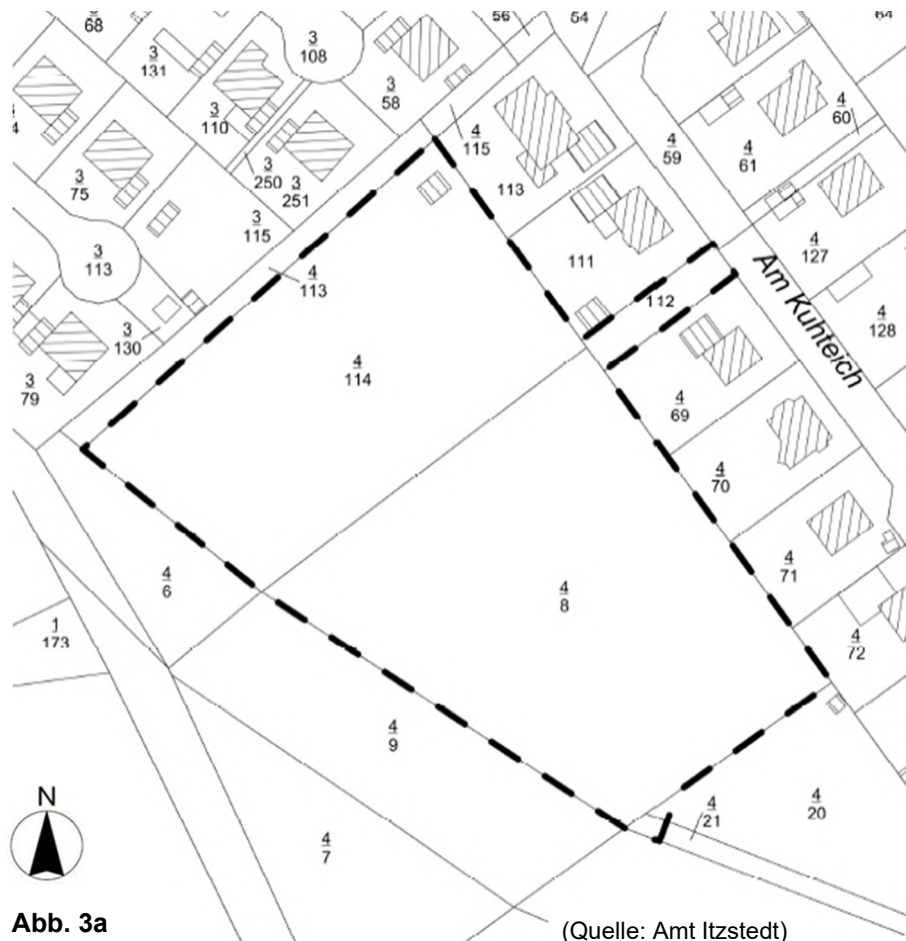
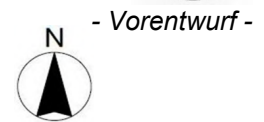


Abb. 3a

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst in der Plangebietsabgrenzung zum „Vorentwurf“ auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 26.11.2024 - Plan Nr. 1.0) eine Fläche von insgesamt **ca. 1,07 ha**, davon:

- ca. 8.075 m² Allgemeines Wohngebiet (WA)
- ca. 1.615 m² öffentliche Verkehrsflächen
- ca. 970 m² Grünflächen, privat



3.1 Standortwahl und Planungsvarianten

Die Gemeinde hat sich seit 2016 und dann im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehend mit möglichen Standortalternativen auseinandergesetzt. Es standen zwei weitere Flächen zur Auswahl:

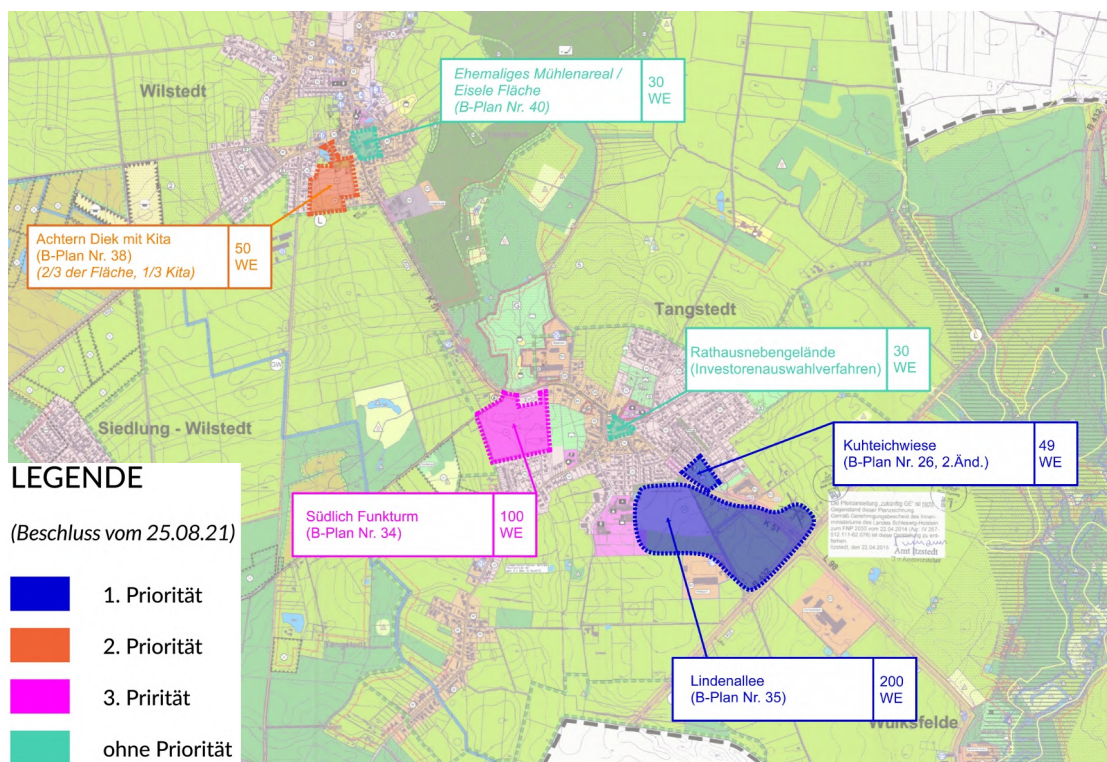
„Eine Fläche, die im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt ist, befindet sich im Westen des Ortsteils Tangstedt. Von dieser Fläche wurde jedoch Abstand genommen, da sie sich aufgrund der Entfernung zum Orts- und Nahversorgungszentrum nicht für die angedachte Nutzung eignet. Zudem grenzen an die Fläche Schlichtwohnungen, für die eine Erweiterung beabsichtigt ist. Durch eine nicht auszuschließende zusätzliche Unterbringung von Flüchtlingen in räumlicher Nähe könnte von außen der Eindruck eines sozialen Brennpunkt-Bereiches entstehen, was unbedingt verhindert werden sollte.“

Die zweite gemeindeeigene Fläche im Osten des Ortsteils Tangstedt liegt am „Wassermühlenweg“. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um eine Maßnahmenfläche im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 26 und Nr. 27 handelt und sie in den Außenbereich hineinstößt, wurde von ihr Abstand genommen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde gegen die oben beschriebenen Varianten entschieden und sich für die Fläche nordöstlich der „Hauptstraße“ (K 51), südwestlich der Bebauung „Am Kuhteich“ und südöstlich der Bebauung „Meisenweg“ und „Amselweg“ ausgesprochen (s. auch vorangestellte **Abb. 2a**).

Da das Plangebiet an Wohngebiete (am „Meisen- und Amselweg“ und „Am Kuhteich“) grenzt, hat es sich angeboten, dieses für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vorzusehen. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung zum bestehenden Siedlungsgebiet.

Die Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 entsprechen den gemeindlichen Planungen innerhalb des Planungszeitraumes bis 2036 (siehe hierzu „Planungsvorhaben im Kontext zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen“ als **Abb. 3b**)



(Quelle: Architektur + Stadtplanung, Hamburg, 2023)

Abb. 3b



4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Tangstedt baut mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 auf den Inhalten und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung und den Inhalten und Zielsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auf der örtlichen Situation auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für das Plangebiet vollständig eingehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt einschließlich der rechtswirksamen 1. Änderung (vgl. nachstehende **Abb. 5**) stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dar.

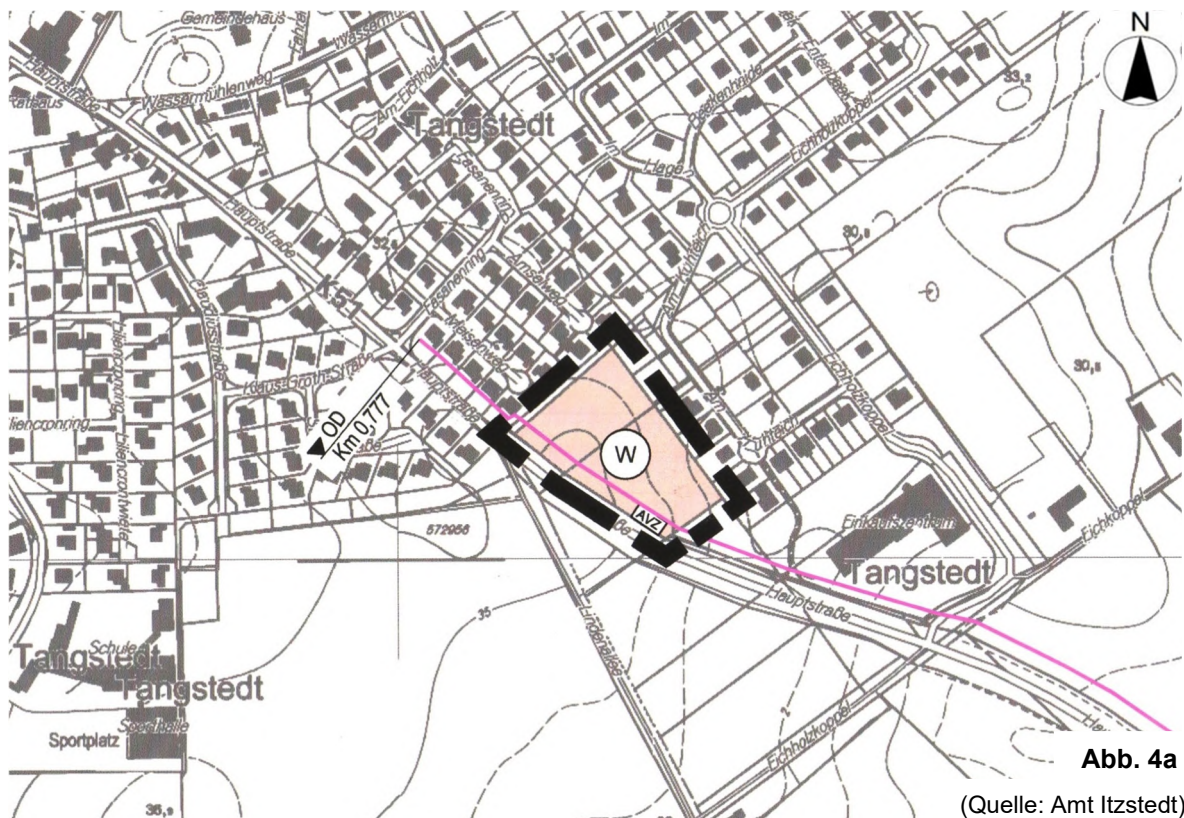


Abb. 4a

(Quelle: Amt Itzstedt)

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Gemeinde Tangstedt
 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26
 Ortsteil Tangstedt „Baugebiet Eichholzkoppel“



Begründung

- Vorentwurf -

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) und sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I „alt“ (Reg.-Plan I).

Im Zuge der Erarbeitung des „Städtebauliches Strukturkonzept Ortserweiterung Südost Lindenallee“ wurde auch die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Hierbei wurden aufbauend auf dem verbleibenden Entwicklungsrahmen für den Außenbereich in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sowie Vorhabenplanungen seitens der Gutachten (s. Quellenverzeichnis) erfasst und mit Schätzwerten für zu erwartende Wohneinheiten versehen, um so einen möglichen Rahmen an Wohneinheiten in dem geplanten Quartier Lindenallee definieren zu können und zu ermitteln, welcher wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde bis 2036 verbleibt. Mit der nebenstehenden **Abb. 4b** wurde in dieser Untersuchung die genaue Ermittlung der folgenden Kennzahlen dargelegt.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036	Anzahl der (möglichen) WE	
Wohnungsbestand 31.12.2020	3.077 WE ²	
+ 15 % des Wohnungsbestandes (Stand 31.12.2020) (Rahmen gem. LEP)	+ 462 WE	
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 2022 bis 2036	+ 462 WE	
- Baulücken gem. § 34 BauGB: 91 WE (bis 2036 realistisch 50 % bebaut (Schätzung) (Quelle: OEK 2018) ³	- 46 WE	
durch Bauleitplanung bis 2036 dürfen nach Abzug der Innenentwicklungs-Potenziale realisiert werden	max. + 416 WE	
Anzahl an möglichen Wohneinheiten (EH und MFH) bezogen auf die Priorisierung von Bebauungsplanverfahren (gem. Beschluss 25.08.21)	+ 163 WE (EH)	+ 293 WE (MFH)
1. Strukturkonzept Bereich Lindenallee (B-Plan 35)	26 WE	228 WE
1. Am Kuhteich (B-Plan 26, 2. Änd.)	10 WE	42 WE
2. Achtern Diek (B-Plan 38)	42 WE	8 WE
3. Südl. Funkturm (P-Plan 34)	85 WE	15 WE
Anzahl an möglichen Wohneinheiten (EH und MFH) bezogen auf weitere bestehende Vorhabenplanungen ohne Priorisierung	+ 4 WE (EH)	+ 76 WE (MFH)
- Mühlenumgebung / Eisele Fläche (B-Plan 40)		30 WE
- Rathausnebengelände - Investorenauswahlverfahren		30 WE
- Tangstedter Mühle - Wohnungsbau rückwärtige Flächen	4 WE	16 WE
Gesamt WE	167 WE	369 WE
Anrechenbare Anzahl an WE	+ 167 WE	+ 246 WE*
<small>* WE in Mehrfamilienhäusern werden gem. LEP 2021 nur zu 2/3 berechnet</small>		
Anzurechnende Wohneinheiten für den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen	413 WE	
Verbleibender Wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2036	3 WE	

(Quelle: Architektur + Stadtplanung, Hamburg, Januar 2024) **Abb. 4b**

Eine wichtige Eingangsgröße war hierbei die Anzahl der vorhandenen planungsrechtlich zugelassenen Wohneinheiten aufgrund bestehender „Baulücken“, die im Gemeindegebiet vorhanden sind (Innenentwicklungspotenziale nach § 30 bzw. § 34 BauGB). Die Schätzung im Rahmen der o.g. Konzepterarbeitung hat den Bearbeitungsstand 2018 und wurde dementsprechend grob abgeschätzt.

Die in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist Gegenstand der vorangestellten Ermittlungen (s. vorangestellte Abb. 5b), da in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen auch Flächenreserven aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung, hier die 1. Änderung, einzustellen sind.

Die angegebene Anzahl an möglichen Wohneinheiten entspricht auch den Festsetzungen des vorgelegten „Vorentwurfs“ mit bis zu 42 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (MFH) und 10 Wohneinheiten im Segment Einzel- du/oder Doppelhausbebauung (EH).



Die Gemeinde ist der Planauffassung, dass die Planungen zum o.g. Bebauungsplan die bebaute Ortslage im Bereich des bestehenden Wohngebiets „Eichholzkoppel“ sinnvoll und ortsverträglich abrunden wird und hierbei die bestehende Infrastruktur sehr gut nutzen kann.

4.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d.h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren verzichtet.

4.4 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein, Fortschreibung (2021)

Die Gemeinde Tangstedt befindet sich im Ordnungsraum des Umlandes der Hansestadt Hamburg, der die gesamte Gemeinde Tangstedt umfasst.

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 angemessene Rechnung zu tragen.

Hierauf Bezug nehmen gilt für die Gemeinde Tangstedt als ländliche Gemeinde ohne Funktionszuweisung im zentralörtlichen System für den Planungszeitraum bis 2036 ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 15 %, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31. Dezember 2021.

Das Gemeindegebiet ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Östlich des Ortskerns Tangstedt ist außerdem ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft im Alstertal dargestellt.

Regionalplan - Planungsraum I („alt“) (1998)

Die Gemeinde Tangstedt ist dem Nahbereich der Stadt Norderstedt zugeordnet und hat keine zentralörtliche Funktion.

Flächennutzungsplan

einschl. der rechtswirksam gewordenen 1. Änderung (2018)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W).

⇒ Dies entspricht der gemeindlichen Zielsetzung zur Entwicklung eines kleineren Wohnquartiers als Arrondierung des bestehenden Wohngebiets „Eichholzkoppel“.



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden ortsstrukturellen und erschließungstechnischen Anforderungen und Maßnahmen ein Planungskonzept fachplanungsübergreifend und im Zusammenwirken erarbeitet und verfeinert, das sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende (örtliche) Verkehrssystem mit der „Hauptstraße“ und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur im Bereich „Am Kuhteich“.
- Erhalt und Weiterentwicklung des Orts- und Siedlungscharakters durch Ausweisung der innerorts gelegenen Plangebietsflächen als Wohnbaufläche im direkten Anschluss an die Bebauung im Bereich „Am Kuhteich“ und „Meisen / Amselweg“.
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur und an den benachbart gelegenen Nahversorger .
- Schaffung von unterschiedlichen Wohnbaugrundstücken für Einzelhäuser und auch für Doppelhäuser sowie von Geschosswohnungsbauten für unterschiedliche Personengruppen, wie z. B. Seniorenwohnen, junges Wohnen, altengerechtes Wohnen, familienorientiertes Wohnen.
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
 - Erhalt des vorhandenen Knicks zur Ortsrandbegrünung
 - max. Grundfläche / Geschossflächenzahl, auch im Sinne einer Gesamt - GRZ
 - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Firsthöhen in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen und teilweise zur Beschränkung des Dachgeschossausbaus
- Erhalt und nachhaltiger Schutz des vorhandenen Knicks als bestehende Ortsrandeinge- grünung und zur optischen Abschirmung gegenüber der „Hauptstraße“ (K 51) einschließlich deren Überhänger als orts- und landschaftsprägende Einzelbäume durch die Anlage von privaten Grünflächen als Knickschutzstreifen.
- Sicherstellung und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücksflächen (Voll-Versickerung) und der Verkehrsflächen.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, insbesondere durch eine sparsame Erschließung der Wohnbauflächen.
- Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen.

Diese vornehmlich ortsstrukturellen und erschließungstechnischen sowie grünordnerischen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit dem „Vorentwurf“ zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 planungsrechtlich umgesetzt.

Mit der gemeindlichen Planung wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und grünordnerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Ortsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (=> Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

(im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens können und werden diese planungsrechtlichen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit den planzeichnerischen Festsetzungen des Teil A konkretisiert oder ggf. ergänzt oder geändert werden)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 5a**).

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Ortsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig. Darüber hinaus sind in allen Teilgebieten folgende Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen.

In Verbindung mit einer überwiegenden „Baukörper-Festsetzung“ und einer teilgebietsbezogenen Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen (GR max.) bzw. höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer Gesamt-GRZ zur abschließenden Begrenzung der Versiegelungsflächen wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und insbesondere eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Gemeinde Tangstedt nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend und nicht zukunftsfähig in einer ländlichen Gemeinde), eine Tankstelle (wäre an dieser Stelle nicht konkurrenzfähig und zugleich maßstabssprengend) oder Schank- und Speisewirtschaften (die an anderen Stellen in der Gemeinde und in der Region bestehen und ein weiterer Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch nicht in der Gemeinde gewünscht und auch nicht anzunehmen ist).

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer teilgebietsbezogenen maximalen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Gesamt-GRZ in Abhän-

Gemeinde Tangstedt
 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26
 Ortsteil Tangstedt „Baugebiet Eichholzkoppel“



Begründung

- Vorentwurf -

gigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie mit der Festsetzung der Verkehrsflächen für die innere Erschließung nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.



Abb. 5a

Auszug aus der Planzeichnung zum „Vorentwurf“
 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige Maß beschränkt, mit dem eine Einbindung der Bauflächen in die örtlichen Gegebenheiten und in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann, wobei die äußeren plangebietsbegrenzenden Verkehrswege und die umgebenden Nachbargrundstücke sowie die Abgrenzung des Plangebiets durch den zu erhaltenden Knick bereits rahmengebend für die Planung sind.



In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise wird eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden und mittels planungsrechtlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie nachfolgend erläutert, umgesetzt.

Mit dem „Vorentwurf“ zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden zunächst zwei Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Bezug auf die teilgebietsbezogene, höchstzulässige Gesamt-GRZ dahingehend aufgenommen, wonach abweichend die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung

- für das Teilgebiet WA 1 die festgesetzte maximale Grundflächenzahl derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,65
und
für das Teilgebiet WA 2 die festgesetzte maximale Grundfläche (GR max.) je Einzelhaus eine Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von maximal 250 m² und je eine Doppelhaushälfte maximal 125 m² überschritten werden darf
und
- im Teilgebiet WA 2 zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig ist.

In den „Vorentwurf“ zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden darüber hinaus zwei Festsetzungen dahingehend aufgenommen, die in Ergänzung und Präzisierung der vorangestellten Festsetzungen es ermöglichen werden, dass

- Innerhalb des Teilgebiets WA 2 das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) für alle Wohngebäude ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten, insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) für Einzelhäuser um bis zu maximal 30 m² und pro Doppelhaushälfte um bis zu 15 m²
und
- innerhalb des Teilgebiets WA 1 die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für Balkone um bis zu maximal 15 m² und für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 20 m², bezogen auf das vorangestellt festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ)
überschritten werden darf.

Mit diesen von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO abweichenden Regelungen will die Gemeindevertretung dem aktuellen Bedarf, der sich heute für die baulichen Nebenanlagen grundsätzlich ergibt, Rechnung tragen.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der offenen Bauweise soll nach Auffassung der Gemeinde Tangstedt eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden können.



Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Gemeinde Tangstedt voraussichtlich im Rahmen ihrer Abwägung keinen Gebrauch gemacht. Die Gemeinde Tangstedt sieht derzeit es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen für angemessen an, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung der Gebäudehöhe) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO'21 ausbauen zu dürfen. Weitergehende Erfordernisse, diese Baufreiheit durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeinde Tangstedt nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht nachhaltig verändern.

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen:

§ 14 Absatz 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In den „Vorentwurf“ zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind zur Präzisierung der Neben- und Gemeinschaftsanlagen drei Festsetzungen dahingehend aufgenommen worden, wonach

- Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen und Einrichtungen / Anlagen zur Versickerung / zur Verdunstung keine baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind und auf den privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig
und
- die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der für das Teilgebiet WA 1 festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche grundsätzlich zulässig sind.
- die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) für Zufahrten zum Teilgebiet WA 2 und für Zuwegungen zwischen den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und den Baufeldern des Teilgebiets WA 1 unterbrochen werden dürfen.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt überwiegend als „Baukörper-Festsetzung“. Somit soll auch durch diese Festsetzung die Umsetzung und Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sichergestellt werden.

In den „Vorentwurf“ zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind zwei Festsetzungen dahingehend aufgenommen worden, wonach

- eine Überschreitung der zu den Hauseingängen liegenden Baugrenze nur für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,0 m und einer Breite von bis zu maximal 5,0 m
und
- die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht mehr als $\frac{3}{4}$ der realisierten Grundfläche, zulässig ist .

Diese Festsetzungen sichern bei der Neubebauung eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude und bei der Freiraumgestaltung.



Die Gemeinde ist im Rahmen der Projektentwicklung zu der Planungsauffassung gekommen, dass sich das geplante „Wohnquartier“ in die umgebende Ortsstruktur einfügen und die Ortsstruktur weiterentwickeln wird. Zu den Randbereichen werden Abstandsflächen über das nach der LBO maßgeblichen Maß hinaus eingehalten, die als Garten- und Freiflächen zu den Nachbargrundstücken überleiten.

Die Abstände von den überbaubaren Flächen der geplanten Bebauung am nordöstlichen (WA 2) und nordwestlichen (WA 1) Plangebietsrand betragen bis zu den vorhandenen Gebäudekante zwischen 15,0 m und 20,0 m. Dies Abstände zwischen den Wohngebäuden zueinander bzw. untereinander im Bereich der das Plangebiet umgebenden Altbebauung liegen auch im Durchschnitt bei 15,0 bis 20,0 m.

Geh- und Leitungsrechte:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

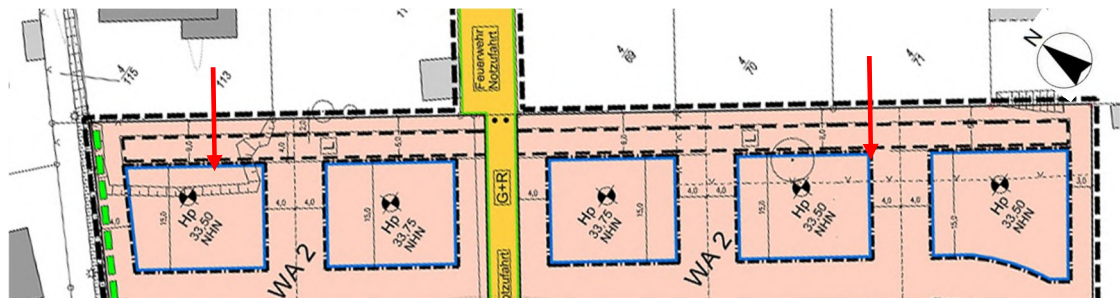
In den „Vorentwurf“ zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden zwei planzeichnerische Festsetzungen aufgenommen, wonach

- innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage westlich der Wendepplatzanlage ein Gehrecht mit einer Breite von 2,0 m (s. nachstehende **Abb. 5b**) zugunsten der Allgemeinheit zugeordnet und festgesetzt ist.



Abb. 5b

- ⇒ Dieses Gehrecht soll sicherstellen, dass eine fußläufige Wegeverbindung zwischen der Altbebauung im Westen und dem Neubaugebiet sichergestellt wird und abseits der Verkehrsstraßen auf kurzem Wege.
- ⇒ Im Zuge der Planrealisierung ist der Anschluss an den westlich außerhalb des Plangebiets vorhandenen Weg sicherzustellen. Diesbezüglich sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit einem späteren Investor zur Umsetzung dieser Maßnahme zu schließen.
- nordöstlich der geplanten Einzel- oder Doppelhausbebauung ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m planzeichnerisch zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe und deren Beauftragten zugeordnet (s. nachfolgende **Abb. 5c**) und festgesetzt ist, welches auch ein Gehrecht zu Wartungszwecken beinhaltet.
 - ⇒ Dieses Leitungsrecht soll sicherstellen, dass eine Schutzwasserentsorgung der Einzel- oder Doppelhausbebauung im Freigefälle Richtung der Einleitstelle „Am Kuhteich“ erfolgen kann.
 - ⇒ Sofern innerhalb des Teilgebiets WA 2 Realteilungen erfolgen, ist durch entsprechende Grunddienstbarkeiten die Leitungstrasse und entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern.



(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 26.11.2024)

Höhe baulicher Anlagen:

Abb. 5c

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen und Weiterentwickeln“ gegenüber der vorhandenen Bebauung sowie zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes wird seitens der Gemeinde Tangstedt eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Mit dem „Vorentwurf“ erfolgt auf Grundlage einer zur Bebauungsplanung erstellten „Tiefbautechnischen Begleitung“ für jedes „Baufeld“ (überbaubare Fläche) die planzeichnerische Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes mit der Höhenangabe über NHN. Somit ist eindeutig und für jeden nachvollziehbar festgesetzt, worauf sich die maximal zulässige Firsthöhe bezieht.



(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 26.11.2024)

Abb. 5d

Hierbei wird die geplanten Einzel- und/oder Doppelhausbebauung die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte Höhe 10,0 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt, aufnehmen.



Für den geplanten Geschosswohnungsbau, der im Schutz des Knicks zur Hauptstraße und somit abgewandt von der Altbebauung „Am Kuhteich“ „Meisenweg / Amselweg“ ausgerichtet ist, eine absolute Höhe von 12,5 m festgesetzt, wobei im nordwestlichen Teilbereich parallel zur Grundstücksgrenze ein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zulässig ist.

Bei der Festlegung der unteren Höhenbezugspunkte wurde auch das von Südosten nach Nordwesten fallende Gelände entsprechend den Planungen zur Erschließung berücksichtigt.

In den „Vorentwurf“ zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird eine weitere Festsetzung dahingehend aufgenommen, wonach

- die Errichtung von Sonnenkollektoren auf den Dächern der Hauptbaukörper und auch auf den baugebietstypischen Nebenanlagen zulässig und die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe der Hauptbaukörper ausschließlich für diese Nutzung um 1,0 m überschritten werden darf

Diese Festsetzung sichert und stellt klar, dass die Errichtung von Sonnenkollektoren auf den Dächern nicht zu Lasten bzw. zur Reduzierung der Gebäudehöhe an sich geht.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird für die Baugrundstücke eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Wohnstrukturen wird innerhalb des Teilgebiets (WA 2) mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung eine Begrenzung der dort zulässigen Anzahl an Wohnungen vorgenommen, wonach maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Diese Festsetzung steht in direkter Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen als „Baukörper“ und den Festsetzungen zur Bauweise, wonach in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

Die Gemeinde Tangstedt geht davon aus, dass mit diesen Festsetzungen das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte bei gleichzeitiger Schaffung von Wohnraum und Baumöglichkeiten auf angemessen dimensionierten Grundstücksflächen erreicht werden kann.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die angestrebte Nachhaltigkeit zum Knickerhalt soll neben einer Festsetzung des Knicks nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erreicht werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit vorgelagerten Saumstreifen von 3,0 m Breite, bezogen auf den Wallfuß, der freizuhalten ist von jeglicher Bebauung und Nutzung (siehe auch nachfolgende **Abb. 5e**).



Abb. 5e

(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 26.11.2024)

Weitere Darlegungen und Erläuterungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden mit der „Entwurfsplanung“ im Umweltbericht erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 86 LBO)

Im Sinne des „Einfügen und Weiterentwickeln“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Bebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Begrünung und Gestaltung der Freiflächen, Dachneigung und Dachbegrünung sowie Stellplatzschlüssel) gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO`21) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die Gemeinde Tangstedt von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Rahmenbedingungen eher in den Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte) gesehen.

Anmerkungen:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung und einer dementsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohn- und Lebensraum möchte die Gemeinde Tangstedt die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen der Hochbau- und Freiraumplanung schon jetzt an eine möglichst barrierefreie Gestaltung innerhalb und außerhalb der Gebäude zu achten.

In § 3 LBO`21 SH wird darauf hingewiesen, dass *„Bei der Planung, Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen und der Gestaltung von Grundstücken ... auf den Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens sowie auf die besonderen Belange von Familien mit Kindern, von alten Menschen sowie Menschen mit Behinderung durch den Grundsatz barrierefreien Bauens Rücksicht zu nehmen (ist)“*.

Darüber hinaus regelt der § 49 Abs. 3 LBO`21 SH, dass *„Neu errichtete Stellplätze und Garagen ... von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (sollen). Stellplätze für Wohnungen und bauliche Anlagen nach § 50 LBO`21 SH müssen in ausreichender Anzahl barrierefrei sein“*.



7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden sein. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Darüber wird ein bestehender Knick am südwestlichen Rand des Plangebiets erhalten und eine gemeindliche Parzelle im Nordosten des Plangebiets für eine Notzufahrt / 2. Feuerwehrtzufahrt in den Planbereich einbezogen.

Nach den §§ 14 und 15 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich auch außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogenen zu ermittelnden und zu bewertenden Belangen des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird im Umweltbericht integrierter Teil der Begründung sein.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO besteht, planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für das nachgeordnete bauaufsichtliche Verfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht dargelegt und beschrieben. Weiterführend können seitens der Gemeinde als Grundstückseigentümerin auch Regelungen dem zukünftigen Investor aufgegeben werden.

Im Zuge der weiteren Planentwicklung werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und einschließlich der hieraus erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die „Entwurfsplanung“ eingestellt.



Hinweise und Empfehlungen

an die privaten Grundstückseigentümer:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhaben *an die privaten Grundstückseigentümer* geben:

- Zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen sind grundsätzlich Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen nach der DIN18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie der ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ umzusetzen, um die Voraussetzungen für eine Erhaltung der Bäume und Gehölze am Plangeltungsbereich und in dessen maßgeblichen Umfeld zu schaffen.
- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche, die nicht für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehen bzw. zulässig sind, sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen ist auf das Anpflanzen von Ziergehölzen oder Zierblumen mit erhöhtem Verwilderungspotential zu verzichten. Pflanzenarten, die als invasive Neophyten gelten, dürfen nach der EU VO Nr. 1143/2014 keine Verwendung finden.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Frei- und Gartenflächen soweit es nicht zur Versickerung gebracht wird.
- Für die Ausleuchtung von Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sowie Gartenbereiche sollten LED- oder Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen, sodass die Beleuchtung zu den Garten- und Freiflächen und zu dem Knick abzuschirmen und zudem staubdicht auszubilden ist.

Hinweise zu

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

Die Auswirkungen auf das örtliche Klima können durch Maßnahmen beeinflusst werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Wohngebietsplanung stehen und dementsprechend auch ein zu betrachtender Belang in der Bebauungsplanung darstellen.

Die Maßnahmen vor Ort können hier nachfolgend wie folgt benannt werden:

- Es ist zunächst davon auszugehen, dass eine Verlegung einer Gasleitung nicht vorgesehen werden wird, so dass die Nutzung fossiler Brennstoffe eingeschränkt werden kann.
- Vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken und der Verkehrsflächen.
- Erhalt und Schutz des Knicks einschließlich Überhältern an der Südwestseite innerhalb des Plangebietes mit Saumstreifen als private Grünfläche.
- Schutz und Erhalt der ortsbildprägenden Knick-Überhaltung durch Festsetzung als Einzelbäume.



- Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knick-Schutzstreifen.
- Maßnahmen zur Durchgrünung des Wohngebiets.
- Baumpflanzungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei (=> Vergleichmäßigung durch Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbinding, Luftfeuchtigkeitsausgleich).
- Dachflächen können mit Gründächern versehen werden (ergänzende Dämmwirkung, Minderung der Temperaturschwankungen und Vergleichmäßigung der Luftfeuchtigkeit)
- Dachflächen können mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden (Photovoltaik, Solarthermie), wodurch ein weiterer Beitrag zur Reduzierung der Energiegewinnung aus fossilen Energieträgern geleistet wird,
- Weiterhin wird der Einsatz von natürlichen, nachhaltigen Baustoffen empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als zum Beispiel Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht zu großen Teilen aus Zement. Dieser kommt in der Natur nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO₂.
- Eine kompakte Bauform mit einem niedrigen A/V Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist empfehlenswert. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.
- Wintergärten sollten nicht beheizbar sein, aber so in die Gebäudearchitektur integriert werden, dass insbesondere in Frühjahr und Herbst die unter dem Glas entstehende Wärme für die Wohnräume genutzt werden kann.

Vorstehende Erläuterungen sollen an dieser Stelle aufzeigen, dass die Gemeinde Tangstedt mit der Planung und bereits mit der „Vorentwurfsplanung“ eine Vielzahl von Festsetzungen und Regelungen getroffen hat, um dem Klimaschutz und der mit der vorgenommenen Planung einhergehenden Versiegelung Rechnung zu tragen, um so auch den privaten Bewohnerinnen und Bewohnern im Sinne des § 13 Bundes Klimaschutzgesetz ein Vorbild sein zu können.



8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der das Plangebiet in Gänze als Wohnbaufläche dargestellt wird (vgl. auch vorangestellte **Abb. 4a**) und im Bebauungsplan Nr. 26 wird ausgeführt, dass

- im nachfolgenden Bebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26) die von der „Hauptstraße“ (K 51) ausgehenden Lärmemissionen beachtlich sein werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 (s. Quellenverzeichnis) wurde bereits eine „Schalltechnische Untersuchung“ durchgeführt.

- In der Untersuchung ergab sich eine grundsätzliche Vereinbarkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bei entsprechender Grundriss-Gestaltung der Wohngebäude und Beachtung des aus den Lärmpegelbereichen resultierenden passiven Schallschutzes.
- Im Rahmen der vorgenommenen Lärmtechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus Gewerbelärm im Bereich der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 ermittelt.

Die maßgebende Quelle ist dabei durch den Betrieb des geplanten (und zwischenzeitlich realisierten) Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich des südlich angrenzenden B-Planes Nr. 27 gegeben. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der TA Lärm.

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

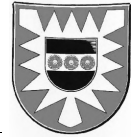
- ⇒ Zusammenfassend ergab sich, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich der zum Nahversorgungszentrum nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten wird. Vielmehr verblieb noch ein Spielraum von 6 dB(A).
- ⇒ Hinsichtlich der zulässigen Spitzenpegel sind Überschreitungen tags nicht zu erwarten.
- ⇒ Bei einer Nachtanlieferung können jedoch erhebliche Richtwertüberschreitungen auftreten, so dass auch hinsichtlich der Spitzpegel eine Nachtanlieferung nur mit geeignetem Lärmschutz möglich wäre.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung hatte die Gemeinde entschieden, auf Lärmschutzmaßnahmen zu verzichten. Dies hat zur Folge, dass für das dort vorgesehene Nahversorgungszentrum eine Baugenehmigung nur mit der Auflage des Ausschlusses der Nachtanlieferung erteilt werden könnte. Für das Wohngebiet werden sich demzufolge keine lärmschutztechnisch relevanten Beeinträchtigungen ergeben.

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

Planerische Ausgangssituation heute

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 will die Gemeinde Tangstedt nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits mit der oben genannten Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereiteten Wohnbaufläche eine neue Wohnbebauung schaffen. Die Ausweisung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.



Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird eine „Lärmtechnische Untersuchung“ zu erstellen zum Verkehrslärm mit Berechnung nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-19“ und anschließender Beurteilung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ zu erstellen sein.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu benennen.

Die Ergebnisse aus der „Lärmtechnischen Untersuchung“ werden in der planungsrechtlichen Relevanz in die „Entwurfsplanung“ einzustellen sein.



9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Zuge der Planvorbereitung wurde frühzeitig ein Verkehrsgutachten beauftragt und erstellt, um zu einem frühen Planungsstand zu klären, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrstragfähig zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen ggf. erforderlich werden könnten.

Die folgende Abbildung (**Abb. 6a**) zeigt das Plangebiet sowie das klassifizierte Straßennetz mit der Lage der Zählstelle der erfolgten Verkehrserhebung in der Gemeinde Tangstedt.



Abb. 6a

Datengrundlage

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden am Donnerstag, dem 01.09.2022 durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH eine videoautomatische Querschnittszählung über 24 Stunden im Zuge der „Hauptstraße“ (K 51) gemäß den Empfehlungen für Verkehrserhebungen, EVE 2012 und unter Einhaltung der Datenschutzrichtlinien durchgeführt.

Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeit oder Feiertage vorlagen.

Gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) kann die aus den Viertelstundenintervallen eines Zähltages hergeleitete Spitzenstunde als Bemessungsverkehrsstärke MSV mit ausreichender Genauigkeit herangezogen werden.

Die Verkehrsstärken der morgendlichen Spitzenstunde fallen dabei bis zu 18 % niedriger aus als die Verkehrsstärken der nachmittäglichen Spitzenstunde. Demnach entspricht der maßgebende Belastungsfall (MSV) der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16.45 bis 17.45 Uhr.



Prognose-Planfall 2030

Als Prognosehorizont für die Verkehrsberechnung wird das in der Verkehrsplanung übliche Jahr 2030 angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsbelastung bis zum Prognosehorizont 2040 aufgrund der fortschreitenden Mobilitätswende mit der Bündelung von Fahrten, Verlagerung von Fahrten auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes, Vermeidung von Fahrten durch Digitalisierung und Rückläufigkeit der Bevölkerungszahlen entsprechend des demografischen Wandels niedriger als im Prognosejahr 2030 darstellen wird. Somit ist die Berücksichtigung des Prognosehorizontes 2030 als Ansatz auf der sicheren Seite zu verstehen.

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030. Des Weiteren wurde der zusätzliche Verkehr aus dem Vorhaben angesetzt.

Es besteht im Prognose-Nullfall 2030 folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr (DTV_{SV}) im relevanten Streckenabschnitt:



Abb. 6b

Es bestehen im Prognose-Planfall 2030 folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligem Schwerverkehr (DTV_{SV}) in den relevanten Streckenabschnitten:

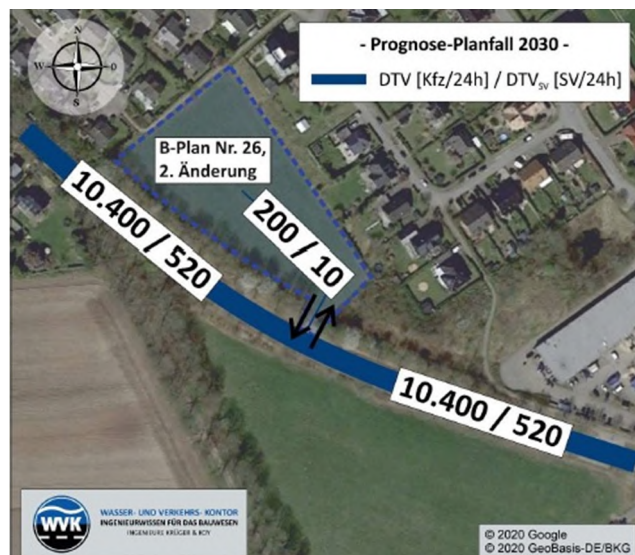


Abb. 6c

Leistungsfähigkeit

Grundlagen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sind die ermittelten Bemessungsverkehrsstärken des Prognose-Planfalls 2030. Die Berechnung wird für den bemessungsrelevanten Erschließungsknotenpunkt „Hauptstraße“ (K 51) / Plangebietsstraße durchgeführt.

Es zeigt sich, dass der zukünftige Erschließungsknotenpunkt „Hauptstraße“ (K 51) / Plangebietsstraße in der Lage sein wird, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus umfangreiche Kapazitätsreserven.

Empfehlung

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Erschließung des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 an die „Hauptstraße“ (K 51).

Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ist die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder sicherzustellen.

Eine querungsfreie fußläufige Verbindung des Plangebiets an die benachbart, östlich gelegenen Nahversorgungsbetriebe ist über die Gehwegverbindung (2. Notfallzufahrt) an die Straße „Am Kuhteich“ und einer daran anschließenden Fußwegeverbindung bereits gegeben (vgl. nebenstehende **Abb. 6d**).

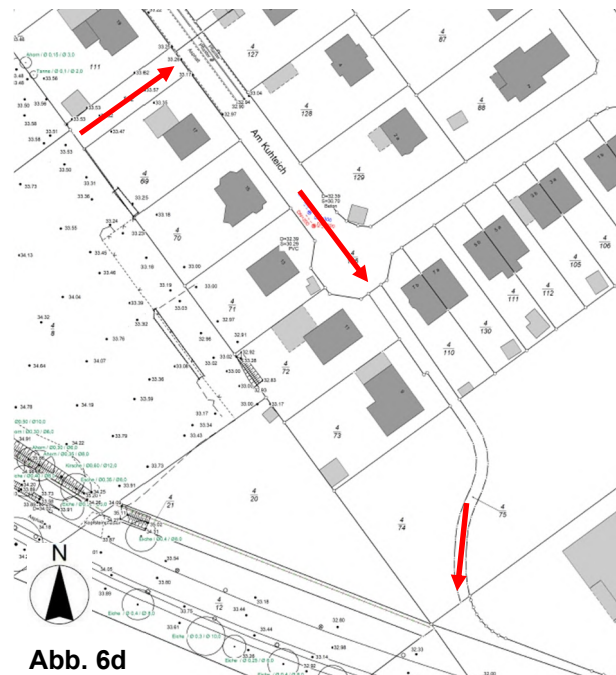


Abb. 6d

9.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Hauptstraße“ (K 51) als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Die „Hauptstraße“ ist eine Kreisstraße, verläuft im Anschlussbereich von Nordwesten nach Südosten und schließt nach kurzer Länge im Südosten an die Bundesstraße B 432 an. Ein günstiger Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist damit gegeben. Das Plangebiet soll in der Hauptsache mit normaler Verdichtung eines Wohngebietes bebaut werden, daher reicht die verkehrstechnische Erschließung über einen Anschlusspunkt aus.

9.2 Inneres Erschließungssystem

Das Plangebiet wird seiner Flächenstruktur folgend in etwa mittig durch eine Erschließungsstraße zuerst von Süden nach Norden, nach kurzer Einfahrt dann von Südosten nach Nordwesten erschlossen. Die Erschließungsstraße endet dort als Wendeanlage (siehe auch nachstehende **Abb. 7a**).

Die Zufahrtsstraße ist in Verbindung mit der Größenordnung des Plangebietes nach der RAS 06 vom Charakter her einem Wohnweg zuzuordnen.



Abb. 7a

(Quelle: BN Umwelt GmbH, 28.11.2024)

SCHNITT A-A
 ACHSE 100

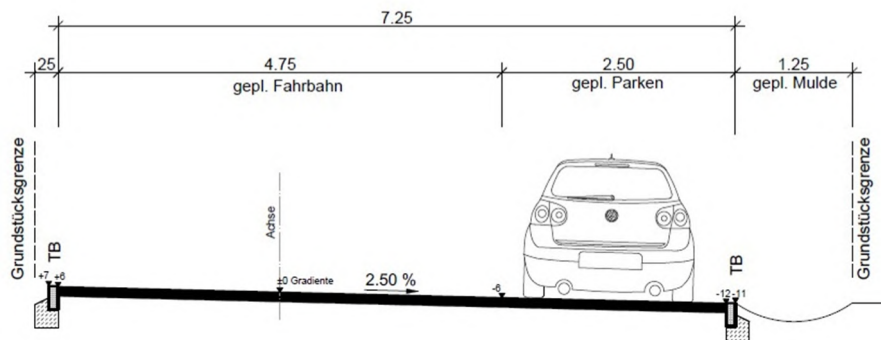


Abb. 7b



Das geplante Wohngebiet kann aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohneinheiten und der dadurch zu erwartenden geringen Fahrbewegungen sowie des Charakters einer Stichstraßenerschließung, die somit keinen Durchgangs- und Suchverkehre erzeugt, als eine 7 km/h - Zone, also ein „verkehrsberuhigter Bereich“ als so genannte „Spielstraße“, ausgebaut werden. Die Länge der Erschließungsstraße beträgt weniger als 300 m. Der „verkehrsberuhigte Bereich“ wird in beide Richtungen befahrbar sein.

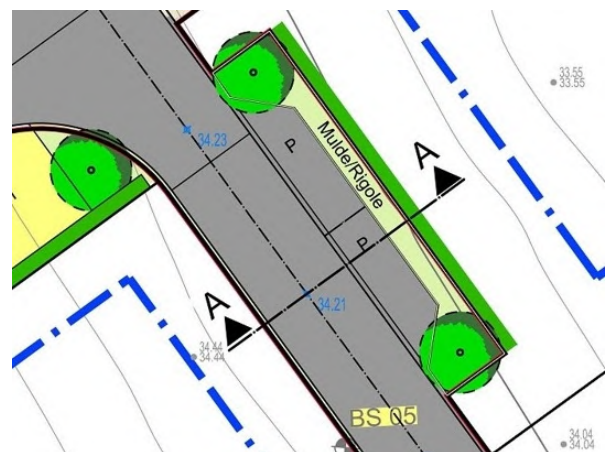
Der Anspruch auf Verkehrsberuhigung wird durch einen Ausbauquerschnitt (vgl. auch vorangestellte **Abb. 7b**) mit angegliederten Parkplätzen bzw. in den Straßenraum reinragende Bauminselfen unterstützt. Dabei wird jedoch die Durchfahrt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bzw. ein Feuerwehrfahrzeug gewährleistet. Eine Wendemöglichkeit wird durch die geplante Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße sichergestellt. Weitere öffentliche Parkplätze sind in der Wendeanlage als Senkrechtparker angegliedert.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in Verbindung mit dem privaten Stellplatzschlüssel mit den festgesetzten öffentlichen Parkplätzen eine ausreichende Anzahl und eine gute Verteilung dieser im geplanten Wohngebiet vorgenommen worden ist.

Entsprechend der Vorentwurfsplanung wird die Erschließungsstraße im Bereich der Anbindung an die Kreisstraße mit einer Breite von 5,50 m ausgebildet, um eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von zwei Lkw's zur Räumung der Kreisstraße gewährleisten zu können. Über den Bereich der ersten Linkskurve wird die Fahrbahnbreite von 5,50 m auf 4,75 m Breite sukzessive reduziert.

Insgesamt kann ein Begegnungsverkehr Pkw - Pkw mit wenigen Einschränkungen stattfinden und der Begegnungsverkehr Lkw - Pkw ist in dem 4,75 m breiten verkehrsberuhigten Bereich gesichert.

Im Bebauungsplan erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) eine Festsetzung dieser Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Gleiches gilt für die an der Haupteerschließungsstraße festgesetzten Parkplätze, wobei die Lage der festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereiches“ (auch noch geringfügig) verschoben werden können. Diese öffentlichen Parkplätze sind überwiegend als Längsparker in den Verkehrsraum eingebettet und werden entsprechend dem Geländegefälle seitlich durch Mulden begrenzt (vgl. auch nebenstehende **Abb. 7c**), die der Entwässerung des Straßenwassers dienen ab.



(Quelle: BN Umwelt GmbH, 28.11.2024)

Abb. 7c

9.3 Äußere Erschließung

Äußere Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich nur in einem begrenzten Umfang im Zufahrtbereich in das Plangebiet erforderlich sein.

Die vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt ist für die Anlage der Plangebietserschließungsstraße zu verbreitern. In diesem Zusammenhang wurde besonders auf die beiden seitlichen angrenzenden Knicks Rücksicht genommen (s. nebenstehende **Abb. 7d**).

Dies erfolgte derart, dass die Erschließungsstraße, unabhängig von der Flurstücksgrenzen, einerseits möglichst geradlinig auf die Kreisstraße geführt und andererseits das vorhandene Heckloch in seiner Breite genutzt wird. Somit konnten die verkehrstechnischen und naturschutzfachlichen Anforderungen beachtet werden.

Art und Umfang der Maßnahmen im Einmündungsbereich der Plangebietsstraße in die Kreisstraße 51 („Hauptstraße“) werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Stormarn abzustimmen sein.

Die auf den Straßenflächen der K 51 erforderlich werdenden Sichtfelder werden in der Planzeichnung (s. nachstehende **Abb. 10e**) als Darstellungen ohne Normcharakter dargestellt. Die Sichtfelder werden ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen betreffen, sodass Nutzungsbeschränkungen für das geplante Wohngebiet nicht entstehen werden.

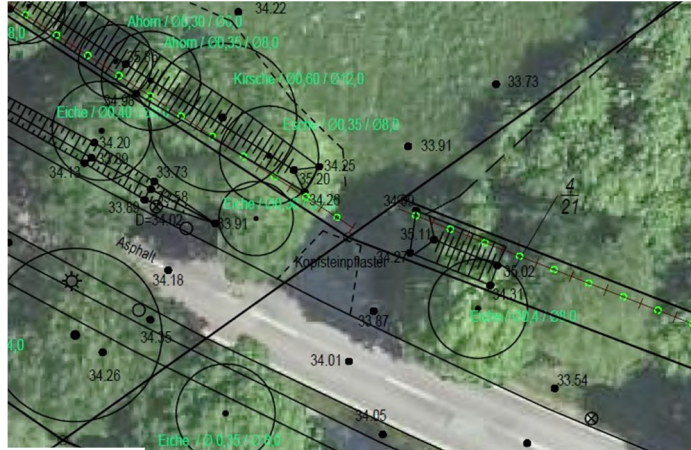


Abb. 7d

(Quelle: © Geobasis-DE/LVermGeo SH überlagert mit Vermessung, Sprick 2023)

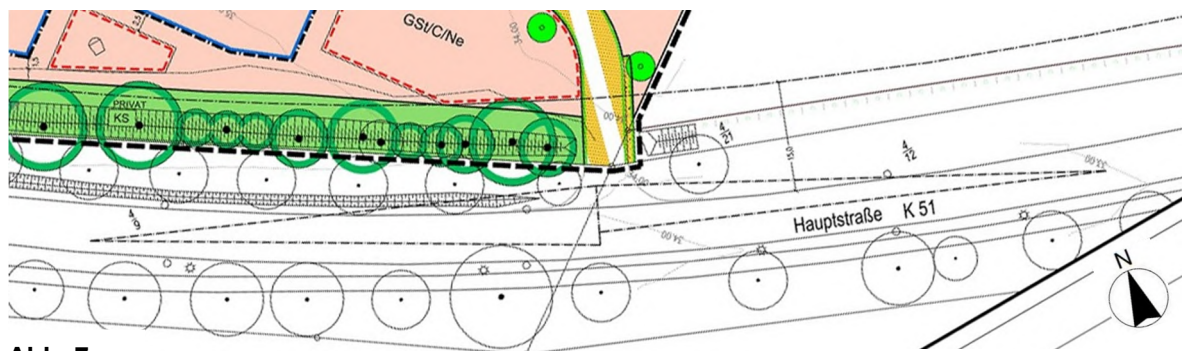


Abb. 7e

(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 26.11.2024)

9.4 Stellplatznachweis und sonstige Maßnahmen

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports, und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festzusetzen, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.



Für das Teilgebiet WA 1 mit dem geplanten und angestrebten Geschosswohnungsbau sind zwei größere Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie eine kleinere Stellplatzablage planzeichnerisch festgesetzt und dem Teilgebiet zugeordnet. Darüber hinaus sind auf Grundlage einer textlichen Festsetzung aber auch Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für das Teilgebiet WA 2 mit einer geplanten Einzel- oder Doppelhausbebauung hat die Gemeinde aufgrund des Gebäudetypus keine flächenbezogene Festsetzung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen. Der Stellplatznachweis ist hier auf den privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets zu führen.

Die Gemeindevertretung wird im Zuge dieses Planaufstellungsverfahrens (letztendlich vor dem Satzungsbeschluss) von der Möglichkeit, nach § 86 der LBO die Anzahl von auf privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen, Gebrauch machen und eine entsprechende Vorschrift in die Satzung aufgenommen.

Nach dem derzeitigen Planungstand zum „Vorentwurf“ wären innerhalb des

- Teilgebiets WA 1 je realisierte Wohneinheit 2,0 Stellplätze,
- Teilgebiets WA 2 bei einem Einzelhaus je realisierte Wohneinheit 2,0 Stellplätze und
- bei einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte 2,0 Stellplätze

herzustellen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Am Kuhteich“ anzuschließen sein.

Die Abwasserkanalisation in der Gemeinde Tangstedt ist als Trennkanalisation konzipiert. Die Sammlung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers wird daher ebenfalls im Trennsystem mittels eines Schmutz- und eines Regenwasserkanals erfolgen. Die Hauptkanäle und Schächte werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse versickert werden.

Diese Versickerung erfolgt über entsprechend dimensionierte Erdmulden, die seitlich im Straßenkörper angelegt werden. Für die Gewährleistung einer ausreichenden Versickerungskapazität werden noch zusätzlich Versickerungsrigolen angelegt.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung wird in der Gemeinde Tangstedt ebenfalls durch Hamburg Wasser geregelt.

Die Mehrbelastungen aus Schmutzfracht und Mehrabfluss durch das neue Wohngebiet können durch die Kanalisation und die betroffene Kläranlage aufgenommen werden.



Grundsätzlich ist ein Anschluss an das örtliche Schmutzwassernetz möglich. Nach Auskunft von Hamburg Wasser liegen die vorhandenen Schmutzwasser-Siele im Einzugsgebiet des Pumpwerks P429 Fahrenheitster Weg auf dem Gelände des ehem. Klärwerks Tangstedt. Das Pumpwerk und die Siele „Meisenweg“ und „Am Kuhteich“ sind für die zusätzlichen Zuflüsse ausgelegt. Die Einleitstelle ist frei wählbar.

Das Plangebiet kann höhenmäßig im Freigefälle an das bestehende Freigefällenetz in der Straße „Am Kuhteich“ angeschlossen werden.

Aufgrund der örtlichen Geländestruktur mit eines von der „Hauptstraße“ zur Straße „Am Kuhteich“ abfallenden Geländes ist ein Anschluss der Einzel- oder Doppelhausbebauung (innerhalb Teilgebiet WA 2) an die mittig im Plangebiet und somit auch mittig in der Höhenlage geführte Erschließungsstraße im Freigefälle nicht möglich, da eine Aufschüttung des Geländes im Teilgebiet WA 2 auf Straßenniveau zu unverhältnismäßig hohen Eingriffen und Beeinträchtigungen führen würde.

Daher ist nordöstlich der Baufelder der Einzel- oder Doppelhausbebauung ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt und diesen Grundstücken zugeordnet, in dem die SW-Leitung verlegt und die fünf Baufelder angeschlossen werden sollen (vgl. auch nachstehende **Abb. 8a**). Diese Leitung kann dann im Freigefälle über eine Leitungsführung in der 2. Feuerwehrezufahrt an die Einleitstelle in der Straße „Am Kuhteich“ angeschlossen werden.

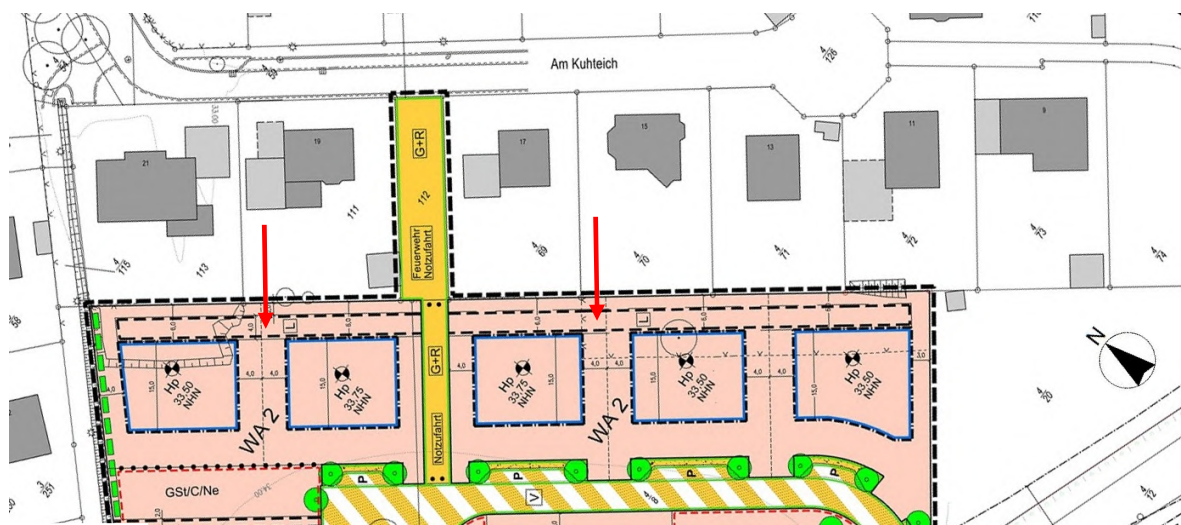


Abb. 8a

(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 26.11.2024)

10.2 Frischwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Hamburg Wasser. Das Leitungsnetz ist in den Straßen „Meisenweg“ und „Am Kuhsteig“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden.

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wäre durch die Entnahme aus dem Trinkwassernetz gesichert, sofern eine Prüfung durch z.B. Hamburg Wasser erfolgt ist. Es müssen 48 m³ /h zur Verfügung gestellt werden. Alternativ wäre ein Löschbrunnen zu installieren. Das Ergebnis der Prüfung wird in die „Entwurfsplanung“ einzustellen sein.



10.3 Regenwasserbeseitigung

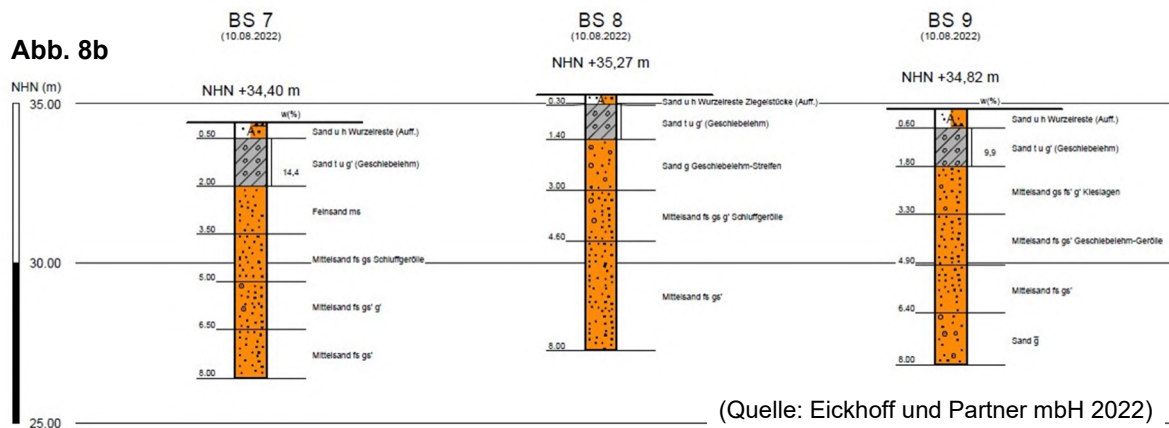
In der Gemeinde Tangstedt wird ein Trennsystem betrieben. Damit wird in diesem Unterkapitel nur die Oberflächenwasserentsorgung betrachtet.

In der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde ist die Plangebietsfläche in Bezug auf die Niederschlagswasserentsorgung nicht als bebaubare Fläche berücksichtigt worden.

Baugrund:

Eine Baugrundbeurteilung vom 08.09.2022 erfolgte auf Grundlage von Bodensondierungen (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung), die sich rastermäßig über das Plangebiet erstrecken.

Die angetroffenen Böden bestehen unter einer mehr- oder minder starken Oberbodenschicht in der Hauptsache aus Sanden mit tonig-schluffigen aber auch kiesigen Anteilen mit Tiefen zwischen 1,40 - 2,20 m unter Geländeoberkante. Darunter befinden sich bis zur Entteuftiefe von 8,00 m durchgängig Mittel- bis Feinsande (s. auch beispielhaft **Abb. 8b**).



Grundwasser oder Schichtenwasser wurde nicht vorgefunden. Auch unter Berücksichtigung möglicher natürlicher Schwankungsbereiche des Grundwassers ist ein Anstieg bis in den Einflussbereich von Bauwerken und/oder Versickerungsanlagen nicht zu erwarten. Damit ist das Plangebiet für eine Versickerung prädestiniert.

Entwässerungskonzept:

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist für das gesamte Plangebiet die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen sowohl im öffentlichen Bereich als auch für die Privatgrundstücke geplant. Grundsätzlich ist dadurch ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz nicht erforderlich.

Im Zuge der Planvorbereitung erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Kreis Stormarn, Untere Wasserbehörde, bezüglich des Regenwasserentsorgungskonzeptes.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone, trotzdem ist sämtliches Straßenwasser und das von befestigten Hofflächen über den Mutterboden (A - Horizont) zu versickern. Dacheindeckungen sollten ohne Zink- und Kupferdächer geplant werden, da diese bei einer Versickerung nur bedingt und nur bei einer großräumigen Flächenversickerung genehmigungsfähig wären. Flächenversickerungen scheidet eben wegen ihres hohen Flächenbedarfs i.d.R. bei privaten Grundstücken aus.

Das dem Entwurf zugrunde liegende RW-Entwässerungskonzept umfasst folgende Details:



- Gemäß den Angaben der Hamburg Wasser als Betreiber des Entwässerungsnetzes zur o.g. Bebauungsplanänderung ist eine Ableitung von Regenwasser in die umliegenden RW-Kanäle aufgrund der vorhandenen Auslastung in die Vorflutkanäle problematisch. Die betroffene Plangebietsfläche wurde in der Vergangenheit nicht als Entwässerungsfläche berücksichtigt. Dieser Hinweise wurden in das Entwässerungskonzept einbezogen.
- Für das Plangebiet wurden in einem Raster von ca. 30 x 30 m Bodenuntersuchungen (9 Bohrsondierungen, Tiefe bis 8,00m) durchgeführt. Unter Oberbodenhorizonten und humosen Auffüllungen von ca. 30 - 80 cm wurden Sande mit tonig-schluffigen aber auch kiesigen Anteile mit Tiefen zwischen 1,40 - 2,20 m unter Geländeoberkante erkundet. Darunter folgten homogen versickerungsfähige Sande (s. auch vorangestellte **Abb. 8b**).
- Hinweise auf Altlasten wurden durch die Baugrunduntersuchungen nicht gefunden.
- Nach den Vorgaben der unteren Wasserbehörde beinhaltet das Konzept bei einer Versickerung für die öffentlichen Bereiche den Versickerungsnachweis über Mulden für ein 5-jährliches Regenereignis und den Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis im Plangebiet. Ein Notüberlauf aus dem Gebiet mit Anschluss an öffentliche RW-Kanäle ist nicht realisierbar.
Es wird in der weiteren Bearbeitung zwischen öffentlichen Bereichen und privaten Bereichen unterschieden.
- Für die privaten Bereiche ist vorgesehen, den üblichen Nachweis der Versickerungsanlagen für ein 5-jährliches Regenereignis zu fordern. Private Zufahrtswege werden gepflastert vorgesehen, Parkplätze und Feuerwehrezufahrten mit Versickerungspflaster bzw. Schotterrasen, um eine vollständige Flächenversickerung in diesen Bereichen zu erreichen.
- Öffentliche Straßen erhalten Pflasterbefestigungen im Fahrbahnbereich bzw. in Mischflächen und Gehwegen. Bei einer Entwässerung über Mulden-Rigolen-Systeme ist das Muldenvolumen auf ein 5-jährliches Regenereignis zu bemessen, bevor es in die unterliegende Rigole entlastet.
- Aufgrund der fehlenden Notentlastungsmöglichkeit und der Topographie Richtung Altbebauung („Am Kuhteich“) ist der Überflutungsnachweis bis zum 100-jährlichen Regenereignis wassertechnisch zu prüfen.
- Die Versickerungsmulden werden in etwa eine Länge von 160 m aufweisen. Die Breite wird je nach Bedarf der Ausbauquerschnitte der Verkehrsflächen zwischen 1,20 m und 1,60 m liegen. Sie sollen straßenbegleitend errichtet werden. Die Einsautiefen werden zwischen 25 - 30 cm liegen. Eine Rasenansaat/Rollrasen ist vorzusehen.
- Jede Versickerungsanlage bzw. auch Kanalisation wird in der Regel nur auf bestimmte Jährlichkeiten, d.h. Wahrscheinlichkeiten von Regenereignissen ausgelegt. Im Notfall ist das Wasser, das im öffentlichen Bereich auf Straßen zusammenläuft, dann so zu entsorgen, dass es schadlos von den Häusern und Grundstücken abgeleitet wird. Dieser Maßgabe wird durch die Betrachtung des 100-jährlichen Regenereignisses Rechnung getragen.
- Die Auslegung der Regenwasserversickerung erfolgt nach den einschlägigen Merkblättern der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) in der aktuellen Fassung.



Durch die Vorgabe „vollständige Versickerung des Plangebietes“ sollte die Gemeinde Tangstedt die Pflicht und Art zur Abwasserbeseitigung festschreiben.

Nach § 44 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) Schleswig-Holstein, kann die Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wird keine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, kann im äußersten Fall ein Grundstückseigentümer sein Oberflächenwasser über einen Kanal ableiten wollen und die Gemeinde Tangstedt stünde in der Pflicht der Abwasserbeseitigung. Daher werden nachstehende Regelungen mit diesem Änderungsverfahren zu treffen sein.

- ⇒ Die Gemeinde Tangstedt wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 eine planungsrechtliche Festsetzung derart aufnehmen, wonach das unbelastete Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist.
- ⇒ Zudem werden entsprechende Regelungen und Verpflichtungen zur Versickerungspflicht auf den privaten Grundstücksflächen in den zwischen der Gemeinde und dem späteren Träger des Vorhabens zu schließenden Erschließungsverträgen aufzunehmen sein.
- ⇒ Darüber hinaus wird der Träger des Vorhabens im Rahmen der Grundstückskaufverträge den jeweiligen Grundstückserwerber ausdrücklich auf die Verpflichtung zur vollständigen Versickerung des auf dem privaten Grundstück anfallenden Oberflächenwassers vertraglich hinweisen mit der weitergehenden Verpflichtung, diese Verpflichtung auch seine Rechtsnachfolger verpflichtend aufzuerlegen.

Wasserhaushaltsbilanz:

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlasses „A-RW 1“ vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf Niederschlagsbeseitigung zu richten. Durch den anstehenden Boden im Plangebiet ist eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Die Untere Wasserbehörde prüft, inwieweit in die Ursprungsflächen für Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer eingegriffen wird und ob die nach der Erschließung verbleibenden Flächen ausreichend für die Versickerung bzw. Verdunstung sind.

Für die vorgenannte Beurteilung wurde im Rahmen einer tiefbautechnischen Begleitung zur o.g. Bebauungsplanänderung eine entsprechende Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz durchgeführt.

Sie wird mit der „Entwurfsplanung“ in einem eigenen Bericht erläutert.

Zusammenfassend ergibt der Nachweis, dass das Bebauungsgebiet dem Fall 2 (+/- 5 % < +/- 15 %) zuzuordnen ist (s. nebenstehende **Abb. 8c**).

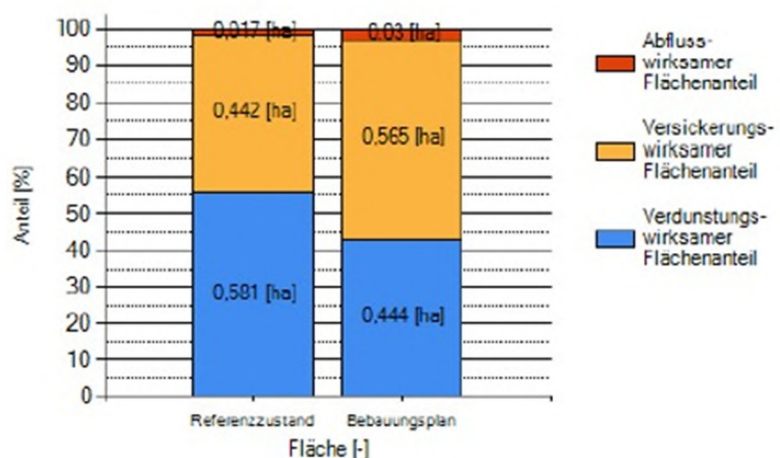
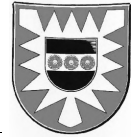


Abb. 8c

(Quelle: BN Umwelt GmbH, 28.11.2024)



10.4a Telekommunikation

Im Rahmen der „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ wird seitens der Kommunikationsunternehmen zu prüfen sein, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist zugunsten eines Kommunikationsunternehmens darauf zu achten, dass in Fahrwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m bis 0,40 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sein werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn dem Kommunikationsunternehmen mitzuteilen.

10.4b Medienversorgung

Die Versorgung mit Breitband kann durch WilhelmTel sichergestellt werden. Es können aber auch andere Anbieter wie die Deutsche Telekom diese Leistungen vor Ort übernehmen, sodass grundsätzlich die Versorgung mit Breitband als gesichert angesehen werden kann.

10.5 Strom- und Gasversorgung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wird durch den Versorgungsträger die Versorgungssituation geprüft, wobei ggf. auch eine erforderlich werdende Trafostation zu benennen sein wird.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung in der Gasversorgung und den bundesrechtlichen Vorgaben zur Energiewende hat die Gemeinde Tangstedt entschieden, keine Gasversorgung für das Plangebiet vorzusehen.

Die Wärmeerzeugung im Bereich des Wohnungs-Neubaus wird seitens der privaten Grundstückseigentümer nunmehr in der Regel über regenerative Energien (Wärmepumpen etc.) erfolgen.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die Koordinierung erfolgt durch das zu beauftragende Ing.- Büro im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 zu gegebener Zeit mit Einweisung in die Leitungstrassen vor Ort.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Stormarn und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebiet in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau innerhalb des Teilgebiets WA 1 ist an der Wendepflanztanlage ein Abfallbehälterstandort („M“) und zugleich auch als Standort für ein Unterflursystem („UFS“) vorgesehen und planzeichnerisch festgesetzt (s. nebenstehende **Abb. 8d**).

Die Einzel- oder Doppelhausgrundstücke haben eine Grundstücksentleerung.



Abb. 8d

(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 26.11.2024)

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Tangstedt und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe entsprechend der Bedarfslage.

Die Löschwasserversorgung wird voraussichtlich durch die Entnahme aus dem Trinkwassernetz gesichert werden können. Dies wird im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung im Zuge dieses Planaufstellungsverfahrens zu ermitteln sein.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Erforderlich werdende Hydranten innerhalb des festgesetzten Wohngebietes mit deren Standorten werden mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen sein und erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung.

Die Feuerwehrzufahrt ist grundsätzlich durch die „Hauptstraße“ im Südwesten des Plangebiets als gesichert anzunehmen.

Zusätzlich wird im Nordosten des Plangebiets eine 2. Feuerwehr- und Notfallzufahrt von der Straße „Am Kuhteich“ ins Plangebiet vorgesehen und gegenüber einer widerrechtlichen Nutzung durch Absperrvorrichtungen gesichert (vgl. auch nebenstehende **Abb. 9**). Eine Geh- und Radwegeverbindung in diesem Bereich zwischen der „Altbebauung“ und der „Neubebauung“ wird hierdurch nicht beeinträchtigt werden.



Abb. 9

(Quelle: Vorentwurf, BIS·S, 26.11.2024)

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Kreisstraße 51 „Hauptstraße“ vorhanden.

Die mit der Erschließung des geplanten Wohngebietserweiterung „Eichholzkoppel“ erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen werden im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung durch das hierfür zu beauftragende Ing.- Büro nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage herzustellen sein.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des geplanten Wohngebiets einschließlich der erforderlich werdenden Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung entsprechend den zukünftigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.



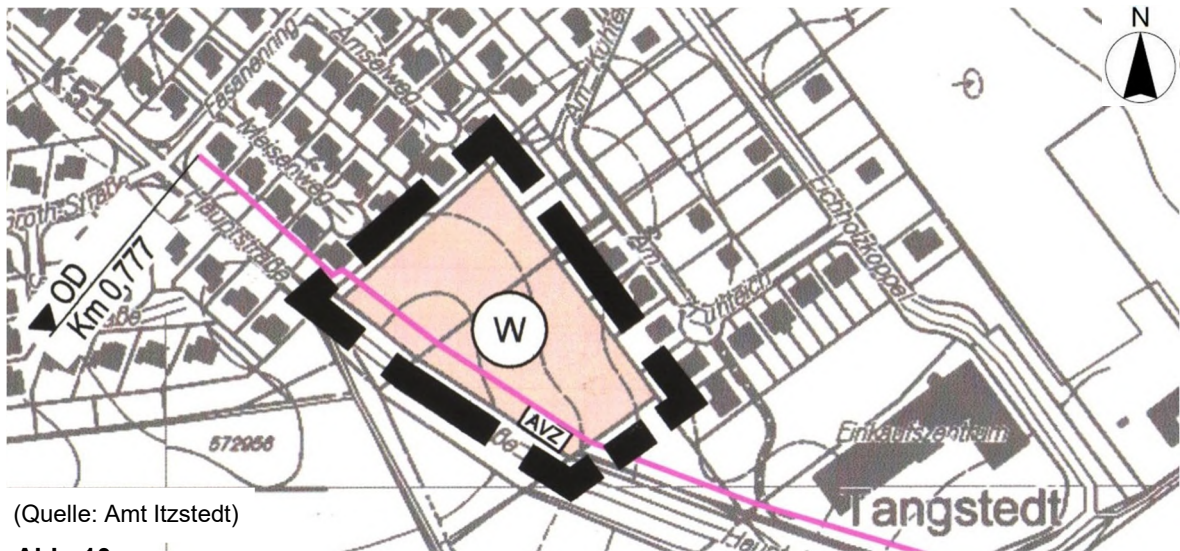
26 ist alsdann der Erschließungsplanung in der seitens der Gemeinde beschlossenen Fassung zu entnehmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Anbauverbotszonen (§ 29 StrWG)

Das Plangebiet, wie auch zuvor der Planbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (s. auch nebenstehende **Abb. 10a**), liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) der „Hauptstraße“ (K 51).



(Quelle: Amt Itzstedt)

Abb. 10a

Gemäß § 29 (1b) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der K 51, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, NL Lübeck, wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes über die Möglichkeit einer Verschiebung der OD-Grenze in Richtung Südosten gesprochen. Über dieses Thema soll aber erst im Zuge weiterer Bauvorhaben im Süden des Ortsteils Tangstedt (Erweiterung Nahversorgungszentrum, Erschließung der Flächen 16 und 17 im FNP 2030) eine Entscheidung getroffen werden. Bis dahin ist vom Ist-Zustand der OD-Grenze auszugehen.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes konnte mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, NL Lübeck, eine Abstimmung derart erfolgen, dass das Plangebiet von der „Hauptstraße“ aus über eine Erschließungsstraße erschlossen werden kann (vgl. auch nachstehende **Abb. 10b**). Hierbei ist die heute vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt zu nutzen.

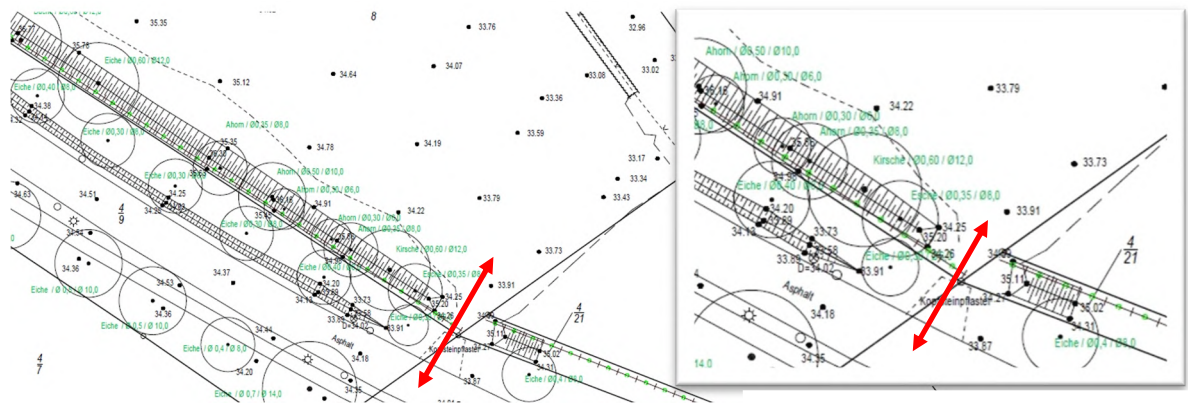


Abb. 10b

(Quelle: ÖbVI Sprick, Ahrensburg 2023)

Die Abgrenzung der o. g. Anbauverbotszone wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen.

13.2 Knick (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Der innerhalb des Plangebiets vorhandene Knicks sind nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den (jeweiligen) Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der Knick wird für den Bereich der Bebauungsplanänderung durch planzeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsfähigkeit zusätzlich zu den gesetzlichen Regelungen des LNatSchG geschützt.

Dem Knick vorgelagert ist ein mind. 3 m breiter, bezogen auf die Wallfußunterkante, Knicksaumstreifen, der nicht in die Gestaltung und Pflege der Gartenbereiche einzubeziehen ist und zusammen mit dem Knick selbst als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Knick-Schutzstreifen“ festgesetzt wird siehe auch nachstehende **Abb. 10c**).



Abb. 10c

(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 26.11.2024)

Diesem Knicksaumstreifen kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Knickgehölze und für die Knickgehölze zu, denn in dieser Fläche ist

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,



- das Anlegen von Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

nicht gestattet.

Die innerhalb der Knicks vorhandenen und das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume werden gesondert mit Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt (s. vorangestellte **Abb. 10c**), so dass diese dann nicht mehr der Knickpflege unterliegen und somit auch nicht im Rahmen dieser gefällt werden dürfen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der vorhandene Knick nachrichtlich in die Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall im Wesentlichen die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Arrondierung des Wohngebiets „Eichholzkoppel“ planungsrechtlich entwickelt. Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche stellt hierbei die Planungsgrundlage für diese verbindliche Bauleitplanung dar.

Die Versiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- o ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- o mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- o ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- o mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht in Anspruch genommen werden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie des Planaufstellungsverfahrens zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 26 sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Planbereichs vorhanden bzw. der Gemeinde Tangstedt als Grundstückseigentümerin bekannt, können zunächst aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.



Mutterboden im Sinne des BauGB ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden. Im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 6 und 7 „Allgemeine und Besondere Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 4 „Vorsorgeanforderung“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen zu können, ist Folgendes in Rahmen der Realisierung des Planvorhabens durch die Bauausführenden zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc..
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Sollte bei Umsetzung der privaten Bauvorhaben wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

Zudem ist im Zuge der Vorhabenrealisierung darauf zu achten, dass bei dem Abtrag, einer Aufschüttung, einer Umlagerung oder eines Austauschs von **Boden** vorbehaltlich der weiteren konkreten Planung unter anderem Folgendes einzuhalten ist:

Insbesondere wäre darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden vom Anfallort weg für eine Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen.

- Hinweis:
ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - diese können von den nachstehenden Vorgaben abweichen. Sie sind jedoch ohne Übergangsfrist ab



dem 01.08.2023 zwingend einzuhalten. Die Ersatzbaustoffverordnung findet u.a. Anwendung im Hinblick auf den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke Anwendung.

- Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde oder der unteren Wasserbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.
 - Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt Folgendes:
 - ⇒ Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier u.a. Bodenaushub) muss Kontakt mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden. Die Analyseergebnisse und der diesbezüglich geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde mitzuteilen. Erst dann kann die Prüfung erfolgen, ob der vorgeschlagene Entsorgungsweg auch genutzt werden kann.
1. Analytikberichte nach LAGA
Für (reinen) Bauschutt und Bodenmaterial mit mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% aus Bauschutt oder sonstigen mineralischen Reststoffen/Abfällen, z.B. Schlacken und Aschen: Analysen nach LAGA M 20 von 1997 (Kap. 1.4 Bauschutt)
Bodenmaterial mit mineralischen Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacke, Ziegelbruch) bis zu 10 Vol.-%: Analysen nach LAGA M20 von 2003 (Kap 1.2. Bodenmaterial)
 2. Probenahmeprotokolle nach LAGA M32 PN 98 (insbesondere mit detaillierten Angaben zur Art der Probenahme, Menge des beprobten Materials, Benennung der Bodenart, Lageplan)
 3. Angaben zum geplanten Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung, Benennung der Entsorgungsanlage)

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Entsorgung nicht begonnen werden darf, bevor die Prüfung des geplanten Entsorgungswegs erfolgen konnte und die untere Abfallentsorgungsbehörde bestätigt hat, dass der Entsorgungsweg genutzt werden kann.

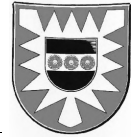
Die Entsorgungsbelege für die Bodenmaterialien sind der o.g. Behörde unverzüglich vorzulegen.

- Der Einbau von extern angeliefertem Material (z.B. Recyclingmaterial oder Bodenaushub) muss vorab mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde abgestimmt werden.

Das verwendete Material muss den Anforderungen des Regelwerk M 20 der gültigen LAGA Fassung (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen.

Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Bodenmaterial oder Recyclingmaterial) sind die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

Der Abstand der Schüttkörperbasis zu dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand soll mindestens 1 Meter (oder ggf. 2 Meter, je nach Einbaufall) betragen.



Die Einhaltung dieses Abstandes sowie der weiteren Vorgaben der LAGA sollte durch eine gutachterliche Stellungnahme dargestellt werden, in der die Einbaubedingungen gem. LAGA beschrieben werden.

Erst nach dem Vorliegen der entsprechenden Unterlagen kann geprüft werden, ob der Einbau des gewählten Materials überhaupt möglich ist.

Wichtig: Sollte der Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden, dürfen nur Naturmaterialien (Naturschotter, Kies aus einer Kiesgrube etc.) und Z0 Material verwendet werden.

14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Tangstedt und den Grundstückseigentümern auch aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch die Grundstückseigentümer bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

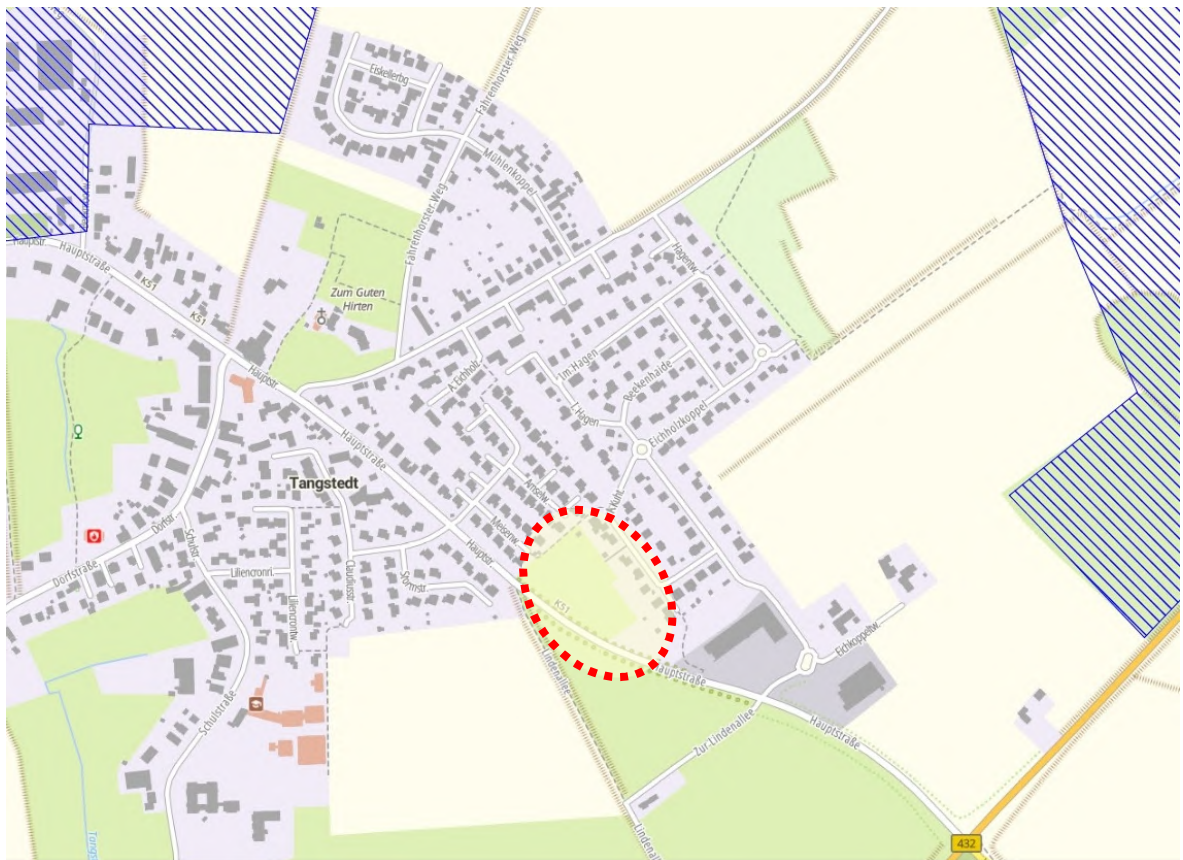
15. Archäologische Denkmale

Aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und entsprechend den Eintragungen im Archäologischen-Atlas S-H (vgl. auch nachfolgende **Abb. 11**), geht die Gemeinde Tangstedt zunächst davon aus, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der gemeindlichen Planung nicht anzunehmen sind.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.



(Quelle: Archäologie-Atlas SH: <https://danord.gdi-sh.de/view/ArchaeologieSH>)

Abb. 11

16. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

17. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden durch die gemeindliche Planung eines Wohngebietes und den damit verbundenen Vorhaben und die hierzu erfolgte Bauleitplanung nicht berührt.



Die Begründung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tangstedt wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am ge-
billigt.

Tangstedt,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung der Begründung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Tangstedt übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Tangstedt über das Amt Itzstedt, Segeberger Straße 41 in 23845 Itzstedt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.