

GEMEINDE TANGSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „Dorfstraße“

Für das Gebiet:

beidseits der Dorfstraße von Pinneberger Weg 3 bis
Dorfstraße 125 (Westseite) bzw. von Heidehofweg 12
bis Dorfstraße 134 (Ostseite)

Unter Verwendung eines Luftbildausschnittes von Mac-Kartendienst



Begründung zum Vorentwurf

17.02.2021

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Rainer Isensee

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	1 -
1 Räumlicher Geltungsbereich	1 -
2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen	1 -
3 Planungsgrundlagen	3 -
3.1 Landesentwicklungsplan	3 -
3.2 Regionalplan.....	3 -
3.3 Landschaftsrahmenplan	3 -
3.4 Flächennutzungsplan	3 -
3.5 Landschaftsplan	4 -
3.6 Bebauungspläne.....	4 -
4 Bestandsbeschreibung	4 -
5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	8 -
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9 -
6.1 Maß der baulichen Nutzung	9 -
6.2 Bauweise	15 -
6.3 Nebenanlagen, Stellplätze.....	16 -
6.4 Verkehrsflächen.....	16 -
7 Grünordnerische Festsetzungen	16 -
7.1 Erhalt von Bäumen	16 -
8 Ortsgestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)	16 -
9 Immissionsschutz	16 -
10 Ver- und Entsorgung	17 -
10.1 Abfallbeseitigung	17 -
10.2 Telekommunikation	17 -
10.3 Brandschutz.....	17 -
TEIL II - UMWELTBELANGE	18 -
11 Einleitung	18 -
11.1 Bestandsbeschreibung	18 -
11.2 Fachgesetzliche Ziele.....	18 -
11.3 Ziele aus Fachplanungen	21 -
12 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21 -
12.1 Schutzgut Boden	21 -
12.2 Schutzgut Wasser	21 -
12.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	22 -
12.4 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	22 -
12.5 Schutzgut Klima und Luft.....	23 -
12.6 Schutzgut Landschaft.....	23 -
12.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24 -
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24 -
14 Artenschutzrechtliche Beurteilung	24 -

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfstraße“ umfasst annähernd die gesamten anliegenden Grundstücke beidseitig der Dorfstraße mit Ausnahme der bereits durch bestehende Bebauungspläne erfassten Abschnitte. Auf der Westseite beginnt der Plangeltungsbereich im Süden mit dem Grundstück Pinneberger Weg 3 und endet mit dem Grundstück Dorfstraße 125 am nördlichen Ortseingang. Auf der Ostseite bildet das an der Dorfstraße gelegene Grundstück Heidehofweg 12 die südliche Grenze. Im Norden endet der Geltungsbereich mit dem Grundstück Dorfstraße 134. Die Tiefe des Plangeltungsbereichs entlang der Dorfstraße orientiert sich in weiten Teilen an der Tiefe der anliegenden Grundstücke. Im Bereich des südlichen Ortseingangs und an der Straße „Grüne Twiete“ wird auch die angrenzende Bebauung in das Plangebiet einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereichs ergibt sich aus dem Planungserfordernis und der jeweiligen Grundstückssituation. **Im weiteren Verfahren wird der Geltungsbereich ggfs. noch angepasst, sofern der Planungsverlauf dies erfordert.**

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 23,5 ha.

2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen,

Die Gemeinde Tangstedt befasste sich 2016/2017 im Rahmen der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes auch mit dem Erscheinungsbild der Dorfstraße, die mit den teilweise noch vorhandenen alten Hofstellen maßgeblich das Ortsbild prägt. Die zunehmende Nachfrage nach Wohnungen, Wohngebäuden und Wohngrundstücken hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, dass ortstypische Gebäude abgerissen und durch moderne, teils maßstabsprengende Gebäude ersetzt und große Grundstücke in viele kleine parzelliert wurden. Dadurch droht Tangstedt insbesondere entlang der Dorfstraße zunehmend der Verlust historischer Spuren und seines ortstypischen Erscheinungsbildes.

Dieses Erscheinungsbild ist baulich geprägt von landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Gebäude zum Teil noch aus der Zeit vor 1900 stammen, kleineren Einzelgebäuden in Rotklinker, zum Teil aus den 20-ger bis 40-ger Jahren des vorigen Jahrhunderts, einem Bereich mit villenartigen Einzelhäusern im südlichen Abschnitt der Dorfstraße, aber auch Ein- und Mehrfamilienhäusern aus den 50-ger bis 70-ger Jahren.

Da entlang der Dorfstraße mit Ausnahme von vier Bereichen (BP 6 BP 8, BP 9 und BP 11) kein verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen existiert,

wurden Bauanträge bislang nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund des breiten Spektrums an Gebäudetypen entschied daher der Charakter des jeweiligen baulichen Umfeldes über die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens. Zudem existieren bislang in diesen Bereichen keine baugestalterischen Vorgaben für Neubauten. Dies führte aus Sicht der gemeindlichen Gremien im Einzelfall zu den oben benannten städtebaulichen Fehlentwicklungen.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, zum Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes der Dorfstraße einen verbindlichen planungsrechtlichen und gestalterischen Rahmen für künftige Bauvorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den gesamten Bereich der Dorfstraße zu schaffen.

Das Erscheinungsbild der Dorfstraße wird sowohl durch die beschriebenen Gebäudetypen als auch durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt. Nahezu alle Gebäude halten einen Abstand zur den benachbarten Gebäuden. Damit diese typische Ortsstruktur erhalten bleibt, soll ein bauliche Nachverdichtung weitestgehend vermieden werden. Um jedoch nicht in bereits bestehendes Baurecht einzugreifen, sollen im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans nur solche Neubauvorhaben ermöglicht werden, für die auch heute schon Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfstraße“ soll somit „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab“ des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert werden. Es handelt es sich damit um einen weitgehend bestandserhaltenden Bebauungsplan.

Wenn in einem Gebiet nach § 34 BauGB mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht wesentlich verändert wird, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Plangeltungsbereichs folgt daher der Abgrenzung zwischen planungsrechtlichem Innenbereich gemäß § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB. Auch die nachfolgenden Voraussetzungen werden erfüllt.

Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen

von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und zur Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt, dass ein Ausgleich der Eingriffe gemäß § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Tangstedt liegt in der Kartendarstellung des Landesentwicklungsplan (LEP) im Ordnungsraum um Hamburg an der Grenze des 10 km Umkreises um das Mittelzentrum Norderstedt. Ein Teil des östlichen Gemeindegebietes befindet sich in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Im Nordwesten verläuft das Niederungsgebiet der Pinnau, das als Biotopverbundachse auf Landesebene dargestellt ist.

3.2 Regionalplan

Gemäß derzeit noch gültigem Regionalplan für den Planungsraum I gehört die Gemeinde Tangstedt zum Nahbereich Pinneberg. Sie liegt außerhalb einer Siedlungsachse. Die wohnbauliche Entwicklung ist daher beschränkt auf den örtlichen Bedarf. Die Kartendarstellung des Regionalplans zeigt das Siedlungsgebiet Tangstedt umgeben von einem regionalen Grünzug. Das Niederungsgebiet der Pinnau an der westlichen Gemeindegrenze ist ein Schwerpunktbereich für die Erholung, der nordwestliche Bereich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Das Siedlungsgebiet ist im Norden, Westen und Osten von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben, das im Norden bis an die bebauten Bereiche heranreicht. Im Kartenteil des Landschaftsrahmenplans ist zudem der Niederungsbereich der Pinnau als Hochwasserrisikogebiet dargestellt. Im Südost verzeichnet die Karte klimasensitive Böden.

3.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1992. Seitdem erfolgten insgesamt 10. Änderungsverfahren für Teilbereiche. Derzeit läuft ein Verfahren zu Neuauflistung des Flächennutzungsplans, das sich im Vorentwurfsstadium befindet.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Bebauung entlang der Dorfstraße, mit Ausnahme der Schule, als gemischte Bauflächen dargestellt. Auch der derzeitige Vorentwurfsstand der Flächennutzungsplanneuaufstellung sieht vor, große Teile der Dorfstraßenbebauung weiterhin als gemischte Bauflächen darzustellen. Davon ausgenommen sind nur der südliche Abschnitt bis auf Höhe des Brunsmoorweges sowie der Bereich um die Straßen Op' n Sandn und Steenacker, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wird derzeit ebenfalls neu aufgestellt und befindet sich in einem Vorentwurfsstadium

3.6 Bebauungspläne

Entlang der Dorfstraße besteht in vier Teilabschnitten bereits ein verbindliches Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne. Diese Bereiche sind daher vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 ausgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 liegt der Abschnitt Dorfstraße 32 bis 50. Im B-Plan sind die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Der Abschnitt Dorfstraße 54 bis 68 / Hermann-Krohn-Straße 2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6, der die an der Dorfstraße liegenden Bebauung südlich der Hermann-Krohn-Straße als Mischgebiet ausweist. Ausnahmsweise sind hier auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Die GRZ ist mit 0,3 festgesetzt. Auch das Schulgrundstück (Dorfstraße 100) und das Grundstück Dorfstraße 94 an der Einmündung des Brummerackerwegs sind bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan (BP Nr. 11) überplant. Das Grundstück Dorfstraße 94 ist hier als Dorfgebiet ausgewiesen. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude. Die festgesetzte GRZ liegt entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung bei 0,4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 liegen die Grundstücke Dorfstraße 99 bis 103 sowie Kleine Twiete 1 und 1 a. Auch diese Grundstücke sind als Mischgebiet ausgewiesen. Zulässig sind eingeschossige Gebäude und eine GRZ von maximal 0,25.

4 Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Tangstedt entstand als landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf. Die landwirtschaftlichen Hofstellen lagen in teils größeren Abständen entlang der Dorfstraße. Dazwischen entstanden zunächst vereinzelt gewerblich genutzte Gebäude sowie Wohnhäuser. Durch die weitere Siedlungsentwicklung wurden die Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden zwar geringer, die

Bebauung entlang der Dorfstraße behält jedoch lange ihren aufgelockerten Charakter durch große Grundstücke und Ausblicke in den umliegenden Landschaftsraum.

Diese für ein ländlich geprägtes Straßendorf typische Siedlungsentwicklung ist noch heute ablesbar. Dies liegt vor allem an der größeren Anzahl noch erhaltener alter landwirtschaftlicher Hofstellen, deren kombinierte Wohn- und Wirtschafts- bzw. Stallgebäude zum Teil noch aus der Zeit vor 1900 stammen. Insgesamt 14 weitgehend erhaltene Hofstellen liegen innerhalb des Plangebietes, mehrheitlich auf der Westseite der Dorfstraße. Einige weitere wurden bereits baulich stark verändert bzw. überformt, sodass nur anhand der Größe und der Art des Gebäudes noch die ursprüngliche Nutzung erkennbar ist. Die Mehrzahl der Hofstellen befindet sich zwischen dem Brunsmoorweg und der Großen Twiete. Schwerpunkte bilden der Bereich der Dorfmitte gegenüber bzw. westlich der Schule und der Abschnitt Dorfstraße 41 bis 45.

Die Wohnzwecken dienenden Gebäude sind überwiegend eingeschossig und sind meist traufständig zu Dorfstraße errichtet. Ihre ausgebauten Ober- bzw. Dachgeschosse gelten mehrheitlich bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschosse. Nur zwei landwirtschaftliche Wohngebäude sind durchgehend zweigeschossig (Dorfstraße 23 und 67). Über zwei Geschosse verfügen auch einige der Stallbauten. Ältere Hofgebäude lassen sich an den weit heruntergezogenen Dächern erkennen. Alle eingeschossigen Hauptgebäude haben hohe, stark geneigte Dächer.

Die Bebauung entlang der Dorfstraße lässt sich hinsichtlich ihres Charakters, ihrer Nutzungen sowie ihrer Siedlungsstruktur grob in drei Abschnitte untergliedern.

Eine Baumallee markiert den südlichen Ortseingang der Gemeinde Tangstedt. Der südliche Siedlungsbereich erstreckt sich bis zur Einmündung des Brunsmoorweges und ist geprägt von Wohngebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Die ältesten Gebäude stehen in der Dorfstraße 14 bis 24 und stammen aus der Zeit zwischen 1900 und etwa 1930. Mit ihrer besonderen Bauform, - einem traufständig zur Dorfstraße ausgerichteten eingeschossigen Gebäude mit einem giebelständigen meist zweigeschossigen Gebäudeteil - und ihrem teils villenartigen Charakter stellen sie einen das Tangstedter Ortsbild städtebaulich prägenden Abschnitt der Dorfstraße dar. Die Gebäude sind jedoch in der Mehrzahl durch spätere An- und Umbauten sowie Fassadensanierungen bereits stark überformt. Dieser Bereich sowie die nördlich sich anschließenden Grundstücke sind durch eine große Zahl rückwärtiger Anbauten

und Erweiterungen, die auch Wohnzwecken dienen und zum Teil zwei Geschosse umfassen, geprägt.

Die Wohngebäude im südlichen Abschnitt der Dorfstraße sind überwiegend eingeschossig. Unter den insgesamt 9 zweigeschossigen Gebäuden sind 5 Mehrfamilienhäuser. Das in der Dorfstraße 12 errichtete Wohngebäude verfügt über ein zusätzliches Staffelgeschoss und wirkt so im Erscheinungsbild dreigeschossig und damit maßstabsprengend. Städtebaulich dominant wirkt auch das zweigeschossige Wohngebäude Heidehofweg 3 aufgrund seines steilen ausgebauten Dachgeschosses. Mit Ausnahme eines modernen neuen Flachdachgebäudes (Dorfstraße 2a) verfügen alle Gebäude über geneigte Dächer. Es dominieren Satteldächer. Die Dachneigungen reichen von ca. 15° bis 45°. Die Grundstücksgrößen variieren in diesem Bereich stark. Sie reichen von 360 m² bis zu mehr als 1.000 m². Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der notwendigen planerischen Beschränkung auf den Innenbereich die Grundstücke im Bereich Dorfstraße 10 bis 30 (gerade Nummern) nicht mit ihrer gesamten Tiefe im Planungsbereich liegen. Verglichen mit anderen Abschnitten der Dorfstraße ist das Quartier zwischen Dorfstraße und Heidehofweg baulich stärker verdichtet.

Der mittlere Abschnitt der Dorfstraße reicht vom Brunsmoorweg bis zur Großen Twiete. In diesem Bereich befinden sich die Mehrzahl der noch erhaltenen Hofstellen, die Schule sowie örtliche Versorgungsangebote. Bis zur Einmündung der Hermann-Krohn-Straße erstreckt sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 nur auf die westliche Straßenseite, da die Bebauung auf der Ostseite bereits durch den Bebauungsplan Nr 8 planungsrechtlich geregelt ist.

In diesem ersten Teilabschnitt liegen fünf landwirtschaftliche Hofstellen. Drei Höfe betreiben Tierhaltung. Die Betriebe Dorfstraße 23 und 43 halten Pferde, der Betrieb Dorfstraße 27 betreibt Rinderhaltung. In der Dorfstraße 45 befindet sich ein großer Gartenbaubetrieb. Die Hauptgebäude der Hofstellen Dorfstraße 41, 43 und 45 entstanden bereits vor 1880. Das ursprünglich eingeschossige Hofgebäude Dorfstraße 23 wurde umgebaut und auf zwei Geschosse aufgestockt. Ein Großteil der umfangreichen Anbauten und Nebengebäude auf diesem Grundstück sind nicht im Liegenschaftskataster dargestellt. Auf den Grundstücken Dorfstraße 31, 33 und 37, die überwiegend dem Wohnen dienen, wurden rückwärtig bis zu zweigeschossige Anbauten bzw. selbständige Gebäude errichtet, die ebenfalls Wohnzwecken dienen. In der Dorfstraße 33 befindet sich ein Friseur. Die an der Straße stehende Gründerzeitvilla Dorfstraße 37 wurde 1909 errichtet. Der planungsrechtliche

Innenbereich erstreckt sich in diesem Teilabschnitt nicht auf die gesamte Tiefe der Grundstücke.

Der folgende Straßenabschnitt von der Straße Eiser bis zur Großen Twiete hat aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen (landwirtschaftliche Betriebe, Schule, Hotel, Einzelhandel, Gewerbe) und der nahegelegenen gemeindlichen Einrichtungen im Brummerackerweg ansatzweise die Funktion eines Ortszentrums. In diesem Bereich liegen sieben landwirtschaftliche Hofstellen, die jedoch nicht mehr alle landwirtschaftlich genutzt werden. So wurde das Hofgebäude Dorfstraße 65 unter Erhalt seiner Bausubstanz zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut. Auch das Wohngebäude Dorfstraße 93 ist ein umgebautes ehemaliges Hofgebäude, dessen frühere Nutzung sich noch erkennen lässt. Die ältesten Hofgebäude der Dorfstraße 53, 65, 67 und 71 stammen aus der Zeit vor 1880. In Verbindung mit dem Großbaumbestand entlang der Straße wirkt die Hofstelle Dorfstraße 71 besonders ortsbildprägend.

Die südliche Straßenseite zwischen der Dorfstraße 78 a und 92 bestimmen eingeschossige Einfamilienhäuser, teils als Doppelhäuser (78 a-d), jedoch ohne eine entsprechende Grundstücksteilung. Auf dem Grundstück Dorfstraße 88 gehören auch drei gewerblich genutzte kleinen Hallen zum Bebauungszusammenhang, nicht jedoch die südlichste Halle an der Geltungsbereichsgrenze.

Wohngebäude umgeben auch die Hofstelle Dorfstraße 77. Die Wohnbebauung erstreckt sich hier auch auf eine zweite Baureihe. An der Dorfstraße stehen zwei zweigeschossige ältere Mehrfamilienhäuser mit flach geneigten Dächern. Eine weiteres liegt deutlich zurückgesetzt (Dorfstraße 81). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Betriebsgrundstück eines Gartenbaubetriebes. Der an der Straße liegende Bereich ist unbebaut. Im rückwärtigen Bereich steht ein neu errichtetes Einfamilienhaus.

Der sich anschließende Bereich bis zur Straße Hesterhörn stellt sich heterogen dar. Hier befindet sich eine Bäckerei mit Cafe und einem großvolumigen Hallenanbau mit alter Holzfassade (Dorfstraße 108), ein aneinander gebauter Gebäudekomplex (Dorfstraße 110), bestehend aus einem Einfamilienhaus mit Anbau, einem zweigeschossigem Mehrfamilienwohnhaus und einer Gewerbehalle sowie einer weitere Halle, ein zu Wohnzwecken umgebautes weiteres ehemaliges Hofgebäude sowie zwei eingeschossige Einfamiliendoppelhäuser. Im Einmündungsbereich Hesterhörn steht, - durch einem mit Feldsteinen gepflastertem Vorplatz etwas zurückgesetzt -, ein gut erhaltenes, reetgedecktes Hofgebäude mit sichtbarem Fachwerk. Ein markanter Groß-

baum an der Dorfstraße ergänzt dieses ortsbildprägende Erscheinungsbild. Nördlich der Einmündung Hesterhörn befindet sich auf der östlichen Straßenseite der Dorfstraße ein größerer, teilweise zweigeschossiger Gebäudekomplex mit Hotel und Restaurant.

Auf Höhe der Einmündung der Großen Twiete beginnt der nördliche Abschnitt der Dorfstraße. Auf der südöstlichen Straßenseite bis zum Kiemoorweg stehen ausschließlich Wohngebäude, sowohl zweigeschossige Mehrfamilienhäuser – darunter drei des gleichen Gebäudetyps - als auch eingeschossige Einfamilienhäuser. Auch im Abschnitt zwischen Kleiner Twiete und Grüner Twiete befinden sich ausschließlich Einfamilienhäuser, teilweise als Bungalowtyp mit Walmdach.

Das überwiegend zweigeschossige, langgestreckte Gebäude Dorfstraße 95 erzeugt durch seine gedrehte Gebäudestellung einen besonderen städtebaulichen Akzent. Das Gebäude auf dem östlich angrenzenden Grundstück wurde abgerissen und durch zwei Neubauten ersetzt. Im Einmündungsbereich des Kiemoorweges steht ein weiteres ortsbildprägendes Gebäudeensemble (Dorfstraße 128). Nördlich davon befindet sich der historische Löschteich mit kleiner Grünanlage und saniertem Spritzenhaus. Der dazwischenliegende Bereich ist durch große private Rasenflächen geprägt. Zum benachbarten großen Gartenbaubetrieb gehört das an der Dorfstraße hinter einer hohen Hecke stehende reetgedeckte historische Bauernhaus. Die übrigen Grundstücksbereiche des Betriebs sind nicht Bestandteil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans. Auch auf dem Betriebsgelände des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes werden nur die planungsrechtlichen Innenbereichsflächen verbindlich überplant. Die Hofgebäude an der Dorfstraße entstanden bereits um 1880. Der Hof betreibt Rinderhaltung.

Auf der nordwestlichen Straßenseite befinden sich weitere ältere Gebäude, die jedoch teilweise baulich stark überformt wurden. Das Reihenhaus Dorfstraße 115 - 115 b wirkt im Erscheinungsbild hingegen wie ein umgebautes ehemaliges landwirtschaftliches Hofgebäude.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 soll, wie in Ziffer 2 „Planungsanlass, Planungserfordernis“ erläutert, ein planungsrechtlich verbindlicher Rahmen für künftige Bauvorhaben entlang der Dorfstraße geschaffen werden. Ziel ist es dabei, die jeweilige Eigenart der vorhandenen Bebauung im Wesentlichen zu erhalten und sicherzustellen, dass sich Neubauten in das ortstypische Erscheinungsbild verträglich einfügen. Mit dem Bebauungsplan sollen aus städtebaulichen und verfahren-

rensrechtlichen Gründen keine neuen Baurechte geschaffen werden. Die Ausweisungen sollen sich am Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB orientieren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen sich daher auch auf die zum Erhalt der Ortsstruktur und des Ortsbildes erforderlichen wesentlichen Regelungsinhalte beschränken. So wird im Gegensatz zu den bestehenden Bebauungsplänen an der Dorfstraße von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung abgesehen, da diese durch die jeweilige Eigenart der Umgebung ausreichend bestimmt ist. Wie die Bestandsbeschreibung in Ziffer 4 zeigt, gibt es entlang der Dorfstraße sowohl Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung als auch durch landwirtschaftliche Betriebe geprägte Bereiche sowie Abschnitte, die durch gewerbliche Anteile die Eigenart von Mischgebieten aufweisen. Diese Mischung ist charakteristisch für das Ortsbild der Gemeinde Tangstedt.

Die noch erhaltenen landwirtschaftlichen Hofstellen prägen, wie schon beschrieben, mit ihren historischen Hofgebäuden das Erscheinungsbild der Dorfstraße. Daraus ist jedoch kein Vorrang einer landwirtschaftlichen Nutzung entlang der Dorfstraße abzuleiten, da die bestehenden Betriebe, insbesondere Tierhaltungsbetriebe, bereits Nutzungsbeschränkungen aufgrund ihrer Lärm- und Geruchsemissionen unterliegen. Der mit dem Bebauungsplan angestrebte Erhalt der Gebäude zielt daher auch auf eine mögliche Umnutzung, etwa zu Wohnzwecken, ab, für die es bereits Beispiele gibt. Auch gebietsverträgliche, nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind mögliche alternative Nutzungen. Auch die Landesplanungsbehörde sieht hier Umnutzungspotentiale anstelle einer Neuausweisung gewerblicher Bauflächen im Außenbereich.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Für die Plandarstellung des Vorentwurfs wird aufgrund der großen Länge des Plangebietes der Plangeltungsbereich in insgesamt sieben Abschnitte unterteilt, die sich jeweils überlappen. Zur besseren Orientierung ist die Plandarstellung zudem mit einem amtlichen Luftbild hinterlegt.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung folgen der vorstehend beschriebenen planerischen Zielsetzung, durch eine im Wesentlichen bestandsorientierte und bestandserhaltende Ausweisung ortstypische Baustrukturen zu bewahren und eine ortsbildverträgliche Errichtung von Neubauten sicherzustellen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung unterschiedlich großer Baufelder bestimmt. Der

Zuschnitt der ausgewiesenen Baufelder ist abhängig von der Art und der städtebaulichen Bedeutung der Gebäude, sowie dem städtebaulichen Umfeld und der Eigenart des jeweiligen Gebietes. Da sich die Bebauung entlang der Dorfstraße, wie in Kapitel 4 beschrieben, unterschiedlich darstellt, erfolgt eine bereichsweise differenzierte Baufeldausweisung.

Bauliche Erweiterungen sind durch die Baufeldausweisungen in der Regel möglich, sofern hierdurch nicht der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab verändert wird. Dieser ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Abweichend hiervon erfolgt die Baufeldausweisung bei den noch vorhandenen und erhaltenswerten historischen Hofgebäude stark am Gebäudebestand orientiert. Diese stark bestandsbezogene Festsetzung soll dem Erhalt der Hofgebäude dienen. Wenn ein Gebäude dennoch abgebrochen wird, wird durch die Festsetzung eine Parzellierung des Grundstücks verhindert und sichergestellt, dass anstelle des historischen Gebäudes eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung entsteht, wie bereits an anderer Stelle geschehen. Da sich durch diese Festsetzung ein Neubau an der Kubatur des Altbaus orientieren muss, kann das Ortsbild und die Ortsstruktur in dem betreffenden Bereich weitgehend gewahrt werden.

Bauliche Erweiterungen vorhandener Hofgebäude oder bauliche Ergänzungen werden nur bei ausreichend großen Grundstücken ermöglicht, um zu verhindern, dass durch An- oder Neubauten eine ortsuntypische bauliche Verdichtung entsteht, die sich störend auf das Ortsbild auswirkt. Der Zuschnitt der Baufelder für An- oder Ergänzungsbauten soll sicherstellen, dass sich diese Bauvorhaben in die Gebäude- und Ortsstruktur einfügen.

Die Bebauung am südlichen Ortseingang zwischen der Dorfstraße und dem Heidehofweg ist bereits stärker verdichtet als in anderen Bereichen Tangstedts. Die Baufelder sind daher hier ebenfalls weitgehend grundstücks- und gebäudebezogen festgesetzt. Die sich anschließende, teils villenartige Bebauung auf Ostseite der Dorfstraße ist trotz einiger An- und Umbauten ortsbildprägend. Besonders schützenswert ist hier insbesondere die zur Dorfstraße gerichtete Fassade einschließlich der typischen Vorgartenzone. Um diese ortstypische Bebauung zu bewahren, werden auch hier grundstücksbezogene Baufelder ausgewiesen. Zum Erhalt der Straßenansicht und der Vorgartenzone folgt die zur Dorfstraße festgesetzte vordere Baugrenze der Gebäudefront. Dadurch wird das derzeitige Erscheinungsbild des Ortseingangs weitgehend bewahrt.

In Bereichen mit gleichartiger Bebauung – hierzu zählen besonders Straßenabschnitte mit einer reinen Wohnbebauung (z.B. Dorfstraße 78a bis 90 und 120 bis 126 a) – erstrecken sich die ausgewiesenen Baufelder über mehrere nebeneinanderliegende Grundstücke. Um in diesen Bereichen Grundstückszusammenlegungen und die Errichtung von sehr langen, ortsuntypischen Gebäuden auszuschließen, wird im Bebauungsplan zusätzlich eine Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudelänge in Form einer abweichenden Bauweise getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bebauungsplan Nr. 16 ist in den überwiegenden Bereichen eine Grundflächenzahl zur Steuerung der Grundstücksausnutzung festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke mit noch erhaltenen Hofgebäuden.

Da sich die Dorfstraße, wie beschrieben, aufgrund der Art der Bebauung in verschiedene Abschnitte untergliedern lässt, wird auch die Grundflächenzahl bereichsweise festgesetzt. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl wird bestimmt durch die bauliche Eigenart der näheren Umgebung und das den betreffenden Bereich prägende Maß der baulichen Grundstücksnutzung im Sinne des Einfügungsgebotes des § 34 BauGB. Für Grundstücke mit einer für den gebildeten Bereich atypischer baulicher Grundstücksausnutzung, etwa durch eine vorhandene hohe bauliche Ausnutzung, werden grundstücksbezogen abweichende Festsetzungen getroffen, um Eingriffe in die ausgeübte Nutzung zu vermeiden, die Entschädigungsansprüche auszulösen können.

Die im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen auch entsprechende Festsetzungen in bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen entlang der Dorfstraße, da diese zur jeweiligen Eigenart der näheren Umgebung in den entsprechenden Bereichen beitragen. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt überwiegend bei 0,25.

Am südlichen Ortseingang zwischen Dorfstraße und Heidehofweg unterscheidet sich die Grundstücksausnutzung im Bestand sehr stark und reicht von 0,11 (Heidehofweg 2) bis 0,40 (Dorfstraße 2 a-c). Entlang der Heidehofweges reicht sie von 0,11 bis 0,25. Um eine weitere Verdichtung zu begrenzen, ist hier eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Für das Grundstück Heidehofweg 14/14a wird abweichend eine GRZ von 0,25 entsprechend dem genehmigten Bestand festgesetzt. Entlang der Dorfstraße wird die festgesetzte GRZ auf 0,3 begrenzt, da die vergleichsweise kleinen Grundstücke bereits stark überbaut sind. Auf dem Grundstück Dorfstraße 2 a-c wird die GRZ des Bestandes übernommen.

Die für das Eckgrundstück Dorfstraße 6 festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der besonderen städtebaulichen Lage des Grundstücks und berücksichtigt die bestehende bauliche Ausnutzung. Für die Grundstücke Pinneberger Weg 1, 3, 4 und 4 wird entsprechend der sehr aufgelockerten Bestandsbebauung im Pinneberger Weg eine GRZ von 0,15 festgesetzt, die noch geringfügige Erweiterungen zulässt.

Im Abschnitt zwischen Pinneberger Weg und Brunsmoorweg auf der Westseite der Dorfstraße variiert die im Bestand ermittelte Grundflächenzahl zwischen 0,07 und 0,29. Die festgesetzte GRZ von 0,25 orientiert sich an dem nach § 34 BauGB zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Sie entspricht zudem einem ortstypischen Mittelwert und führt insgesamt auch in Bereichen mit geringerer Grundstücksausnutzung nicht zu einer wesentlichen Änderung der Gebietstypik. Auf dem Grundstück Dorfstraße 7 b wird die ermittelte GRZ des Bestandes festgesetzt, um Eingriffe in Bestand zu vermeiden.

Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite und im Heidehofweg unterscheiden sich die ermittelten Grundflächenzahlen auf vergleichbare Art. Im Heidehofweg beträgt sie weniger als 0,20, im Bereich der villenartigen Bebauung ist die Bebauung insgesamt dichter, die ermittelte GRZ beträgt hier bis zu 0,43, überwiegend liegt sie zwischen 0,20 und 0,28. Im Bereich Heidehofweg 5 bis Dorfstraße 10 wird daher eine GRZ von 0,20 festgesetzt, im nachfolgenden Abschnitt bis zur Dorfstraße 30 eine GRZ von 0,25 entsprechend der Ausweisung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8. Bei drei Grundstücken (Dorfstraße 12, 22a und 26) wird die GRZ grundstücksbezogen festgesetzt, um nicht in den Bestand einzugreifen.

Im Abschnitt zwischen Brunsmoorweg und Eiser auf der Westseite der Dorfstraße wechseln sich Hofstellen und Einzelhäuser ab. Für die im Plangebiet liegenden Grundstücksbereiche der Einzelhausbebauung liegt die GRZ des Bestandes zwischen 0,14 und 0,21 mit Ausnahme des Grundstücks Dorfstraße 33, das eine GRZ von 0,34 aufweist. In den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 8 auf der Ostseite der Dorfstraße ist für die erste Baureihe auf vergleichbar großen Grundstücken eine GRZ von 0,25 (BP 8) und 0,3 (BP 6) festgesetzt. Daher wird auch für die Einzelhausgrundstücke auf der Westseite mit Ausnahme des Grundstücks Dorfstraße 33 eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Die sich auf der Nordwestseite anschließende, ebenfalls zwischen Hofstellen gelegene Einzelhausbebauung weist bis zum Grundstück Dorfstraße 63 mit einer GRZ zwischen 0,1 und 0,25 im Bestand dieselbe Bauungsstruktur auf. Für diesen Abschnitt der Dorfstraße wird

daher gleichfalls eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im Abschnitt zwischen Dorfstraße 73 und der Großer Twiete beträgt die GRZ maximal 0,2. Entsprechend dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB wird hier die im B-Plan festgesetzte GRZ auf 0,2 begrenzt.

Die nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägte Bebauung auf der Südostseite im Abschnitt zwischen Hermann-Krohn-Straße und Brummerackerweg lässt sich in Bezug auf die Bebauungsdichte in einzelne Unterabschnitte untergliedern. Auf den Grundstücken Dorfstraße 72 bis 78d und in der Hermann-Krohn-Straße liegt die ermittelte GRZ zwischen 0,15 und 0,28. Die GRZ wird daher weitgehend grundstücksbezogen und am Bestand orientiert festgesetzt. Auf dem Grundstück Dorfstraße 74 dient die festgesetzte GRZ von 0,2 auch dem Erhalt der vorhandenen Großgehölze. Im Abschnitt Dorfstraße 80 bis 86a beträgt die GRZ im Bestand maximal 0,20. Daher wird die im B-Plan festgesetzte GRZ auf 0,20 begrenzt. Auf dem Grundstück Dorfstraße 88 zählen die nördlichen drei kleinen Hallen noch zum Innenbereich, die rechnerische GRZ beträgt dadurch 0,3 und wird im B-Plan auch festgesetzt. Für das Grundstück Dorfstraße 90 wird im Sinne des Einfügungsgebotes die GRZ mit 0,25 festgesetzt. Die GRZ der Einfamilienhausgrundstücke Dorfstraße 92, Brummerackerweg 2, 2 a und 4 liegt zwischen 0,14 und 0,18. Daher wird auch hier die festgesetzte GRZ im B-Plan auf 0,20 begrenzt.

Der Bereich Dorfstraße 104 bis 118 einschließlich der Grundstücke an der Straße Hesterhörn entspricht die vorhandene Baustruktur einer GRZ zwischen 0,25 und 0,3. Um Eingriffe in den Bestand zu vermeiden wird die ermittelte GRZ grundstücksbezogen als Festsetzung in den B-Plan übernommen. Auf den sehr großen und tiefen Grundstücken Dorfstraße 108 und 110 ist ein großer Teil des jeweiligen Grundstücks durch gewerblich genutzte Hallen überbaut. Dies führt zu einer überdurchschnittlichen Grundstücksnutzung. Es handelt sich jedoch um genehmigte Nutzungen im planungsrechtlichen Innenbereich und somit um geltendes Baurecht.

Die Wohnbebauung entlang der Südostseite der Dorfstraße im Abschnitt Dorfstraße 120 bis zum Kiemoorweg besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit einer GRZ zwischen 0,13 und 0,23. Auch die Bebauung auf der Nordwestseite der Dorfstraße entspricht einer GRZ von 0,21 bis 0,25. Hier schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 an, in dem für die Grundstücke an der Dorfstraße eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist. Im B-Plan Nr. 16 wird daher für diesen gesamten Abschnitt bis zur Einmündung des Kiemoorweges ebenfalls eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Für die hinter der Hofstelle Dorfstraße 128 und südlich des Löschteiches

gelegenen großen Grundstücke wird die GRZ auf 0,2 begrenzt, um das durch Grünflächen geprägte Erscheinungsbild des Bereiches weitgehend zu erhalten.

Auch die straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung zwischen der Kleinen und der Grünen Twiete sowie am nördlichen Ortseingang hat einen weitgehend aufgelockerten Charakter. Dementsprechend ist hier die festgesetzte GRZ mit Ausnahme eines Grundstücks auf 0,2 begrenzt.

Sehr unterschiedlich stellt sich hingegen die Bebauung zwischen Grüner Twiete und Mühlenstraße dar. Die Festsetzung erfolgt deshalb grundstücksbezogen auf der Grundlage der ermittelten GRZ der Bestandsbebauung. Eingriffe in den Bestand werden so vermieden.

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50% überschritten werden.

Grundflächen (GR)

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, das ortstypische Erscheinungsbild der Dorfstraße weitestgehend zu erhalten, wird auf den Grundstücken der historischen Hofstellen und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe für die erhaltenswerten Hofgebäude jeweils gebäudebezogen eine maximale Grundfläche (GR) festgesetzt und damit der Ausweisung der gebäudebezogenen Baufelder ergänzt.

Die festgesetzte maximale Grundfläche bezieht sich sowohl auf die zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile als auch auf angebaute oder auch freistehende massive Stallgebäude, die zur Hauptnutzung und als Hauptanlage zählen. Sofern das ausgewiesene Baufeld ausschließlich den Bestand sichert, entspricht die festgesetzte Grundfläche ebenfalls dem Bestand. Ermöglichen die festgesetzten Baufelder Erweiterungen oder auch Neubauten, orientiert sich die festgesetzte Grundfläche an der baulichen Dichte des städtebaulichen Umfeldes. Die Größe der festgesetzten Grundfläche ist in diesen Fällen in der Regel geringer als die Größe des ausgewiesenen Baufeldes. Die festgesetzte maximale Grundfläche bezieht sich immer auf das jeweilige Baufeld, unabhängig von einer Untergliederung des Baufeldes bei Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Geschosigkeit.

Die Grundstücksausnutzung im Bestand entspricht bei der Mehrzahl der Hofstellen einer Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,3 bezogen auf die Hauptgebäude. Die Versiegelung der Grundstücke liegt aufgrund der Nebenanlagen und erforderlichen befestigten Hofflächen teilweise

deutlich darüber. Daher wird durch eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie durch betrieblich erforderliche versiegelte Freiflächen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Das entspricht der zulässigen Überschreitung in einem Dorf- oder Mischgebiet.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Dorfstraße ist überwiegend geprägt durch eine eingeschossige Bebauung. Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind die Ausnahme. Es handelt sich meist um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vor allem aus den 60-er bis 70-er Jahren des vorigen Jahrhunderts sowie gewerblich genutzte oder sozialen Zwecken dienende Gebäude. Die alten landwirtschaftlichen Hofgebäude haben - mit zwei Ausnahmen - ein Vollgeschoss, sind also eingeschossig, auch wenn Obergeschosse zum Wohnen genutzt werden. Nur einige der Stallbauten verfügen über zwei Vollgeschosse nach Landesbauordnung.

Auch die teils villenartigen Häuser am südlichen Orts- eingang, sind, wie eingangs schon beschrieben, nur eingeschossig, auch wenn sie teilweise den Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes erwecken.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Geschosse entspricht der vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse gemäß Landesbauordnung. Bei zweigeschossigen Gebäuden wird daher der Bestand festgesetzt. Da das Erscheinungsbild der Dorfstraße erhalten bleiben soll, ermöglicht der Bebauungsplan bei keinem Gebäude die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses. Dennoch kann so nicht ausgeschlossen werden, dass eingeschossige Gebäude mit einem Obergeschoss errichtet werden, das den Eindruck einer Zweigeschossigkeit erweckt, bauordnungsrechtlich jedoch nicht als Vollgeschoss gilt. Im weiteren Verfahren wird noch beraten, ob solche Gebäude künftig verhindert werden sollen und im Bebauungsplan daher zusätzlich zur Anzahl der Geschosse noch Trauf- bzw. Wand- und Firsthöhen festgesetzt werden.

6.2 Bauweise

Die vorherrschende aufgelockerte Bebauungsstruktur im gesamten Plangeltungsbereich entspricht einer offenen Bauweise. Die bestehenden Gebäude halten alle einen seitlichen Grenzabstand ein und sind nicht länger als 50 m. Die Straßenansicht der Gebäude, die das Erscheinungsbild der Dorfstraße bestimmt, beträgt bei Wohngebäuden nicht mehr als 25 m, bei größeren Hofgebäuden zwischen 25 m und etwas mehr als 30 m. Neue Gebäude mit einer Straßenansicht von 50 m würden zu einer deutlichen Veränderung der Dorfstraße

führen. In Abschnitten, in denen die ausgewiesenen Baufelder mehrere Grundstücke erfassen, wird daher durch eine festgesetzte abweichende Bauweise die zur Dorfstraße weisende Fassadenlänge der Gebäude auf 25 m begrenzt.

6.3 Nebenanlagen, Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind im gesamten Plangeltungsbereich auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

Die durch das Plangebiet verlaufende Dorfstraße wird in den Abschnitten mit beidseitiger Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereichs einschließlich der Einmündungsbereiche angrenzender Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im Bereich des Heidehofweges ist eine vorhandene Stichstraße, die sich in gemeindlichem Eigentum befindet, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, da es sich um eine kurze Wohnstraße handelt.

7 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Erhalt von Bäumen

Der ortsbildprägende Altbaubestand innerhalb des Plangeltungsbereichs soll dauerhaft gesichert und erhalten werden. Im Bebauungsplan sind die aus ökologischer und ortsgestalterischer Sicht wertvollen Bäume daher mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen und auch planzeichnerisch festgesetzt. Grundlage hierfür bildet die Bestandsaufnahme im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans.

8 Ortsgestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

Im weiteren Planverfahren wird noch darüber beraten, ob zum Erhalt des Ortsbildes Vorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude und der Vorzonen zur Dorfstraße Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 16 werden sollen. In den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 8 und 9 wurden gestalterischen Vorschriften zu Dachformen und Neigungen, zu Materialien für Dächer und Fassaden sowie zur Art der Grundstückseinfriedungen festgesetzt. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 16 ausschließlich Bestandsgebiete überplant werden, sind die Einwirkungsmöglichkeiten von gestalterischen Vorschriften ausschließlich auf Neu- und Umbauten beschränkt.

9 Immissionsschutz

Die Bebauung entlang der Dorfstraße entspricht in den von Hofstellen geprägten Abschnitten einem Dorfgebiet (MD) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die

dort angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe haben jedoch aufgrund ihrer betrieblichen Emissionen angesichts der benachbarten Wohnnutzungen bereits derzeit innerorts im bauplanungsrechtlichen Innenbereich kaum Entwicklungsmöglichkeiten. Dies gilt insbesondere für die landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Pferdehaltung wird auf den Hofstellen in der Dorfstraße 23, 43 und 78 betrieben, Rinderhaltungsbetriebe befinden sich in der Dorfstraße 27, 71 und 134. In Gebieten, die aufgrund der vorhandenen Nutzungen den Charakter von Dorfgebieten haben, ist der Wohnnutzung zwar eine höhere Immissionsbelastung zumutbar, jedoch schränkt die Wohnnutzung ihrerseits die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe ein, da sie in Bezug auf die Emissionen in enger Nachbarschaft zu den vorhandenen Betrieben liegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16, der für die landwirtschaftliche Nutzung durch eine weitgehend bestandsorientierte Ausweisung keine oder nur eine geringe Entwicklung vorsieht, wird daher lediglich das bereits geltende Planungsrecht nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) übernommen. Die Betriebe können sich jedoch auch weiterhin im Außenbereich in größerer Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen entwickeln. Die planerische Steuerung durch den Bebauungsplan verhindert zudem eine ungeplante Wohnentwicklung in Nähe der vorhandenen Betriebe.

Die direkt an der Dorfstraße liegenden Wohnnutzungen werden durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Zum Schutz sind bei der Errichtung von Neubauten eine angepasste Grundrissgestaltung und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggfs. nachzuweisen

10 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet grundsätzlich vorhanden und ausreichend dimensioniert. Eine Veränderung der technischen Ver- und Entsorgung ist nicht beabsichtigt.

10.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis, der sich dazu beauftragter Entsorgungsunternehmen bedient.

10.2 Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes ist vorhanden.

10.3 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Tangstedt sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sichergestellt.

TEIL II - UMWELTBELANGE

11 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Dorfstraße“ wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Daher entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, und das Monitoring nach § 4 c BauGB. Die Ausweisungen des Bebauungsplans erfolgen weitestgehend im Rahmen des geltenden Bauplanungsrechtes nach § 34 BauGB, die Eingriffe waren damit bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Daher ist gemäß § 1a Absatz 2 Satz 6 BauGB ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

11.1 Bestandsbeschreibung

Eine ausführliche Beschreibung des baulichen Bestandes enthält das Kapitel 4 des bauleitplanerischen Teils. Hinsichtlich der Grünausstattung des Gebiets sind nahezu alle Privatgrundstücke als Hausgärten unterschiedlich intensiv gestaltet, wobei der Anteil versiegelter Flächen für Stellplätze und Zufahrten variiert. Die landwirtschaftlichen Betriebe verfügen meist über größere versiegelte Hofflächen, ebenso einige Gewerbebetriebe. Auch der Bestand an Gehölzen und Großgehölzen variiert. In einigen Bereichen der Dorfstraße prägen Großgehölzgruppen das Ortsbild, darunter sind auch die öffentlichen Grünanlagen am Ehrenmal und am Löschteich.

11.2 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

§ 13 BNatSchG: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Eine Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich durch die Überplanung des Innenbereichs wodurch auch weniger Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Neuversiegelung getroffen. Eine Festsetzung zum Erhalt aller Bäume dient ebenfalls der Vermeidung von Beeinträchtigungen.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 16 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB waren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung zulässig.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.

§ 20 /§ 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den

Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch die Überplanung eines innerörtlichen Bestandsgebietes Rechnung getragen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf

die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

11.3 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsplan Der Landschaftsplan befindet sich in einem Neuaufstellungsverfahren.

12 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen.

Der Boden ist von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und befestigten Flächen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahlen und zulässigen Grundflächen ermöglichen nur geringfügige bauliche Erweiterungen und somit insgesamt auch nur eine geringe zusätzliche Versiegelung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen, Grundflächenzahlen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

12.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung Es liegen keine Grundwasserdaten vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet besitzt nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Das Oberflächenwasser wird wie bisher in die Trennkana-
lisation geleitet.

Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens

Eine Zunahme der Versiegelung führt zu einer weiteren
Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Maßnahmen zur Vermeidung
und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Fest-
setzung von Baugrenzen, Grundflächenzahlen und
Grundflächen.

12.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand und Bewertung

Der Untersuchungsraum ist überwiegend durch einge-
schossige Wohnbebauung mit Hausgärten und versie-
gelte Stellplatzflächen geprägt. Die nicht versiegelten
Freiflächen sind vornehmlich als Rasenflächen ange-
legt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlrei-
che Laubbäume unterschiedlichen Alters. Das Plange-
biet ist von allgemeiner Wertigkeit bezüglich des Vege-
tationsbestandes.

Nach der FFH-Richtlinie oder durch das BNatSchG
streng geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet besitzt nur allgemeine Bedeutung als
Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens

Es kann durch zulässige bauliche Erweiterungen verein-
zelt zu einem Verlust von Hausgartenflächen und Ein-
zelgehölzen kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung
und Minderung

- Erhaltungsfestsetzung für ortsbildprägende Groß-
bäume

12.4 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Bezüglich dieses Schutzgutes sind vor allen Dingen
Lärm- und Geruchsemissionen sowie mögliche Beein-
flussungen hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung so-
wie der Funktion des Umfeldes für die Erholung zu be-
trachten.

Wohnen

Der Plangeltungsbereich wird derzeit überwiegend zum
Wohnen genutzt. Die vorhandenen Gebäude sind von
allgemeinem Wert für das Schutzgut Wohnen. Von den
vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben gehen

Lärm- und Geruchsemissionen aus. Die an die Dorfstraße angrenzenden Wohngrundstücke befinden sich im direkten Einwirkungsbereich von Verkehrslärm.

Erholen

Das Plangebiet weist aufgrund der Bebauung derzeit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Wohnfunktion der Wohngebiete.

Konflikte bezüglich Schall- und Geruchsemissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, wenn bei betrieblichen Erweiterungen im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der entsprechenden Richtwerte geführt wird. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind ggfs. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet wird auch weiterhin keine besondere Erholungsfunktion besitzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

-

12.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Die Grünflächen wirken aufgrund der durch die nächtliche Ausstrahlung entstehenden starken Abkühlung als Kaltluftproduzent.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

-

12.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Ortsbild im Plangebiet ist in erster Linie durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit einzelnen alten Hofstellen geprägt. Ortsbildprägend sind die Hausgartenbereiche zwischen der Bebauung, sowie die vorhandenen Großbäume.

Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	<p>Die ortsbildprägenden Bäume im Plangebiet bleiben erhalten. Auch die vorhandenen Hausgärten bleiben weitestgehend erhalten.</p> <p>Die Planung führt nur zu geringfügigen und damit nicht erheblichen Veränderungen des Siedlungsbestandes.</p> <p>Durch die getroffenen Festsetzungen und Höhenbegrenzung wird das harmonische Einfügen von Um- und Neubauten anstelle älterer Gebäude in das Ortsbild sichergestellt.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none">• Erhalt des Baumbestandes• Festsetzung von Baugrenzen
12.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 16 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.
14 Artenschutzrechtliche Beurteilung	<p>Das Plangebiet weist mit seinem großen Anteil von Hausgartenbereichen ein durchschnittliches faunistisches Potential auf. Die vorhandenen Gehölze und die Großbäume bieten einen potentiellen Lebensraum sowohl für Fledermäuse als auch für häufig vorkommende Vogelarten. Auch auf den Hofstellen mit ihrem alten Gebäudebestand bieten sich potentielle Quartiere für Schwalben und Fledermäuse. Daher sind bei geplanten Umbauten oder bei Abriss älterer Gebäude artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.</p> <p>Da die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 verfolgten Planungen im Wesentlichen auf die Erhaltung des Bestandes ausgerichtet sind und Erweiterungen nur in geringem Umfang zugelassen werden, sind bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten.</p>

Tangstedt, den
.....

Die Bürgermeisterin