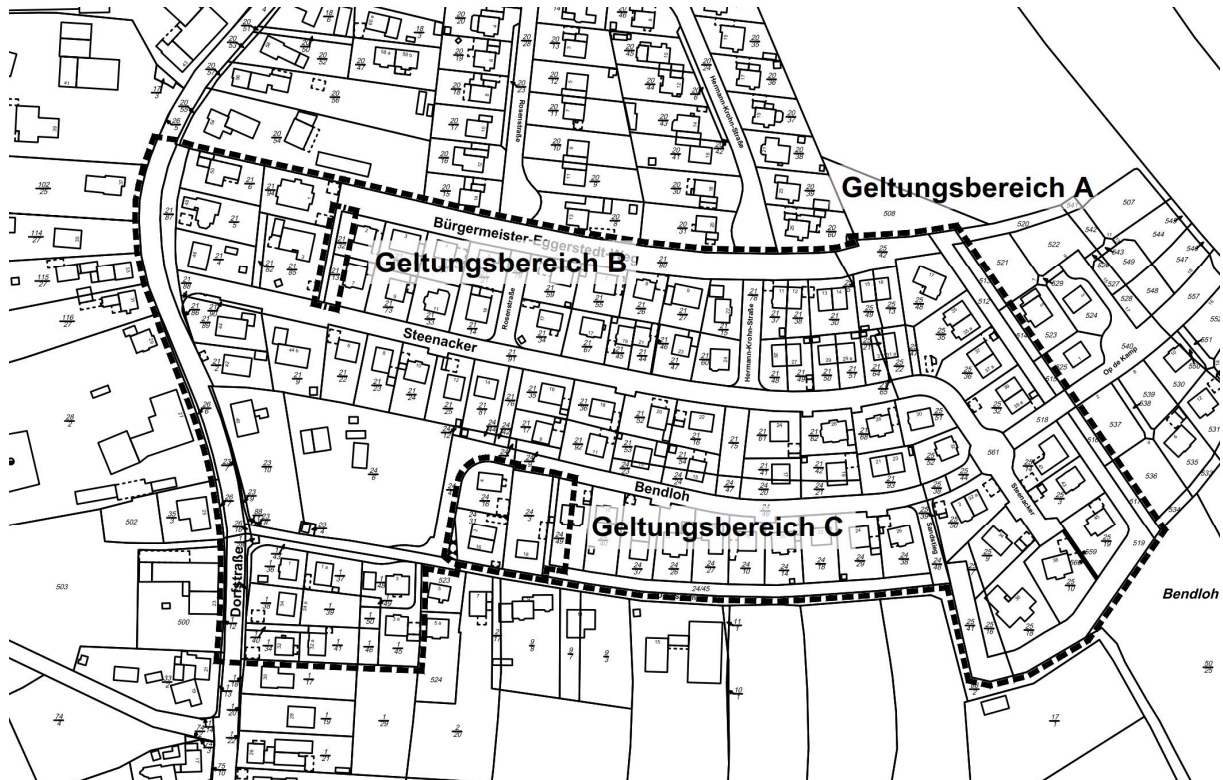




Gemeinde Tangstedt (Kreis Pinneberg)



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

- Wohngebiet „südlich Rosenstraße und Herrmann-Krohn-Straße“-

Gemeinde Tangstedt (Kreis Pinneberg)
Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Wohngebiet südlich Rosenstraße und Herrmann-Krohn-Straße"

für das Gebiet südlich der Rosenstraße und der Hermann-Krohn-Straße, nördlich und zum Teil beidseitig der Straße Op´n Sandn sowie östlich der Dorfstraße in einer Tiefe von ca. 425 m.

Auftraggeber:

Gemeinde Tangstedt
über
Amt Pinnau
Hauptstraße 60
25462 Rellingen

Auftragnehmer:



danne & nachtmann
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung	Beteiligung d. Öff.	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§4(2) BauGB	§3(2) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1. Regionalplan.....	7
3.2. Stadt-Umland-Kooperation (SUK).....	8
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
3.4. Verbindliche Bauleitplanung.....	8
3.5. Beschleunigtes Verfahren.....	10
3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit	11
3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	11
4. Städtebauliche Festsetzungen	12
4.1. Umfang der Änderungen.....	12
4.2. Änderungen im Geltungsbereich A	12
4.3. Änderungen in den Geltungsbereichen B und C	13
5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
6. Boden, Altlasten	14
7. Denkmalschutz.....	15
8. Flächenbilanz	16
9. Kosten.....	16
10. Abbildungsverzeichnis	17
11. Quellenverzeichnis.....	17

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Die Geltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 südlich der Rosenstraße und der Hermann-Krohn-Straße umfassen ein ca. 8,7 ha großes Areal (Geltungsbereich A) sowie zwei Teilbereiche mit einer Größe von 370 m² (Geltungsbereich B) und 2.681 m² (Geltungsbereich C).

Die Gemeinde Tangstedt hat im Jahr 2004 den Bebauungsplan Nr. 8 und im Jahr 2015 die erste (textliche) Änderung beschlossen.

Der Gesamtgeltungsbereich A umfasst das gesamte Plangebiet und wird umgrenzt:

- im Westen durch die Dorfstraße,
- im Süden durch die Bebauung der Straßen Op'n Sandn und Dorfstraße,
- im Norden von der Wohnbebauung östlich und westlich der Rosenstraße und Herrmann-Krohn-Straße und
- im Osten von der Wohnbebauung im B-Plan Nr. 14 mit Knick.

Das Plangebiet ist ca. 800 m von der Ortsmitte entfernt und nahezu vollständig mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereichen A - C

2. Planungsanlass und Planungsziele

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (2004) hat sich mittlerweile herausgestellt, dass die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen in Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht mehr zeitgemäß ist. In vielen Bereichen wurden bereits Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet. Hier möchte die Gemeinde dem Wunsch der Bürger nachkommen und diese Anlagen nunmehr auch außerhalb der Baufelder zuzulassen. Diese textliche Festsetzung soll für den gesamten Geltungsbereich des Originalplans geändert werden. In der Planzeichnung ist dieser mit der Bezeichnung „**Geltungsbereich A**“ gekennzeichnet. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Zudem sollen zwei als öffentliche Grünflächen festgesetzte Bereiche den angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet werden. Diese Flächen werden aufgrund ihrer Lage bereits heute als Gärten genutzt. Sie sollten im Ursprungs-Bebauungsplan den Zugang zum Muldensystem in den hinteren Bereichen der Wohnbebauung sichern. Die Erschließung erfolgt heute aber über andere Wege, so dass diese Grünflächen funktionslos geworden sind und den nebenstehenden Grundstücken übereignet werden können. Die Baugrenzen sollen in den „**Geltungsbereichen B und C**“ entsprechend angepasst werden. Hierfür ist eine Änderung der Planzeichnung erforderlich.

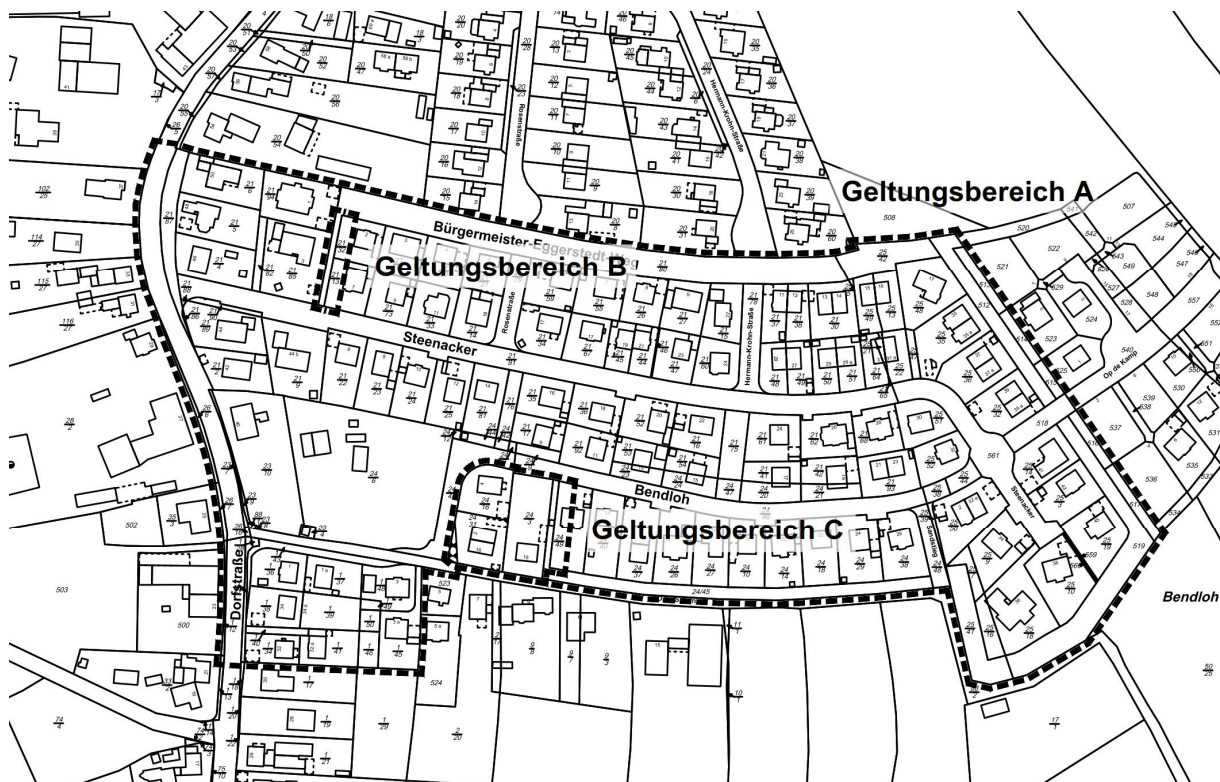


Abbildung 2 - Geltungsbereiche der 2. Änd. des B-Plans Nr. 8

(Geltungsbereich A = textliche Änderung, Geltungsbereiche B und C = zeichnerische Änderungen)

Im "**Geltungsbereich C**" werden neben der zuvor genannten Umwandlung einer Grünfläche in Wohnbebauung, das westlich angrenzende Grundstück Opn Sandn 18 sowie die Grundstücke Opn Sandn 16 und Bendloh 2 und 4 mit überplant, um im Ergebnis ein gemeinsames Quartier mit gleichen Festsetzungen und einem großen Baufenster als Quartier 10 zu erhalten. Auf dem Grundstück Opn Sandn 18 wird damit ggf. eine zweite Baureihe ermöglicht, sofern die Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden kann. Da das

Grundstück eine ähnlich Tiefe wie die westlichen Grundstücke aufweist, wird eine 2. Baureihe für sinnvoll erachtet. Zudem kann die Bauflucht an der Straße Bendloh weitergeführt werden, was dem Ortsbild (straßenbegleitende Bebauung am Bendloh) zugutekommt.

Der ca. 370 m² große **Geltungsbereich B** umfasst für die zeichnerischen Änderungen (Überplanung der Grünflächen und Verschiebung der Baugrenzen) den Grünstreifen zwischen den Quartieren 1 und 2 zuzüglich eines ca. 6 m Streifens nach Osten im Quartier Nr. 2.

Der ca. 2.681 m² große **Geltungsbereich C** umfasst für die zeichnerischen Änderungen (Überplanung der Grünflächen und Verschiebung der Baugrenzen) das Quartier Nr. 12, das Quartier Nr. 11 sowie den Grünstreifen zwischen den Quartieren 11 und 12 zuzüglich eines ca. 6 m Streifens nach Osten im Quartier 10.

(Siehe Abbildung 6 - Planrecht mit überlagerten Geltungsbereichen B und C auf Seite 10) Hierfür werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Da das Quartier Nr.11 die gleichen Festsetzungen, wie die Quartiere Nr. 10 und 12 erhält, können diese dem Quartier Nr. 10 zugeordnet werden. Die Quartiere 11 und 12 entfallen.

Die Baugrenzen der Quartiere Nr. 10, 11 und 12 werden bestandsabdeckend zu einem großen Baufeld vereint und im ehemaligen Quartier 11 bis auf 5 m zur Straßenbegrenzungslinie herangerückt. Die restlichen Festsetzungen z.B. zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung werden entsprechend dem Quartier Nr. 10 getroffen.

Da es im Laufe der Zeit bereits eine B-Planänderung gab und es künftig erschwert sein kann, die geltenden textlichen Festsetzung mit all Ihren Änderungen zu erfassen, werden für die Geltungsbereiche B und C nochmal alle Festsetzungen im Teil B - Text aufgezählt. Die Festsetzung II.1, die mit diesem Verfahren geändert wird, ist hervorgehoben. So muss künftig nur ein Planwerk durchgeschaut werden, um die geltenden textlichen Festsetzungen zu erfassen.

Mit der Änderung sollen die folgenden Planungsziele verfolgt werden:

- Gesamtgeltungsbereich (GB) A: Nebenanlagen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.
- Geltungsbereiche B und C: Umwandlung von zwei öffentlichen Grünflächen in jeweils ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Anpassung der Baugrenzen. Im GB C werden zudem die Quartiere 10 - 12 zum Qu. 10 zum Zwecke einheitlicher Festsetzungen zusammengefügt. Die große Baugrenze des Qu. 10 wird um die neuen Quartiersteile ergänzt. Die neue Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt für die Teilbereiche B und C entsprechend.

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (ohne Umweltbericht) durchgeführt werden.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

3.1. Regionalplan

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

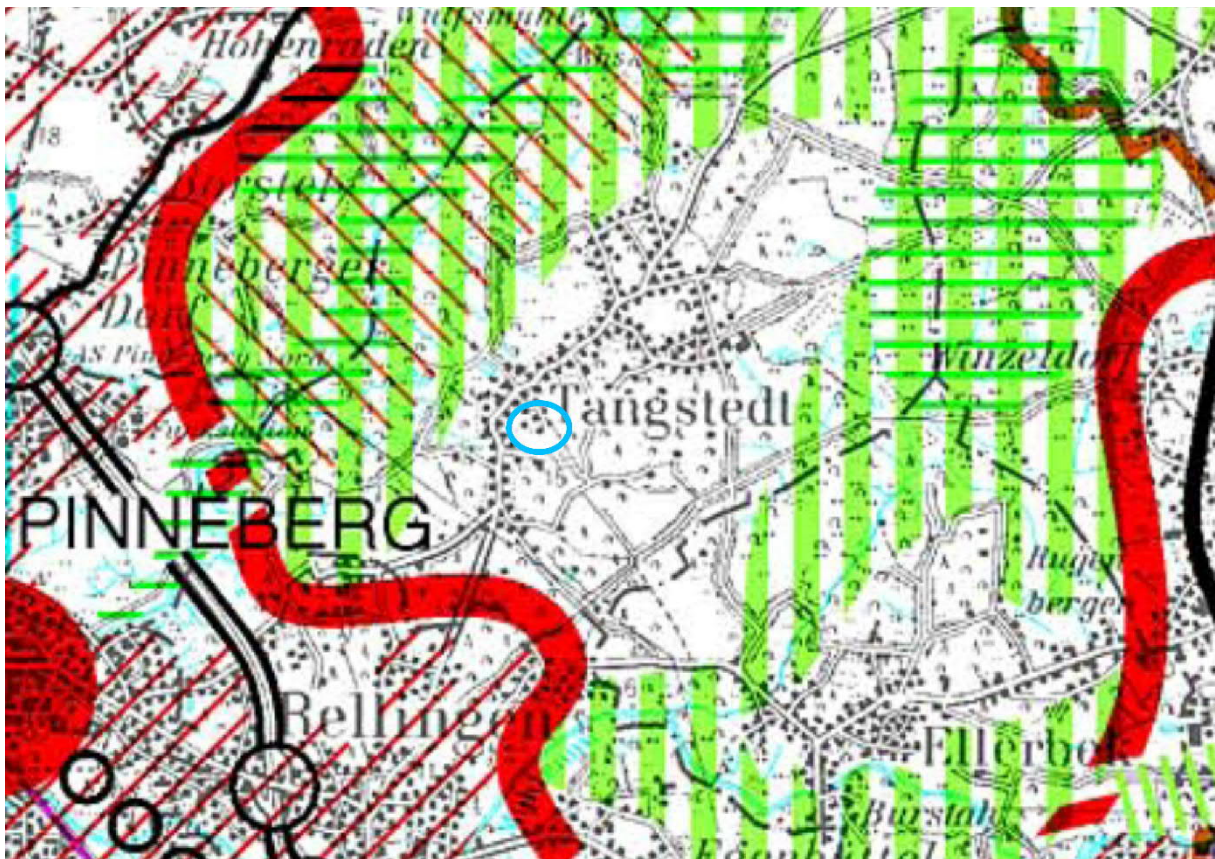


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan (Plangebiet = blauer Kreis)

Im Kartenteil des Regionalplans Planungsraum I (1998) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, 2. Änderung keine Aussagen getroffen. Tangstedt ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg und soll den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. (Ziff. 2.5.2 Abs. 3, 4, 6 LEP 2010).

Der Regionalplan steht der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 nicht entgegen, da Wohngrundstücke geringfügig erweitert und der Grund- und Boden durch Nebenanlagen besser ausgenutzt werden kann.

3.2. Stadt-Umland-Kooperation (SUK)

Das Mittelzentrum Pinneberg bildet gemeinsam mit der Stadt Schenefeld, den Gemeinden Rellingen, Halstenbek und Appen sowie den amtsangehörigen Gemeinden Borstel-Hohenraden, Kummerfeld, Prisdorf und Tangstedt einen gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsraum, dessen Entwicklung in erheblichem Maße von einer guten Zusammenarbeit der Verantwortlichen in der Region und den wirtschaftlichen Vertretern des Raumes abhängt. Vor diesem Hintergrund haben die Kommunen die Aufstellung einer Stadt-Umland-Kooperation (SUK) für die "Stadtregion Pinneberg" beschlossen. Die vorgesehene Planung hat keine Auswirkungen auf die Ziele der SUK, da es sich nur um eine geringfügige Änderung für die wohnbauliche Ausnutzung handelt.

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 steht dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen, da das allgemeine Wohngebiet lediglich für Teilbereiche, im zulässigen Rahmen der F-Plandarstellung, erweitert wird.

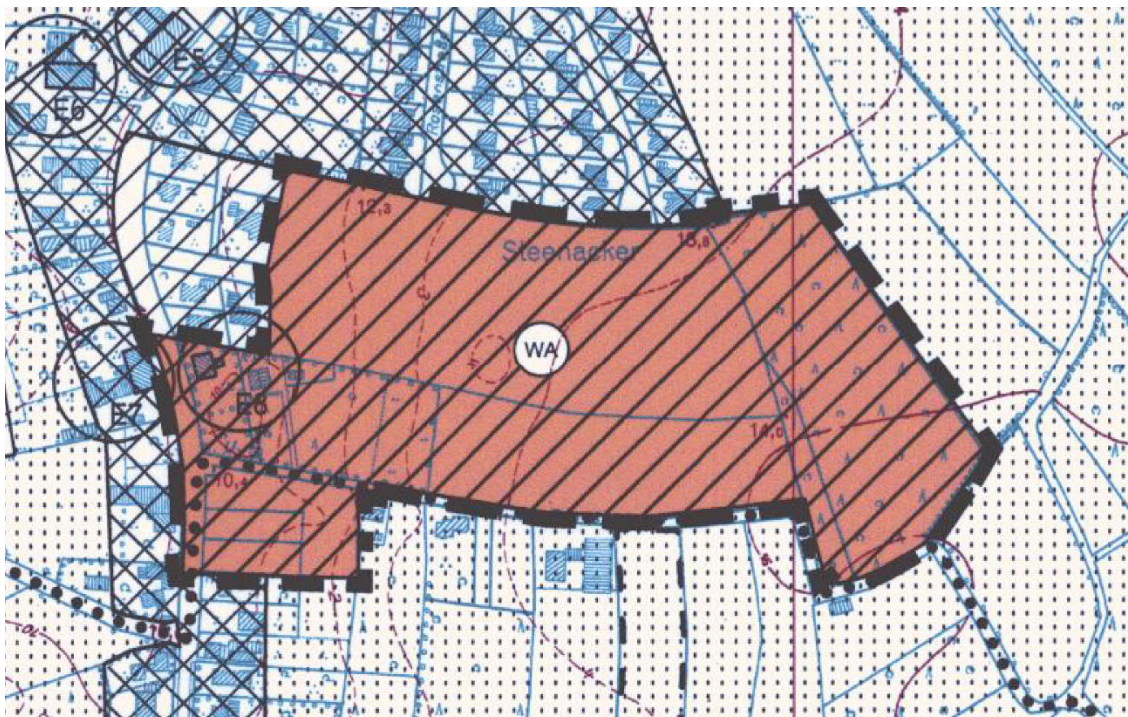


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (5. Änd.)

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1: 1.000

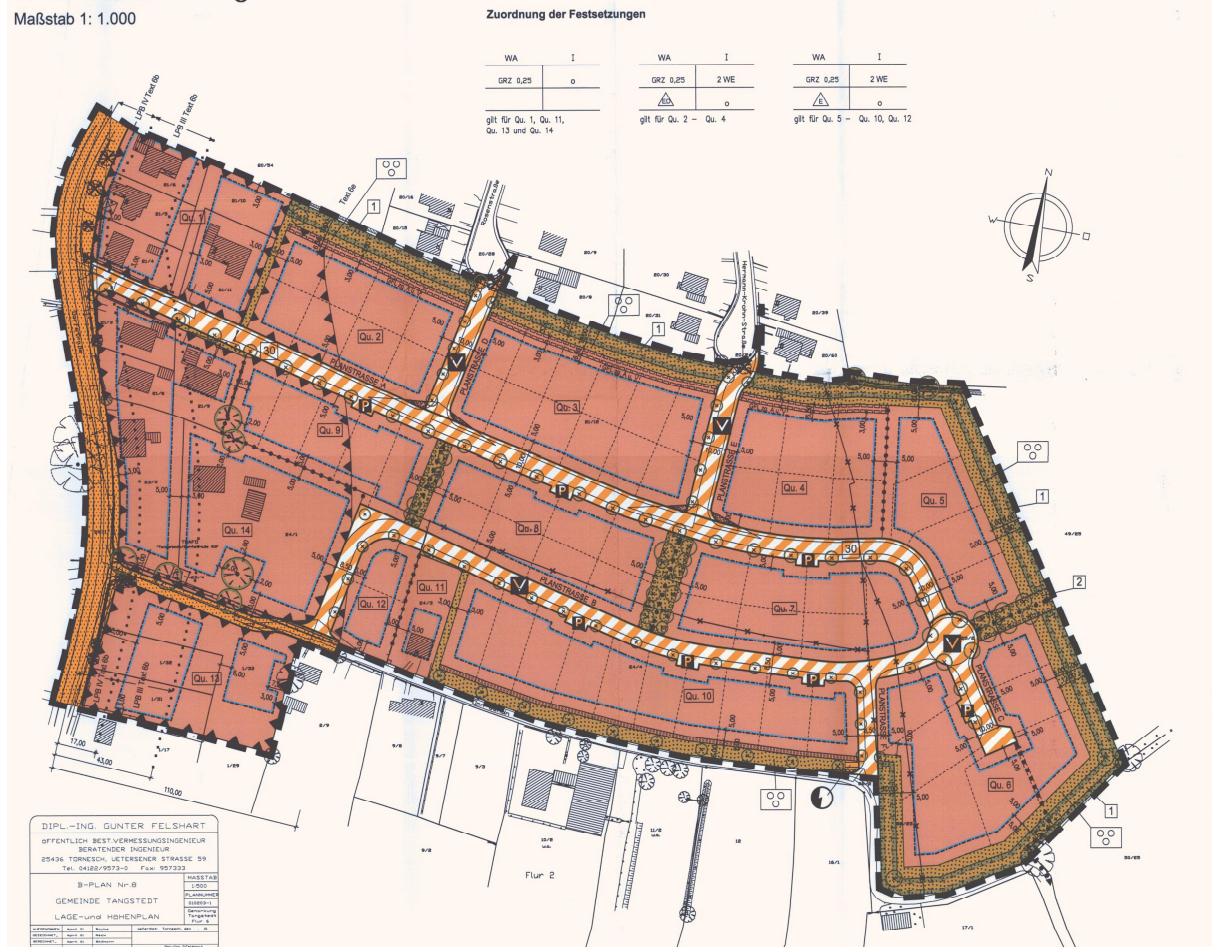


Abbildung 5 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Ursprungsplan)

Mit der 1. rein textlichen Änderung des Bebauungsplanes wurde 2005 die Festsetzung II.2 dahingehend ergänzt, das „entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung von Carports auch außerhalb der Baugrenzen möglich ist, soweit hierdurch die öffentlichen Grün- und Maßnahmenfläche nicht beeinträchtigt werden. Zusätzlich wurde mit der 1. Änderung die gestalterische Festsetzung zu den Dacheindeckungen (I.6) aufgehoben.

Festgesetzt waren für die Geltungsbereiche B und C zudem u.a. Folgendes:

- öffentliche Grünflächen in einer Breite vom 3 m,
- ein Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Grünfläche von mind. 5 m,
- die eingeschossige Bauweise, eine GRZ von 0,25, die offene Bauweise,
- max. 2 Wohneinheiten (für Qu. 2, Qu.10, Qu.12 – im Geltungsbereich B und C), ,
- Einzel- und Doppelhäuser für das Qu. 2 (Geltungsbereich B)
- Einzelhäuser im Qu. 10 und Qu. 12 (Geltungsbereich C).

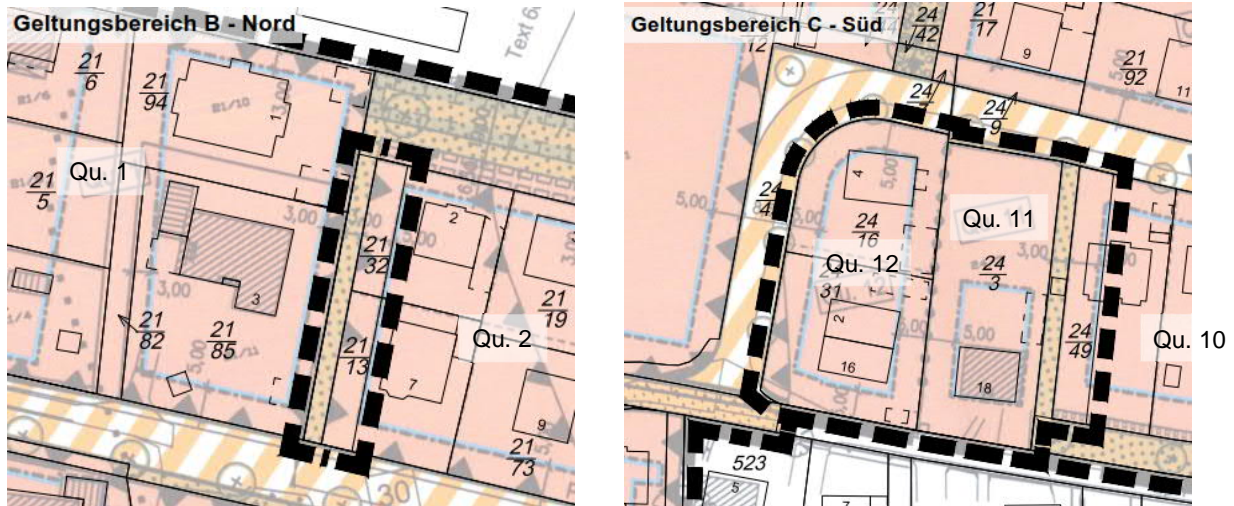


Abbildung 6 - Planrecht mit überlagerten Geltungsbereichen B und C

(Abbildung links = Geltungsbereich B - Qu. 2 , Abbildung rechts = Geltungsbereich C - Qu. 10 - 12)

3.5. Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten) bestehen dürfen,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist überwiegend bebaut und von allen Seiten umbaut. Zudem gibt es bereits rechtskräftiges Planrecht. Planungsziel ist u.a. die Nachverdichtung in Form von Überplanung zweier Grünflächen als Allgemeines Wohngebiet. Somit handelt es sich hier um eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Folgendes:

- Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.7 ha, davon sind ca. 6,33 ha als Wohnbaufläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ausgewiesen. Somit können ca. 15.830 m² Grundfläche überbaut werden. Der Schwellenwert von **20.000 m² Grundfläche** wird auch nicht durch die Umwandlung von insgesamt ca. 276 m² Grünfläche in eine Wohnbaufläche erreicht.
- **Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) oder Europäische Vogelschutzgebiete** werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht beeinträchtigt. Das nächste FFH-

Gebiet 2225-303 befindet sich in über 1,2 km Entfernung. Das nächste Vogelschutzgebiet sogar in einer Entfernung von mehr als 14 km. Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geringfügige Erweiterung von bereits bebauten Wohnbauflächen ist nicht ersichtlich.

- Der Bau von Wohnhäusern und deren Nebenanlagen unterliegt nicht der Pflicht zur **Prüfung der Umweltverträglichkeit**.
- **Schwere Unfälle (Störfälle)** gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei der Erweiterung von Wohnbaugrundstücken nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit erfüllt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Tangstedt wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird daher abgesehen.

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Die entfallenden Grünflächen waren nicht als Ausgleich für das Schutzgut Boden vorgesehen.

Sie sind weder nach LNatSchG geschützt, noch sind sie den wertvollen Landschaftsbestandteilen (Übergang zur freien Landschaft) zuzuordnen. Diese Grünflächen sollten im Ursprungs-Bebauungsplan den Zugang zum Muldensystem in den hinteren Bereichen der Wohnbebauung sichern. Die Erschließung erfolgt heute aber über andere Wege, so dass diese Grünflächen funktionslos geworden sind. Heute dienen sie bereits als Gärten der benachbarten Wohngrundstücke. Die Überplanung spiegelt somit lediglich die heutige, bereits bestehende Nutzung der Bereiche wider und entspricht somit der dorftypischen Bebauung.

In die weiteren Schutzgüter (insbesondere Landschaftsbild, Luft, Klima, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften) wird durch die von der Satzung ermöglichte Bebauung nicht bzw.

nicht erheblich eingegriffen, da lediglich die heutige Nutzung der Grünflächen planungsrechtlich gesichert und die Zulässigkeiten zu den Nebenanlagen vereinheitlicht werden. Die Erweiterung der Baugrenze im ehemaligen Quartier 11 um eine Bautiefe, umfasst ein als Garten genutztes Privatgrundstück, so dass auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet werden.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4. Städtebauliche Festsetzungen

Wie bereits im Kapitel 2 beschrieben wurde, könnte es künftig aufgrund der bereits erfolgten B-Planänderungen erschwert sein, die geltenden textlichen Festsetzungen mit all Ihren Änderungen zu erfassen. Daher werden für die Geltungsbereiche A, B und C nochmal alle Festsetzungen im Teil B genannt. Die Festsetzung II.1, die mit diesem Verfahren geändert wird, ist hervorgehoben. So muss künftig nur ein Planwerk durchgeschaut werden, um die geltenden textlichen Festsetzungen zu erfassen.

4.1. Umfang der Änderungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt für drei unterschiedliche Geltungsbereiche:

- Für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans (= Geltungsbereich A) wird nur der Teil B - Text geändert. Bestandteil der Satzung ist dafür ein Übersichtsplan, in dem der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dargestellt ist.
- Zudem wird für zwei Teilbereiche (Geltungsbereiche B und C) die Planzeichnung geändert. Für diese Bereiche gelten künftig die Festsetzungen der Quartiere 2 und 10 aus dem Ursprungsplan und der 1. Änderung.

Dabei wird die textliche Festsetzung II.1, die den Gesamtgeltungsbereich A betrifft, auch für die Geltungsbereiche B und C geändert.

4.2. Änderungen im Geltungsbereich A

Für den gesamten Geltungsbereich A (dieser ist gleichzusetzen mit dem Geltungsbereich des Originalplans Nr. 8 und der 1. Änderung) gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 (Originalplan) mit Datum der Rechtskraft vom 27.07.2004 und die der 1. Änderung mit Datum der Rechtskraft 20.12.2005 mit folgenden Änderungen:

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von Maßnahmenflächen und nicht im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,50 m) der als zu erhalten festgesetzten Bäume. Dieses gilt jedoch nicht für Einfriedungen.“

Bisher waren Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Änderung dient, wie auch bereits im Kapitel 2 beschreiben, der besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gemäß dem Ziel sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Außerdem werden die Zulässigkeiten im gesamten Wohngebiet damit vereinheitlicht, da in mehreren Bereichen Nebenanlagen bereits außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden.

4.3. Änderungen in den Geltungsbereichen B und C

Für die Geltungsbereiche B und C gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 (Originalplan) mit Datum der Rechtskraft vom 27.07.2004 und die der 1. Änderung mit Datum der Rechtskraft 20.12.2005 mit den in Kapitel 4.2 genannten Änderungen zu den Nebenanlagen.

Zwischen den Quartieren Qu. 1 und Qu. 2 sowie zwischen Qu.10 und Qu. 11 (alt) lagen in der Ursprungsplanung jeweils 3 m breite öffentliche Grünflächen. Diese Flächen werden heute bereits als Gärten genutzt und sollen Ihrer Nutzung entsprechend überplant werden. Zu diesem Zweck werden sie im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 8 nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei werden die Quartiere Qu. 2 (im Geltungsbereich B) und Qu. 10 im (Geltungsbereich C) sowie deren Baugrenzen jeweils nach Westen erweitert. Damit wird dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen entsprochen und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit eine einheitliche Bauflucht erkennbar wird, wurde sowohl zum öffentlichen Straßenraum als auch zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 5,00 m vorgesehen. Diese Festsetzung wird aufgegriffen und weitergeführt. Diese Mindestabstände sind festgesetzt worden, um bebauungsfreie Bereiche zu sichern, die eine Straßenraumbegrünung ermöglichen bzw. einen Übergang zu den öffentlichen Grünflächen sichern. Im Geltungsbereich B wird, wie auch im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen war, die Baugrenze zu dem angrenzenden Quartier Qu. 1 um 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Die Baugrenzen der Quartiere Nr. 10, 11 und 12 werden bestandsabdeckend zu einem großen Baufeld vereint und auf 5 m zur Straßenbegrenzungslinie herangerückt. Die restlichen Festsetzungen z.B. zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung werden entsprechend dem Quartier Nr. 10 getroffen. Da das Quartier Nr.11 die gleichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung und Bauweise), wie die Quartiere Nr. 10 und 12 erhält, können diese dem Quartier Nr. 10 zugeordnet werden. Die Quartiere 11 und 12 entfallen.

Im gesamten Quartier 10 (inkl. der ehemaligen Qu. 11 und 12) sind nunmehr eine Einzelhausbebauung und maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus vorgesehen. Dies dient dem Ortsbild. Eine Mehrfamilienhausbebauung oder gar Reihenhäuser würden nicht dem Ortsbild entsprechen und sich nicht in die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft integriert.

Die Anpflanzfläche im Qu. 10 wird auch in den neuüberplanten Bereichen fortgeführt.

Dies entspricht der im Kapitel 2 Planungsanlass und Planungsziele beschriebenen Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

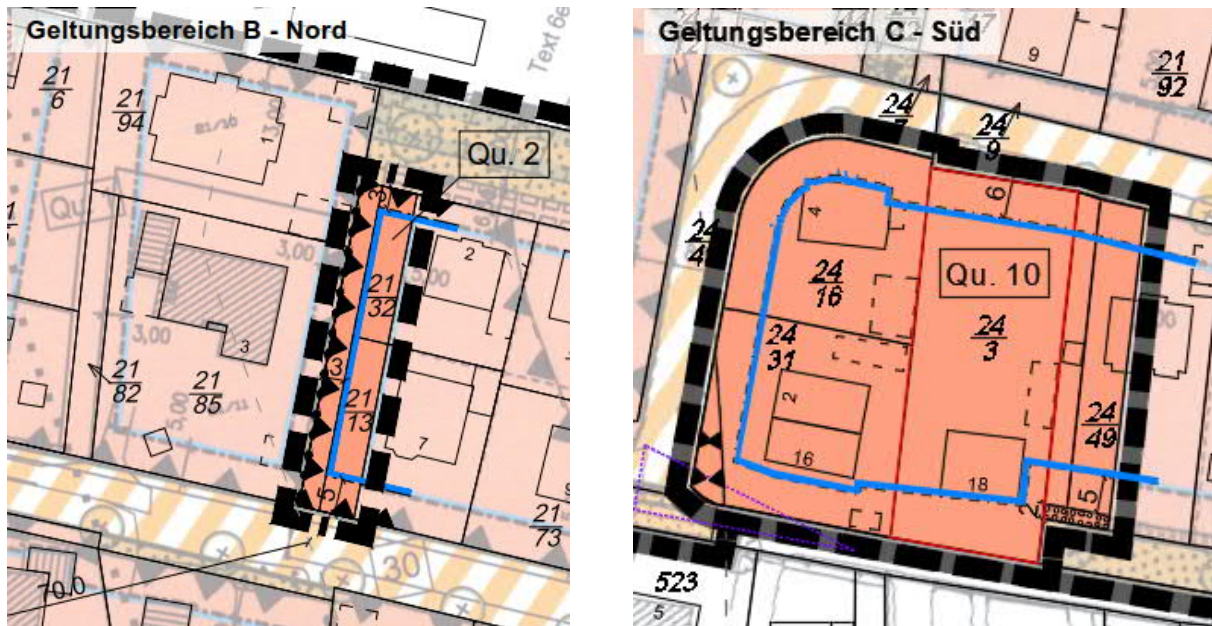


Abbildung 7 - neue Festsetzungen für die Geltungsbereiche B und C mit hinterlegter Planzeichnung des B-Plans Nr. 8 (Ursprungsplan)

(Abbildung links = Geltungsbereich B, Abbildung rechts = Geltungsbereich C)

Alle textlichen Festsetzungen (auch der Schallschutz und die Festsetzungen zum Sichtdreieck), mit Ausnahme der im Kapitel 4.2 beschriebenen Festsetzung II.1 zu den Nebenanlagen, werden entsprechend der Quartiere Qu. 2 und Qu. 10 aus dem Ursprungsplan bzw. aus der 1. Änderung übernommen. Für die Begründung der einzelnen Festsetzungen wird daher auf die Begründungen zum Ursprungsplan bzw. zur 1. Änderung verwiesen.

5. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung (Wasser und Abwasser, Regenwasser, Strom und Gasversorgung, Telekommunikation: Löschwasserbedarf) ergeben sich durch die 2. Änderung keine Veränderungen bzw. erhöhte Anforderungen.

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinien 395 und 595 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die Linie 395 knüpft in ihrem weiteren Verlauf insbesondere am Bf. Pinneberg an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und -Buslinien an. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Steenacker“ (in der Dorfstraße gelegen) und grenzt direkt ans Plangebiet.

6. Boden, Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise und Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Pangebiet liegen zurzeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass beim Auftreten von Bodenbelastungen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen sind dann mit den zuständigen Behörden im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub sollte in solch einem Fall bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag sowie Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitgestellt werden. Die fachgerechte Entsorgung ist mit dem Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

7. Denkmalschutz

Es sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.



Abbildung 8 - Lageplan archäologische Interessensgebiete

Es wird ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen Von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 8, 2. Änderung festgesetzten Flächen wieder:

Tabelle 1 - Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m ²
Räumlicher Geltungsbereich A - textliche Änderung	8,675
Räumlicher Geltungsbereich B - Qu. 2	0,037
Räumlicher Geltungsbereich C - Qu. 10	0,268

Stand: 16.07.2020

9. Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde Tangstedt aus der Umsetzung der B-Planänderung entstehen, können derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

10. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereichen A - C	4
Abbildung 2 - Geltungsbereiche der 2. Änd. des B-Plans Nr. 8.....	5
Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan (Plangebiet = blauer Kreis).....	7
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (5. Änd.)	8
Abbildung 5 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Ursprungsplan)	9
Abbildung 6 - Planrecht mit überlagerten Geltungsbereichen B und C	10
Abbildung 7 - neue Festsetzungen für die Geltungsbereiche B und C mit hinterlegter Planzeichnung des B-Plans Nr. 8 (Ursprungsplan).....	14
Abbildung 8 - Lageplan archäologische Interessensgebiete	15
 Tabelle 1 - Flächenbilanz	 16

11. **Quellenverzeichnis**

- Baugesetzbuch (BauGB). (1960). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))*.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))*.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Tangstedt, 5. Änderung. (September 2004). Tangstedt.
- Gemeinde Tangstedt. (September/Dezember 2004). Bebauungsplan Nr. 8 und 1. Änderung. Tangstedt.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist (1990).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist. (2009).
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).
- Google earth. (2020).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770) (2009).
- Melur - Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume . (2013). *Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“*. Kiel.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. (1990).

RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).

Regionalplan für den Planungsraum I. (1998). Schleswig-Holstein.

RStO - Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. (2012).

SUK Pinneberg. (2009). *Stadt-Umland-Konzept für die "Stadtregion Pinneberg"*. Pinneberg.

ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) . (kein Datum).

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 02.12.2020 gebilligt.

Tangstedt, den

.....

Bürgermeisterin