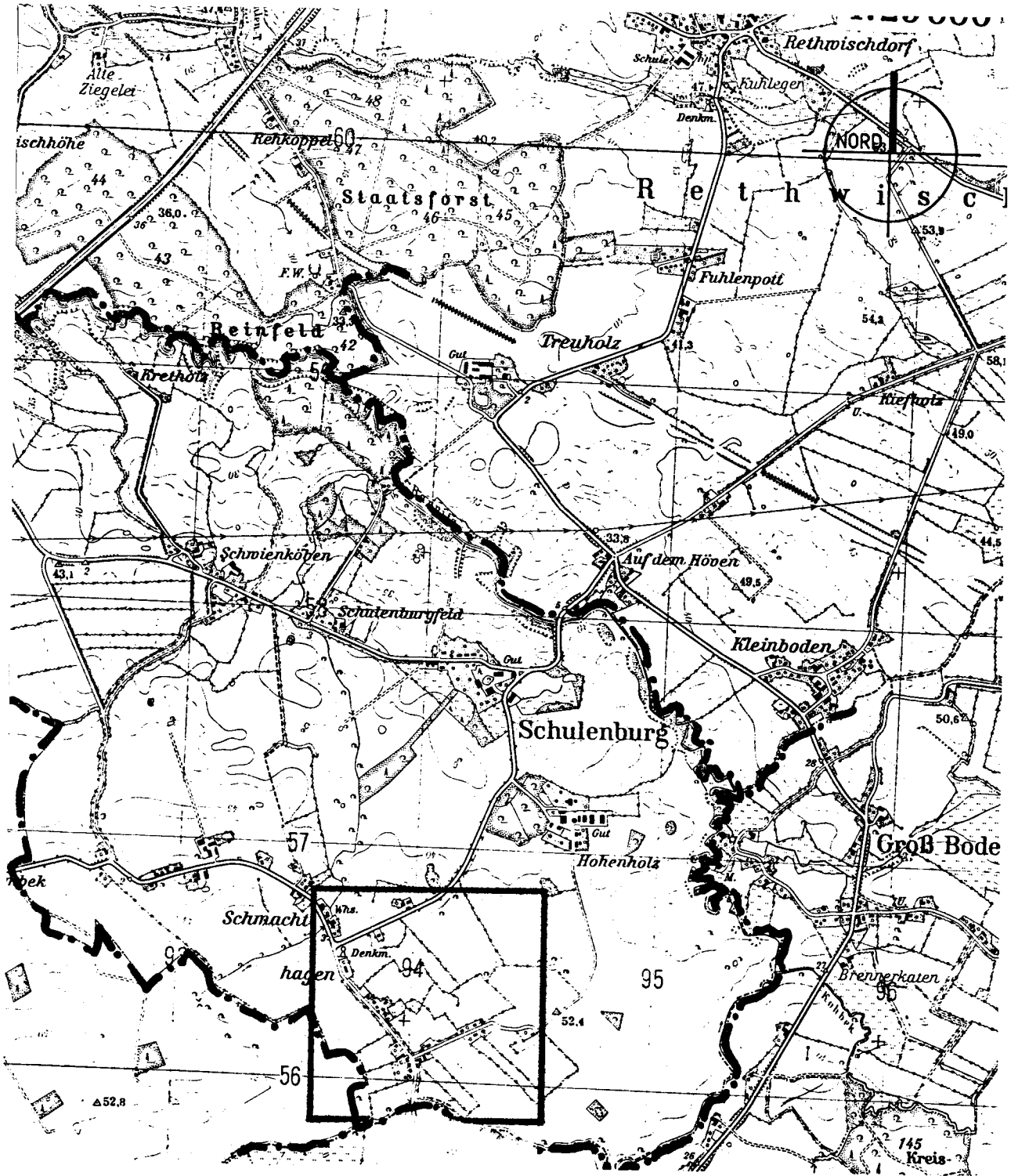


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

Im Ortsteil Schmachthagen gilt für den wesentlichen Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Pölitz. Der B-Plan wurde Anfang der 70er Jahre aufgestellt. Das Plangebiet ist zum großen Teil bebaut. Nach einer Überprüfung der Schlußbekanntmachung des B-Plans hat sich ergeben, daß es sich um einen sog. Nummernplan handelt. Die Gemeinde hat die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen, um den Rechtsschein des nicht mehr angewandten Planes zu beseitigen. Die Abrundungssatzung wird aufgestellt, um vorhandene Baurechte zu sichern und sinnvolle Abrundungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schmachthagen zu erreichen. Ein Planungserfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes wird nicht gesehen. Nach ersten Abstimmungen mit dem Kreis Stormarn (Planungsamt und Untere Naturschutzbehörde) ist die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG (sog. erweiterte Abrundungssatzung) möglich.

Die Gemeinde beabsichtigt insbesondere die Schaffung von 4 Baugrundstücken in der Straße Twiete für den aktuellen örtlichen Baulandbedarf in Pölitz.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Abrundungssatzung legt für das Planungsgebiet den Geltungsbereich der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage fest. Danach wird die unbebaute Abrundungsfläche nach § 34 BauGB beurteilt.

Für die Abrundungsfläche 1 werden einzelne Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB und einzelne Gestaltungsvorschriften nach § 82 LBO vorgesehen:

- Gestaltung der Außenwände
- Bauweise und Bebauungstiefe
- Grundstückszufahrten
- Erhaltung von Bepflanzungen und
- neue Knickanpflanzung mit Knickrandstreifen.

Diese Festsetzungen ergänzen die Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB. Dies erscheint aufgrund der Größe und der Lage des unbebauten Bereiches erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einfügung in den bebauten Bereich wird dadurch sichergestellt. Die vorgesehene Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie die festgesetzte Bebauungstiefe (als rückwärtige Baugrenze) schließen eine sehr tiefe Bebauung oder eine zweite Bebauungszeile aus. Die dominante Einzelhausbebauung soll als charakteristisches Element der Ortslage Schmachthagens erhalten werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pölitz für den Ortsteil Schulenburg / Schmachthagen sind die Teilflächen im Kreuzungsbereich Stubber Weg / Twiete als Dorfgebiete und geplante Dorfgebiete ausgewiesen. Der Abrundungsbereich 1 ist als Fläche für die Landwirtschaft "Dauerweiden und Wiesen" dargestellt.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet ist überwiegend bebaut. Die städtebaulich bedeutsame Knickpflanzung ist im Bereich der Abrundungsfläche festgesetzt worden. Für die Abrundungsfläche wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Hier ist der weitgehende Erhalt der Bepflanzungen vorgesehen. Notwendige Grundstückszufahrten sind zusammengelegt worden und in der Breite begrenzt.

Als Ersatz für die zu beseitigenden Knickabschnitte für die Grundstückszufahrten und als Abgrenzung zur freien Landschaft wird die Anpflanzung eines Knicks vorgesehen. Diese Abschirmung zur Landschaft erscheint im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes notwendig. Knickschutzstreifen werden festgesetzt. Bauliche Anlagen, Bodenversiegelungen oder Ablagerungen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Die vorhandenen Landschaftsbestandteile sind im Bereich der Abrundungsfläche berücksichtigt worden.

3. Ver- und Entsorgung

Die beabsichtigte Bebauung kann an die vorhandenen zentralen Versorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen werden. Im Stubber Weg / Twiete befinden sich die benötigten Versorgungsleitungen. Die Abwasserbeseitigung muß zunächst noch über Hauskläranlagen oder Gruppenkläranlagen erfolgen, da der Bau der zentralen Abwasserbeseitigung noch in der Planung ist.

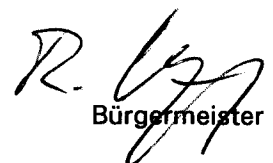
4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Abrundungssatzung der Gemeinde Pölitz wurde von der Gemeindevertretung in den Sitzungen am 13.07.94 und 17.11.1994 gebilligt.

Pölitz, 09.12.94



Planverfasser:


Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPLOM-ING.
DETLEF VON SOLTZBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT