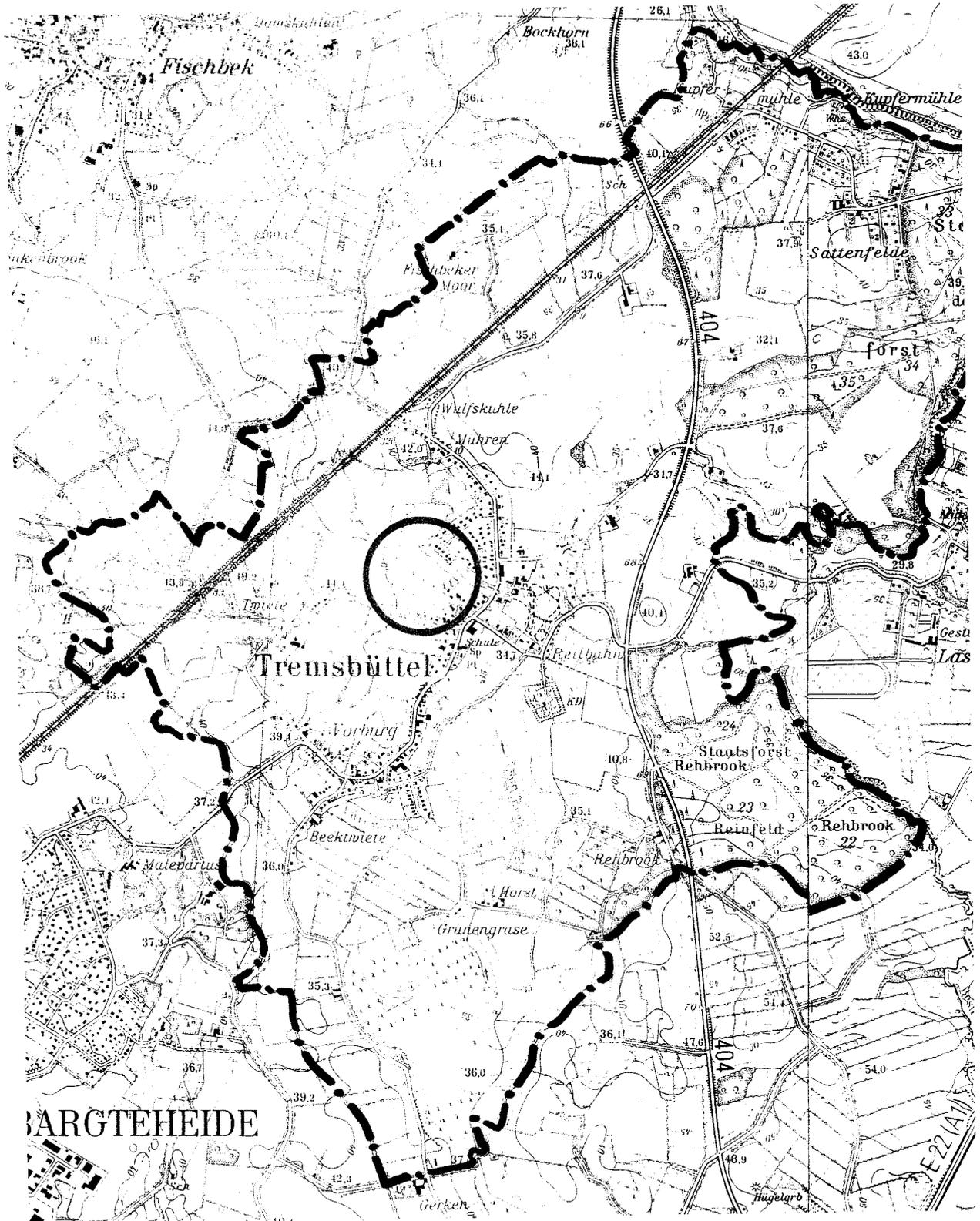


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Erschließung
- c. Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Kosten

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

In der Gemeinde Tremsbüttel besteht ein örtlicher Baulandbedarf, der sich aufgrund der Achsenzugehörigkeit der Gemeinde zur Entwicklungsachse Hamburg-Ahrensburg-Bargteheide verstärkt hat. Die Gemeinde sieht durch die Vorgaben des Regionalplanes einen Handlungsbedarf hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen und möchte diesem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachkommen.

Vorgesehen ist die Erweiterung des Siedlungskörpers am nordwestlichen Ortsrand Tremsbüttels zwischen den Straßen Stolbergstraße und Twiete. Die Bebauung dieser z. Zt. als Weideland genutzten Fläche stellt durch eine Erweiterung der nördlich bereits vorhandenen Wohnbauflächen eine sinnvolle, größere Arrondierung der Ortslage dar, dem Baulandbedarf kann somit nachgekommen werden. Die mit der Ausweisung eines Baugebietes in Verbindung stehenden erforderlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen werden ebenfalls, soweit möglich, im Plangebiet angeordnet.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1999) stellt Tremsbüttel als im Ordnungsraum um Hamburg gelegen dar. Die Ortschaft Tremsbüttel liegt im Schnittmengenbereich der 10 km-Radien um die Mittelzentren Bad Oldesloe im Norden und Ahrensburg im Süden. In den Ordnungsräumen sollen unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung angestrebt werden. Gesunde räumliche Strukturen sollen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sichergestellt bleiben.

Die Gemeinde Tremsbüttel liegt nach dem Regionalplan (1998) für den Planungsraum I im Ordnungsraum um Hamburg. In dieser Fortschreibung des Regionalplans ist Tremsbüttel in den Achsenraum der Hamburger Entwicklungsachse Hamburg-Ahrensburg-Bargteheide einbezogen worden und erhielt die planerische Wohnfunktion. Die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im wesentlichen auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen. Die Gemeinde verfügt über ausreichende Flächenpotentiale mit guter verkehrlicher Anbindung sowie guter Zuordnung zu den zentralen Orten Ahrensburg, Bad Oldesloe und Bargteheide. Ausreichende Wohnbauflächen sind demnach auszuweisen.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein¹ werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde Tremsbüttel liegt demnach in einem Raum, der überwiegend für naturverträgliche Nutzung bestimmt ist. Durch die Nutzungen sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Bauliche Entwicklungen von Gemeinden sollen möglich sein, ein grundsätzlicher Vorrang wird dem Naturschutz nicht zugesprochen. Dennoch sind diese Landschaftsräume aus naturschutzfachlicher Sicht zu sichern und zu entwickeln, eine Konkretisierung dieser Ziele findet auf Ebene des Landschaftsrahmenplanes und der Landschaftspläne statt. Zielvorgabe ist ein generell kooperatives Miteinander von Nutzungs- und Naturschutzaspekten.

Die gesamte Gemeindefläche wird einem Bereich zugeordnet, der als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ gekennzeichnet ist. In diesen Bereichen soll der besonderen Funktion, insbesondere hinsichtlich der Erholungsmöglichkeiten, Rechnung getragen werden.

¹ Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Dezember 1998

Laut Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) liegt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 in einem Bereich, der als „Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung“ ausgewiesen ist. Die Ortschaft Tremsbüttel ist zudem vergleichsweise eng durch ein Landschaftsschutzgebiet eingefasst, welches das B-Plangebiet ebenfalls überzieht. Östlich die Ortslage tangierend ist die Groot Beek als Nebenverbundachse dargestellt, etwas weiter westlich im Bereich der Gemeindegrenze zu Lasbek erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen. An der Groot Beek sind weiterhin zwei Baudenkmäler ausgewiesen, auch finden sich archäologische Denkmäler östlich und nordöstlich der Ortslage.

Die Gemeinde Tremsbüttel betreibt zurzeit die Aufstellung des Landschaftsplanes, dieser wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2001 von der Gemeindevertretung zur Auslegung bestimmt. Die Flächen sind im Bestand als Intensivgrünland kartiert, der Entwicklungsplan zeigt für diesen Bereich eine Siedlungsentwicklung auf.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Tremsbüttel gilt der 1980 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan betreibt die Gemeinde Tremsbüttel die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Bereich der geplanten Wohngebiete, der Grünflächen und der Ausgleichsflächen erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen in Wohnbaufläche, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Bereich um den Dorfplatz wird von Dorfgebiet in Gemischte Bauflächen geändert. Nach § 8 (3) BauGB geht die Gemeinde davon aus, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

d. Plangebiet

Durch den Bebauungsplan Nr. 7 wird ein Gebiet nördlich der Twiete und südlich der Stolbergstraße erfasst. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet.

im Norden:	nördliche Grenze des Flurstücks 12/1, Teilungslinie durch die Flurstücke 11/122, 26/2, 26/5 und 29/1;
im Osten:	östliche Grenze der Flurstücke 41/6, 36/1, 7/9, 12/1, Teilungslinie durch das Flurstück 12/4;
im Süden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Twiete;
im Westen:	Teilungslinie durch die Flurstücke 41/6, 36/1, 29/1.

Die Flächen des Plangebietes setzen sich aus Bauflächen (WR- und WA-Gebiete), Straßenverkehrsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünflächen zusammen.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das geplante Baugebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage zwischen Stolbergstraße und Twiete dar. Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die vorhandenen Grünstrukturen (Einzelbäume und Knicks) und sieht aus Gründen der Verkehrsvermeidung eine Erschließung vorwiegend über Stichstraßen vor. Die durchgängige Verbindung zwischen Stolbergstraße und Twiete eröffnet durch die eingeplante Anlage eines Wendeplatzes die Möglichkeit, ggf. Durchgangsverkehr durch Abriegelung des Straßenzuges zu verhindern und die Anbindung des Gebietes auf Stolbergstraße und Twiete aufzuteilen. Grün- und Freiflächen für die Naherholung stehen im Nordwesten des Baugebietes zur Verfügung. Im Anschluss an diese Freiflächen ist die Unterbringung der erforderlichen Ausgleichsflächen vorgesehen.

Durch die Ausweisung der Baugebiete werden ca. 130 Baugrundstücke geschaffen. Vorgesehen ist die Realisierung in mehreren Bauabschnitten bis zum Jahr 2008. Aufgrund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses wird die Gemeinde die Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde erweitern. Für den in Tremsbüttel vorhandenen Kindergarten ist die Erweiterung bereits beschlossen und in Auftrag gegeben. Bezüglich der ggf. erforderlichen Erweiterungen der Schulen in Bargtheide werden z.Zt. Gespräche geführt.

Die Aufschließung des Gebietes soll vorwiegend über einen Investor erfolgen, der in Eigenregie den größten Teil der Grundstücke tlw. mit Hausbindung vermarktet. Im Anschluss an die Stolbergstraße verbleiben einige Grundstücke in Gemeindeeigentum. Die Gemeinde stellt durch städtebauliche Verträge mit dem Investor sicher, dass ein Teil der Grundstücke vorrangig Tremsbütteler Bürgern zur Verfügung steht.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum als Reines und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei werden die Allgemeinen Wohngebiete entlang der Haupteerschließungsstraße angeordnet, damit verkehrsgünstig ggf. die Errichtung kleiner Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes ermöglicht wird. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die beabsichtigte Förderung der Wohnnutzung zu unterstreichen und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden. In den Randbereichen sind vorwiegend Reine Wohngebiete vorgesehen, da dort ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet werden kann.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,3 unterhalb der in § 17 BauNVO vorgegebenen Höchstwerte und verhindert damit in Verbindung mit den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ungewollte Verdichtungen. Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen ist nicht erforderlich, da das Maß der Nutzung durch die Grundflächenzahlen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Firsthöhe ausreichend bestimmt ist. Im Randbereich zur freien Landschaft wird die zulässige Firsthöhe herabgezont, um einen gestaffelten Übergang sicherzustellen.

Die festgesetzte Bauweise ermöglicht mit den zusammengezogen festgesetzten überbaubaren Flächen ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Baukörper. Die Lage der Baugrenzen auf den Grundstücken entspricht in Teilbereichen bereits konkret geplanten Hochbauten. In den Randbereichen sind nur Einzelhäuser zulässig, Einzel- und Doppelhäuser können vorwiegend entlang der Haupteerschließungsstraße entstehen. Hausgruppen sind nur an zentraler Stelle in Zuordnung zu einem kleinen Kinderspielplatz zulässig. Durch diese Anordnung soll das zu erwartende Verkehrsaufkommen gesteuert werden.

Zur Vermeidung von am Ortsrand nicht gewollten Mehrfamilienhäusern ist eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dergestalt aufgenommen, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils nur eine Wohnung zulässig ist und nur bei Einzelhausbebauung eine typische kleine Einliegerwohnung geschaffen werden kann. Mit Wohngebäude ist hier nicht der Begriff der Landesbauordnung, der auch eine Reihenhausscheibe als eigenes Wohngebäude ansieht gemeint, sondern das auf dem Grundstück errichtete Gebäude. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu verhindern, da diese Bauformen im Neubaugesamt nicht überall gewünscht sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes (Straßenquerschnitt, Parkplätze, Ver- und Entsorgung) auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt. Die Entstehung faktischer Hausgruppen und Doppelhäuser außerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücke würde aufgrund der deutlich höheren Einwohnerzahl zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen führen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung vorzusehen und das Ortsbild zu bewahren, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern und Fassaden, zu Garagen und Nebengebäuden und zu Einfriedungen zum Straßenraum festgesetzt. Holzfassaden werden zusammengefasst im nordöstlichen Teil des Plangebietes zugelassen, um hier eine Gruppenbildung ähnlicher Bauformen zu erreichen. Wintergärten können abweichend gestaltet werden. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherren nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll.

Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu beeinträchtigen, werden diese Einrichtungen weitgehend in einem 3,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

b. Erschließung

Die Anbindung des geplanten Baugebiets an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über die Stolbergstraße und die Twiete. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird die Haupteerschließungsstraße mit einer vorgesehenen Wendemöglichkeit versehen, um bei Bedarf die Verkehrsströme durch Trennung der Erschließung steuern zu können. Ein Ausbau der Twiete ist vorgesehen. Hierfür wird vor dem Flurstück 23/10 eine Verbreiterung der Verkehrsfläche erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist.

Von dieser Haupteerschließungsstraße aus sind Stichstraßen mit Wendemöglichkeit (Wendekreisdurchmesser 20 m) mit Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und Wohnwege vorgesehen. Da die Wohnwege nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden sollen, sind für die dort angeschlossenen Grundstücke die Mülltonnen am Abfuhrtag an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitzustellen. Standplätze für Mülltonnen werden im Rahmen der Erschließungsstraße in Verbindung mit Baumstandorten und Parkplätzen in den Straßenraum integriert.

Zur Anbindung des geplanten Baugebiets an den Ortskern werden zwei fußläufige Verbindungen zur Schlossstraße und zum Dorfplatz vorgesehen.

Da eine Erschließungsplanung noch nicht vorliegt, beschränkt die Gemeinde sich im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen. Soweit erforderlich, werden in Kreuzungsbereichen und insbesondere um den geplanten Kinderspielplatz herum geeignete geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen in der Ausbauplanung vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Parkplätze in den Straßenraum unter Berücksichtigung

sichtigung der Grundstückszufahrten integriert. Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Tremsbüttel ist an das ÖPNV-Netz durch eine Reihe von Busverbindungen angeschlossen, inwiefern weitere Haltestellen sinnvoll sind, wird in der weiteren Planung abgestimmt.

c. Immissionen

Verkehrsbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Belastungen von Hauptstraße, Schlossstraße, Lasbeker Straße und A 21 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck ausgesetzt. Die vorhandenen Lärmquellen führen tagsüber nur zu geringfügigen Überschreitungen (kleiner als 1 dB(A) der schalltechnischen Orientierungswerte. Nachts ergeben sich zum Teil erhebliche Überschreitungen von ca. 2 dB(A) im WA-Gebiet bis zu 9 dB(A) im WR-Gebiet. Die als Obergrenze der max. Überschreitung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte (tagsüber/nachts) der 16. BImSchV werden unterschritten.

Das erforderliche Schalldämm-Maß fällt so niedrig aus, dass die Anforderungen an den passiven Schallschutz aufgrund der Wärmeschutzbestimmungen erfüllt sind. Für Schlaf- und Kinderzimmer wird eine Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungen getroffen. Diese sind nur erforderlich, wenn sie an Gebäudefronten liegen, an denen nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten sind bzw. nicht anders gelüftet werden kann. Von der getroffenen Festsetzung kann daher abgewichen werden, wenn entsprechende Nachweise geführt werden.

Geruchsbelastung Landwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser Betrieb wird aussiedeln und seine Flächen für das geplante Baugebiet veräußern. Somit sind keine Belastungen zu erwarten.

3. Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet kann an die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen werden. Soweit erforderlich, werden diese Einrichtungen ausgebaut.

Auf die in den Straßen Twiete und Stolbergstraße liegenden Leitungen der Schlesweg wird hingewiesen. Die genaue Kabellage ist bei der Schlesweg, Bezirk Bargteheide zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh, wie möglich, mitgeteilt werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich. Auf die vorhandenen Gasleitungen wird hingewiesen. Die einschlägigen Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die Oberflächenentwässerung (Straßenwasser) soll im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes durch Einleitung in Verbandsgewässer des Verbandes Norderbeste abgeführt werden, der südliche Teil des Plangebietes kann in eine Regenrückhaltung weiter östlich vor der Groot Beek entwässern. Das übrige Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Nördlich der Baugrundstücke ist eine Regenrückhaltung in Form einer Retentionsfläche vorgesehen.

Bezüglich der Abwasserentsorgung werden für ggf. erforderliche Erweiterungen der Kläranlage in Bargtheide rechtzeitig Gespräche geführt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante Bebauung widerspricht im Grundsatz den übergeordneten Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle nicht. Die Aussagen der Landschaftsplanung werden beachtet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche naturschutzrechtlich ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Es werden Wohnbauflächen, Flächen für Erschließungsanlagen, Grünflächen, eine Versorgungsfläche sowie verschiedene Maßnahmenflächen ausgewiesen. Die Gesamtgröße des Eingriffsbereiches beträgt etwa 10 ha, die geplanten Ausgleichsflächen von rd. 3,0 ha sind in diesem Wert enthalten.

Durch die Baugebietsausweisung werden Bauplätze für etwa 130 Wohngebäude geschaffen. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Hinsichtlich der Wertigkeit für den Naturschutz sind die Eingriffsflächen nur allgemein bedeutsam (Intensivacker). In den Randbereichen finden sich Knicks nach § 15b LNatSchG, ein Kleingewässer nach § 15a LNatSchG liegt ebenfalls im Geltungsbereich.

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz und dem Erlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998² ein Grünordnungsplan aufgestellt. Darin werden die naturschutzfachlichen Belange detailliert abgearbeitet. Der Grünordnungsplan kann neben der Begründung eingesehen werden. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

Ein Eingriff entsteht bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima und im Bereich der Arten und Lebensgemeinschaften durch einen Knickdurchbrüche, die nachhaltige Beeinträchtigung von bestehenden Knicks sowie die Entfernung eines Kleingewässers nach § 15a LNatSchG.

An Minimierungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter ist folgende Liste vorgesehen: Geringe GRZ, wasserdurchlässige Beläge für zusätzliche Versiegelungen und Fußwege/Stellflächen im öffentlichen Bereich, gestalterische Festsetzungen, Grundkonzeption mit Grünzügen, Erhalt von Knicks und Knickschutzstreifen, Straßenraumbegrünung, Flächenoptimierung bei der Erschließung.

² Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

Als Ausgleich kommen folgende Maßnahmen zur Anwendung:

- Gebietsnahe Regenrückhaltung
- Positionierung der Maßnahmenflächen
- Gehölzpflanzungen zur Abschirmung sowie Gebietsdurchgrünung

Die Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Wasser und Landschaftsbild können durch die innergebietlichen Maßnahmen kompensiert werden.

Als Flächensumme für den Mindestausgleich (Eingriffe in Boden und Arten und Lebensgemeinschaften) sind rd. 1,9 ha ermittelt worden, diese werden zum Teil (1,2 ha) innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den westlich angrenzenden Flächen untergebracht: geplant sind dort zwei große Streuobstwiesenbereiche und eine Grünlandextensivierung. Die extensive Grünlandnutzung sollte den Bewirtschaftungsverträgen der Stiftung Naturschutz nahe kommen. Aufgrund der noch möglichen extensiven Nutzung der Flächen werden sie nur zu 50% angerechnet (2,4 ha Fläche, anrechenbar 1,2 ha). Der noch verbleibende Ausgleichsbedarf von rund 0,7 ha wird ca. 250 m weiter nordwestlich am Bahndamm realisiert, dort werden auf einer Fläche von 0,9 ha ein Feldgehölz, zwei Sukzessionsbereiche und ein Kleingewässer angelegt.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden Grünflächen an den Außenseiten der Bebauung ausgewiesen, diese sollen einen Übergangsbereich zur freien Landschaft darstellen und die Wohnqualität positiv beeinflussen. Weiterhin werden Knickschutzstreifen festgesetzt und umfangreiche Straßenbaumpflanzungen vorgesehen. Auch sind bei den gestalterischen Festsetzungen sinnvolle Vorgaben eingebracht worden, so werden Rahmenbedingungen zur Dach- und Fassadengestaltung gegeben, Einfriedungen sind nur durch Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bauflächen eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz notwendig ist. Weiterhin sind die geplanten Knickdurchbrüche für die Erschließung rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet finden sich außer den Knicks keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine standortbezogene Vorprüfung über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorzunehmen. Diese Vorprüfung ist im Grünordnungsplan enthalten und kommt zu folgendem Ergebnis: Insgesamt sind die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Auswirkungen z.T. zwar erheblich für einzelne Schutzgüter (z.B. Bodenversiegelung, Verlust eines Kleingewässers), sie werden aber im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. des Grünordnungsplanes minimiert und durch geeignete Festsetzungen bzw. Maßnahmen ausgeglichen. Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nicht so erheblich, dass die Durchführung einer UVP erforderlich wird.

5. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

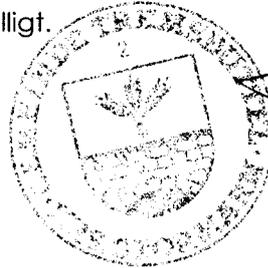
Erschließung:	1.340.000,- DM
Ver- u. Entsorgung:	1.590.000,- DM
Regenrückhaltung	87.000,- DM
Grünplanung:	60.000,- DM
Ausgleichsflächen	250.000,- DM
Sonstiges	330.000,- DM
Netto-Summe:	3.657.000,- DM

Die Gemeinde wird rechtzeitig die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung stellen. Eine Umlegung der entstehenden Kosten auf den Baugrundstückspreis wird angestrebt.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Tremsbüttel wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 21. Februar 2001 gebilligt.

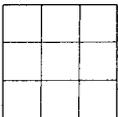
Tremsbüttel, 25.06.2001



Fock

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER