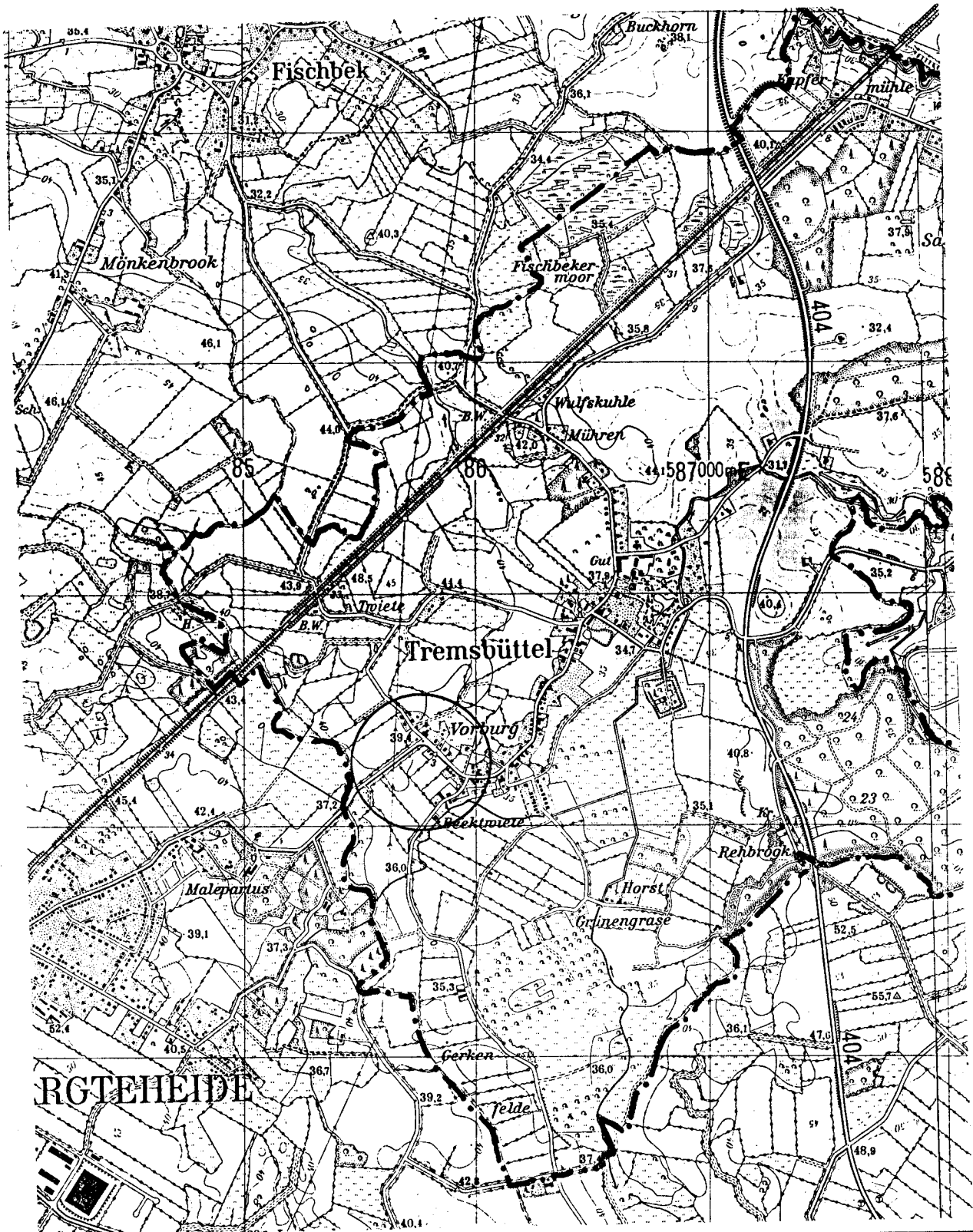


BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. 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

Der nordwestliche Ortseingang der Ortslage Tremsbüttels wird durch eine Wohnbebauung geprägt. Die nordöstliche Seite des Lehmkuhlenweges ist in den letzten Monaten baulich entwickelt worden. Im Kurvenbereich der Hauptstraße und südwestlich des Lehmkuhlenweges ist ein unbebauter Bereich mit einer Länge von etwa 70 m nordwestlich der Hauptstraße und 30 m südwestlich Lehmkuhlenweg, der nach den Zielvorgaben der Gemeinde, einer Bebauung zugeführt werden soll.

Durch die Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Bereich des Ortsausganges Richtung Bargteheide klargestellt. Die vorhandene Bebauung südwestlich des Lehmkuhlenweges wird einbezogen. Von den vorhandenen kleineren gewerblichen Ansätzen werden keine negativen Auswirkungen auf eine künftige Wohnbebauung erwartet.

Die Gemeinde beabsichtigt dadurch die Schaffung von etwa 4 Baugrundstücken für den aktuellen örtlichen Baulandbedarf in Tremsbüttel.

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. Der Geltungsbereich, sowie die angrenzenden Bereiche sind überwiegend bebaut. Bei der Abgrenzung des Gebietes ist eine Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an der Hauptstraße und am Lehmkuhlenweg erfolgt. Neben Wohngebäuden sind auch kleinere gewerbliche Ansätze (z. B. KFZ-Betrieb) vorhanden. Aufgrund der Gebietsstruktur und der Art der gewerblichen Nutzungen sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

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

- Bebauungstiefe vom Lehmkuhlenweg aus (hintere Baugrenze);
- Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser;
- Anzahl der Vollgeschosse
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Koppelzufahrt;
- Gestaltungsregelungen für Außenwände und Dächer sowie
- Erhalt und Neuanlage einer Knickpflanzung.

Diese Festsetzungen ergänzen die Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB. Dies erscheint aufgrund der Größe des unbebauten Bereiches erforderlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einfügung wird dadurch sichergestellt.

Die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellen Zufahrtmöglichkeiten zu den westlichen landwirtschaftlichen Flächen sicher.

Die Festsetzungen zur Bauweise sowie die Gestaltungsregelungen orientieren sich an den Gegebenheiten der benachbarten Bebauung. Dadurch wird eine dorfgerechte Ortsrandgestaltung angestrebt.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Tremsbüttel stellt zur Zeit einen Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf. Nach einer Vorabstimmung mit dem Landschaftsplaner werden gegen eine Bebauung dieses Bereiches keine Einwände erhoben.

Die nordwestliche Abrundungsfläche befindet sich jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Darüber hinaus sind bestehende geschützte Knicks von der Planung berührt.

Nach einer Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises erscheint eine Bebaubarkeit des Abrundungsbereiches denkbar. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird rechtzeitig beantragt. Die vorhandenen Knicks werden in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot belegt. Knickschutzstreifen sollen Beeinträchtigungen der Knickanlagen minimieren. Für die Zugänglichkeit der Baugrundstücke wird eine gemeinsame Zufahrt festgesetzt. Dadurch wird der Knick lediglich an einer Stelle in der erforderlichen Breite in Anspruch genommen. Die erforderliche Genehmigung durch die UNB wird rechtzeitig beantragt. Entsprechende Ersatzanpflanzungen sowie die Neuanlage eines Knicks zur Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft hin werden vorgesehen.

Im nördlichen Bereich der Abrundungsfläche ergibt sich ein Reststück, daß aufgrund seiner abgesetzten Lage nicht bebaut, und auch nicht einem Baugrundstück zugeordnet werden sollte. Obwohl nach § 8a BNatSchG die Eingriffsregelungen bei § 34 Satzungen nicht greift, wird eine Maßnahmenfläche vorgesehen. Diese Fläche kann der landwirtschaftlichen Fläche zugeordnet werden. Durch die bestehenden und neu anzulegenden Knicks und der Entwicklung einer Gras- und Krautflur ergibt sich hier ein weitgehend ungestörter Bereich für Arten und Lebensräume. Insofern werden die Belange von Natur und Landschaft weitgehend berücksichtigt.

3. Ver- und Entsorgung

Die beabsichtigte Bebauung kann an die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen werden. Im Lehmkuhlenweg bzw. in der Hauptstraße befinden sich die benötigten Versorgungsleitungen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen der Schlesweg bei dem Bezirk Bargteheide, Tel. 04532 - 2 52 98, zu erfragen.

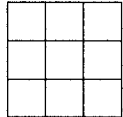
Es wird noch geprüft inwieweit eine Befestigung als Fußweg auf der südwestlichen Seite des Lehmkuhlenweges erforderlich wird. Eine Fußwegführung ist auf der Südostseite des bestehenden Knicks möglich. Ggf. könnten die Kosten im Rahmen der Erschließung auf die Baugrundstücke umgelegt werden.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Abrundungssatzung der Gemeinde Tremsbüttel wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.05.1996 gebilligt.

Tremsbüttel, 10. JULI 1996

Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

