

Gemeinde Witzhave

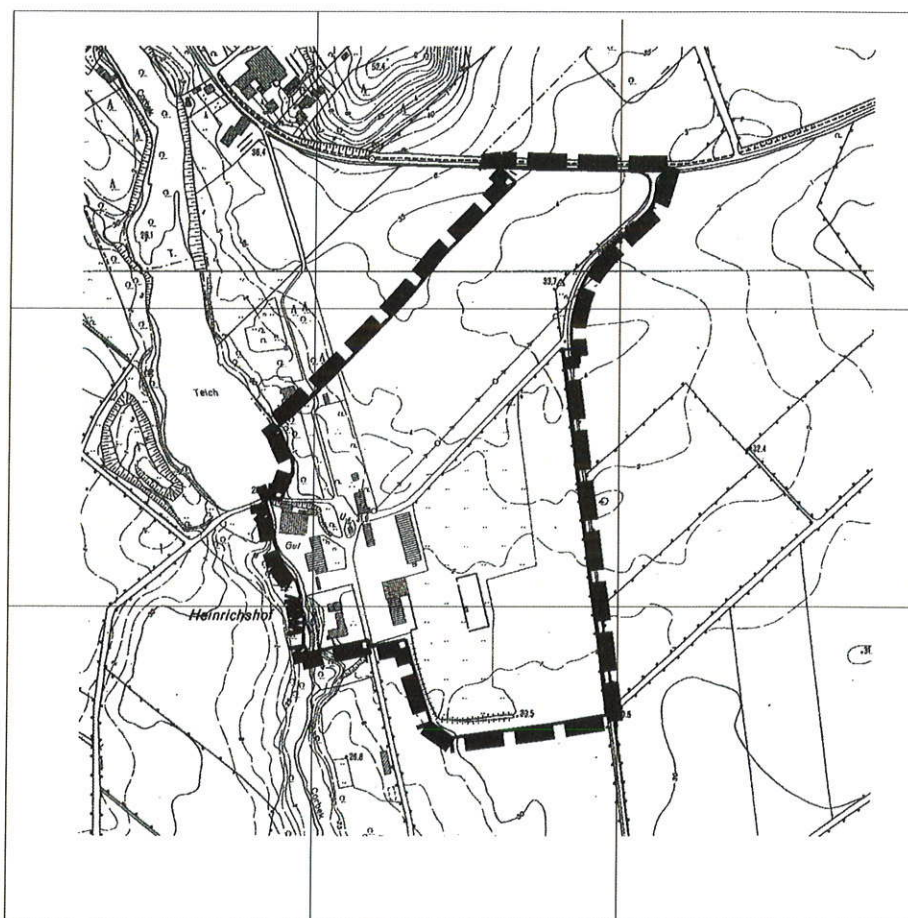
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10

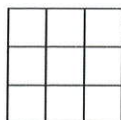
Gebiet: Gut Heinrichshof

Begründung

Planstand: 2. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail planlabor@t-online.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Plangebiet	6
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	6
2.1.	Städtebau	6
2.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
3.	Planinhalt.....	8
3.1.	Städtebau	8
3.2.	Immissionen/Emissionen.....	10
3.3.	Verkehrliche Erschließung	10
3.4.	Alllasten	11
4.	Ver- und Entsorgung	11
5.	Kosten.....	11
6.	Schutzgebiete	12
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	14
7.1.	Übergeordnete Aussagen Naturschutz	14
7.2.	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung.....	14
7.3.	Eingriffsbilanzierung	14
7.4.	Allgemeine Grünordnung	16
8.	Billigung der Begründung.....	16

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Heinrichshof in Witzhave/Rausdorf wurde 1868 von den Unternehmern Schülke & Meier gegründet. Seinerzeit wurde eine Fläche von rd. 350 ha bewirtschaftet. 1958 übernahm Heinrich Biel das Gut und führte eine Versuchsmast für Schweinezucht ein. Bis Mitte der 70er Jahre wurde eine intensive Schweinemast betrieben. Bis zu 20.000 Schweine wurden dort gehalten. Der Betrieb wurde 1979 eingestellt und von der Familie Lessau übernommen. Die bewirtschafteten Ländereien um das Gut umfassen heute rd. 130 ha. Der Betrieb hat neben dem Standort in Witzhave Hofstellen in Braak und Glinde. Aufgrund betriebswirtschaftlicher Anforderungen wird eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung der Flächen betrieben.

Nach Konkurs des Gutes wurden zwischen Gemeinde und Bank Vereinbarungen geschlossen, Intensivtierhaltungen an diesem Standort nicht mehr zu betreiben. Weiteres Ergebnis der Vereinbarungen war die Ausweisung von Teilflächen am Rande der Ortslage für ein Gemeindezentrum sowie ein Wohnbaugebiet. Danach hat der heutige Betreiber das Gut übernommen. Nach und nach wurden die oberirdischen Stallanlagen vollständig abgebaut. Weitergehender Sanierungsbedarf wird erkennbar: Unterirdische Fundamente, Güllekanäle und Sammelbecken können bei einer sinnvollen Folgenutzung nicht im Boden bleiben. Bei den Gründungsarbeiten des Hallenneubaus wurde das Maß der notwendigen Arbeiten deutlich.

Seit Anfang der 70er Jahre verändert sich aufgrund der genutzten und genehmigten Vorhaben die Struktur des Heinrichshofs. So entstanden in der Vergangenheit in bestehenden Gebäuden gewerbliche Nutzungen im Bereich KFZ-Reparatur, Im- und Export und Metallbau sowie eine Altenheimnutzung und einige Wohnungen. Nach § 35 BauGB können weitere Entwicklungen in Richtung Landwirtschaft, aber auch in gewissem Umfang sonstige Nutzungen vorgenommen werden. Aus gemeindlicher Sicht erscheint deshalb die städtebauliche Ordnung mit klaren städtebaulichen Vorgaben für den Heinrichshof und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sinnvoll. Auf der anderen Seite erhält der Grundstückseigentümer Planungssicherheit.

Der Gemeinde liegt eine Betriebsbeschreibung des Grundstückseigentümers unter Berücksichtigung des Gesamtbetriebes mit zwei weiteren Hofstellen in Braak und Glinde vor. Aufgrund der beengten und veralteten Verhältnisse in Glinde ist beabsichtigt, auf dem Standort Heinrichshof neue Technik mit geräumigen Bauten zu erstellen um einer absehbar notwendigen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes gerecht werden zu können. Danach ist von einer weiteren erheblichen landwirtschaftlichen Tätigkeit auf dem Heinrichshof auszugehen.

Der Bebauungsplan wird nach dem BauGB 1997 aufgestellt. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach Darstellung des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein (1998) liegt Witzhave innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Das Gut Heinrichshof liegt innerhalb des 10 km-Umkreises um den Stadtrandkern 1. Ordnung Reinbek. Der Heinrichshof liegt weiterhin in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Für Gemeinden außerhalb der Schwerpunkte einer Siedlungsentwicklung wird eine Obergrenze der baulichen Entwicklung von 20 %, ausgehend vom Bestand am 01.01.1995, vorgegeben. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen sichergestellt bleiben. Eine sorgfältige Abstimmung der Nutzungsansprüche wird als zwingend notwendig aufgezeigt. Ordnernde Strukturelemente sind insbesondere zentrale Orte, Siedlungsachsen und Regionale Grünzüge.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I werden gleiche Aussagen hinsichtlich der Lage im Ordnungsraum und der möglichen Siedlungsentwicklung getroffen. Darüber hinaus wird der Heinrichshof innerhalb eines Regionalen Grünzuges gelegen dargestellt. Der Bereich der Corbek wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (besondere Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) gekennzeichnet. Östlich hinter dem Rausdorfer Weg ist ein weiträumiger Bereich mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe vermerkt, der sich bis zur Ortslage Grande im Osten hinzieht.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) zeigt die Gemeinde Witzhave als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. In diesen Räumen ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel. Durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt weiter schutzgutbezogen. Der Plangeltungsbereich liegt nach der Karte „Landschaft und Erholung“ in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die thematische Karte „Böden und Gesteine/Gewässer“ zeigt die Corbek-Niederung und die angrenzenden Bereiche als ein Geotop¹. In der thematischen Karte 3 (Arten- und Biotopschutz) wird der Niederungsbereich der Corbek als ein Gebiet mit Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG dargestellt (Naturschutzgebiet). Weiterhin ist der Bereich als Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems auf landesweiter Planungsebene gekennzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan (1998) zeigt für den Geltungsbereich zunächst flächig die Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie bestehenden

¹ schützenswerte geomorphologische Form

Landschaftsschutz. Der Bereich der Corbek mit östlicher Abgrenzung etwa auf Höhe des Wirtschaftsweges nach Witzhave trägt eine Menge an Eintragungen: Neben der Darstellung als Geotop ist ein Bereich mit besonderen ökologischen Funktionen, der zugleich Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem ist, ausgewiesen. Weiterhin ist ein Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG entlang der Corbek aufgezeigt. Weiter ist der Niederungsbereich als Feuchtgebiet vermerkt, der als Naturschutzgebiet geplant ist. Östlich des Rausdorfer Weges ist flächig ein Bereich mit oberflächennahen, mineralischen Rohstoffvorkommen dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde ist der Bereich der ehemaligen Stallgebäude als sonstige Sukzessionsfläche mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz angenommen worden. Die Wertigkeit der Fläche wurde durch das Landesamt für Natur und Umwelt geprüft. Ergebnis ist, dass der Bereich als überwiegend betonierte Fläche, die in Teilgebieten noch genutzt wird, nicht als sonstige Sukzessionsfläche mit einem Schutzstatus nach § 15a LNatSchG eingestuft werden kann.

Die bestehenden baulichen Anlagen sind als Außenbereichsbebauungen dargestellt. Im Bereich der Corbek-Niederung sind neben den Außenbereichsbebauungen kleinere Röhrichtbereiche, Intensivgrünland, ein Tennisplatz, Acker und überwiegend Waldflächen mit Biotopstatus nach § 15a LNatSchG kartiert (Bruchwald, Erlensumpfwald). Die bereits entstandenen sonstigen gewerblichen Nutzungen werden landschaftsplanerisch als Fehlentwicklungen beurteilt. Für den gesamten Bereich westlich des Wirtschaftsweges (nach Süden) zeigt der Entwicklungsplan Maßnahmenflächen für den Naturschutz. Empfohlen werden Waldneuanlagen und Nutzungsextensivierungen für Grünland.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 widerspricht den übergeordneten Planungen hinsichtlich der Lage in einem Regionalen Grünzug und hinsichtlich der fachlichen Empfehlungen des Landschaftsplanes. Die Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung sind gem. § 4 (3) LNatSchG gesondert zu begründen und nur dann zulässig, wenn die Ziele des Naturschutzes nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes im Range vorgehen. Weitergehende Ausführungen werden unter Punkt 2.1. vorgenommen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Witzhave gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bereich Heinrichshof ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. entlang der Corbek als Wald dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Änderung der Darstellung als Gemischte Baufläche vorgesehen. Entlang der Corbek ist die Darstellung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beabsichtigt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis Mitte 2006 wirksam werden wird.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Witzhaves östlich der Corbek und westlich des Rausdorfer Wegs. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22,2 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Gemeindegrenze zur Gemeinde Rausdorf;
Im Osten:	Westliche und teilweise östliche Straßenbegrenzungslinie des Rausdorfer Wegs;
Im Süden:	Teilungslinie durch die Flurstücke 66/12 und 66/98;
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 101/1 (Corbek).

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

2.1. Städtebau

Zur Situation der Lage in einem Regionalen Grünzug bleibt festzuhalten, dass der gemeindliche Planungsspielraum zur Abgrenzung der Regionalen Grünzüge nach orts- und landschaftsplanerischen Kriterien auf Gemeindeebene im vorliegenden Fall nicht angenommen werden kann, da die Flächen abgesetzt zur Ortslage liegen und einen eigenständigen Charakter aufweisen. Folglich müssen die Grundsätze des Regionalplanes für Regionale Grünzüge beachtet werden. Dazu gehört, dass innerhalb der Grünzüge planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Weiterhin sollen diese großräumigen Freiräume nicht belastet werden. Es sind nur Vorhaben zulässig, die den Funktionen der Räume nicht zuwider laufen oder in überwiegend öffentlichem Interesse stehen. Eine großflächige Entwicklung der ehemaligen Stallflächen ist danach grundsätzlich nicht mit den Funktionen des Grünzuges vereinbar. Diese Vorgabe ist bei der Festlegung der Planinhalte berücksichtigt worden. Die städtebauliche Rahmenfassung des ehemaligen Gutsbereiches wird als überwiegend im öffentlichen Interesse stehend angesehen. Entsprechend erkennt die Gemeinde in diesem Bereich ein Handlungserfordernis.

Aufgrund der bereits vorhandenen vielfältigen Nutzungen und Vorhaben sind nach § 35 BauGB dennoch Entwicklungspotentiale gegeben. Aus diesen Gründen soll durch eine Bauleitplanung die städtebauliche Ordnung des Heinrichshofes sicherge-

stellt werden. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst den gesamten Nahbereich des Gutes Heinrichshof, dies sind im Westen die Corbek-Niederung mit feuchten Waldflächen, kleineren Biotopbereichen und angrenzenden Grünland und sonstigen Gartenflächen vorhandener Bebauungen. Beiderseits des Wirtschaftsweges befinden sich die Gebäude des Gutes mit unterschiedlichen, genehmigten Nutzungen, weiter östlich grenzen weite Ackerflächen an. Entsprechend der Bestandssituation werden durch den Bebauungsplan die bestehenden Strukturen entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt, wobei der Nutzungstrennung und dem Schutz der freien Landschaft und des Corbek-Niederungsbereiches eine besondere Bedeutung zukommt. Durch den Bebauungsplan sollen die zu beurteilenden Nutzungen einen restriktiven städtebaulichen Rahmen erhalten, der der gesamten Situation Rechnung trägt und insbesondere die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes mit in ein Gesamtkonzept integriert. Auf der anderen Seite werden die planungsrechtlichen Grundlagen geändert (Beurteilung nach § 30 BauGB statt § 35 BauGB) und die Nutzungsmöglichkeiten klar definiert.

Die Erschließung ist entsprechend der Bestandssituation über den Rausdorfer Weg vorgesehen, ein möglicher Ausbau Richtung Norden zur Rausdorfer Straße ist im Bebauungsplan flächenmäßig berücksichtigt. Die konkrete Maßnahme bleibt einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer vorbehalten. Die bestehenden Abschirmungselemente in Form von Wällen werden gesichert und um geeignete Ergänzungsflächen durch Festsetzungen vervollständigt. Zur weiteren Einbindung in den Landschaftsraum werden Einzelbaumpflanzungen entlang der Wege vorgesehen.

2.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachliche Aussage des Landschaftsplanes hinsichtlich einer Standorteignung für Gewerbe wird von der Gemeinde akzeptiert. Im Rahmen der gemeindlichen Gesamtentwicklung und besonders vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der bereits nach § 35 BauGB genehmigten baulichen Anlagen und Gewerbeansätze erscheint jedoch Handlungsbedarf zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung dringend erforderlich. Insofern strebt die Gemeinde eine am Bestand orientierte Überplanung des Standortes an, die als Abweichung vom Landschaftsplan gemäß § 4 (3) LNatSchG besonders zu begründen ist:

Die Überplanung sichert den baulichen Bestand und schafft Planungssicherheit. Darüber hinaus wird eine Standortentwicklung nicht vorgesehen. Die Entwicklungsempfehlungen des Landschaftsplanes westlich des Wirtschaftsweges nach Witzhave können fachlich nachvollzogen werden, es bleibt jedoch die Frage nach einer berechtigten Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie möglicher Entschädigungsansprüche bei konsequenter Durchsetzung der empfohlenen Maßnahmen. Zur Wahrung der Interessen des Naturschutzes und des Eigentümers ist dort eine deutliche Trennung der Nutzungsansprüche an den Raum im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angedacht. Durch eine Berücksichtigung der Naturschutzbelange bei

gerechter Abwägung unter der Berücksichtigung der bestehenden legalen Nutzungen kann der Zustand von Natur und Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation verbessert werden. Die Diskrepanz zwischen Entwicklungsvorstellungen gem. Landschaftsplan und Bestandssituation kann durch die integrative Planung verringert werden. Weitere Beeinträchtigungen des Bestandes werden durch die deutliche Trennung von Maßnahmenflächen im Westen des Gebäudebestandes und nutzbaren Flächen im Bebauungsplan vermieden. Weiterhin wird der zugestandene baurechtliche Entwicklungsspielraum auf ein Minimum begrenzt. Der Ausgleich für die Festschreibung der Nutzungen soll durch ein konsequentes Abschirmungsnetz erbracht werden.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Das bestehende Gutsgelände Heinrichshof ist durch Nutzungserweiterungen in seiner homogen landwirtschaftlichen Charakteristik in der Vergangenheit bereits deutlich überprägt worden. Die vorhandenen Gebäude werden unterschiedlich gewerblich, wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet stellt sich als Dorfgebiet dar.

Als Art der baulichen Nutzung wird nördlich und westlich des Wirtschaftsweges im Bereich der bestehenden Bauten Dorfgebiet festgesetzt, wobei Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen ausgeschlossen werden. Entsprechend werden nur landwirtschaftliche Betriebe mit den zugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zugelassen. Dies entspricht der gemeindlichen Vorstellung, neben der Stärkung der landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Nutzungsmöglichkeiten einzuräumen und dabei Nutzungen mit erheblichen Verkehrsbewegungen gleichzeitig auszuschließen. Der Empfindlichkeit des Raumes soll dadurch Rechnung getragen werden. Wesentliche bauliche Erweiterungen werden nicht zugelassen.

Im zentralen Gutsbereich wird östlich und südlich des Wirtschaftsweges ein Dorfgebiet mit weiteren Einschränkungen festgesetzt, dort werden neben den vorgenannten Nutzungen zusätzlich sonstige Wohngebäude ausgeschlossen und, entsprechend dem Bestand, ausnahmsweise Tankanlagen für den Eigenbedarf zugelassen (MD-Gebiet mit Index 1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird individuell durch überbaubare Flächen festgesetzt. Eine Grundfläche bzw. Grundflächenzahl erscheint nicht erforderlich. Die zulässigen Firsthöhen orientieren sich weitgehend am vorgefundenen Bestand. Eine Be-

grenzung erscheint sinnvoll, um aufgrund des abgesetzten Standortes die Fernwirkung der Gebäude zu minimieren.

Die überbaubaren Flächen erlauben nur geringfügige Erweiterungen, neue Bauflächen werden insgesamt nicht zugelassen. Im Bereich des Dorfgebietes mit dem Index 1 werden nördlich des Zufahrtsweges zur Betonung und zum Erhalt der Eingangssituation Baulinien festgesetzt. Ein Teil der vorhandenen und rechtmäßig entstandenen Bebauung liegt im Waldabstand. Für diese Gebäude besteht Bestandsschutz. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen dort den vorhandenen Gebäudebestand. Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Gebäude werden damit gesichert. Eine Neubebauung innerhalb des Waldabstandes ist nicht zulässig. Es ist daher festgesetzt, dass ausnahmsweise bei Abbruch der im Waldabstand liegenden Gebäudeteile und nur dann ein Vortreten vor die Baugrenzen außerhalb des Waldabstandes jeweils um eben diesen Flächenanteil zulässig ist. Eine detaillierte Flächenermittlung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Bauliche Erweiterungen über die durch Baugrenzen abschließend festgelegten Grundflächen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Bereich des Erholungsschutzstreifens gem. § 11 LNatSchG entlang der Corbek werden außerhalb der bestehenden Bausubstanz in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zum Schutz vor weiterer Versiegelung und Nutzung von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Weitere von der Bebauung freizuhalten Flächen werden großräumig im östlichen und nördlichen Plangeltungsbereich auf den Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist eine Strukturierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für privilegierte Bauvorhaben. Durch die Einbeziehung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen soll auf der Brachfläche der ehemaligen Stallanlagen eine weitere privilegierte Nutzung durch den landwirtschaftlichen Betrieb möglich bleiben. Hier sind bereits Lagerflächen für den landwirtschaftlichen Betrieb vorhanden. 2005 ist dort eine Lagerhalle für die Zwischenlagerung von Klärschlamm entstanden. Die übrigen landwirtschaftlichen Flächen sind im Gegenzug von einer Bebauung freizuhalten.

Der Rausdorfer Weg mit einer Erweiterungsfläche, die Gutszufahrt von Osten, der Wirtschaftsweg nach Süden (Birkenallee) sowie die bestehenden Hauptwege und Teile des zentralen Gutshofes werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im zentralen Gutsbereich wird zur kontrollierten Regelung des Oberflächenwasserabflusses eine Versorgungsfläche für ein Regenrückhaltebecken sowie für eine bestehende Pumpstation ebenfalls eine Versorgungsfläche – Pumpstation - festgesetzt.

Im Norden des Gutes wird die bestehende Parkanlage des Herrenhauses als Grünfläche, private Parkanlage, festgesetzt und so in ihrer Eigenart geschützt.

Die weiterhin ackerbaulich zu nutzenden Bereiche östlich und nördlich des Gutes werden bis zum Rausdorfer Weg und nördlich bis zur Rausdorfer Straße als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die bestehenden Waldflächen entlang der Corbek werden gemäß ihrem Status nach Landeswaldgesetz als Flächen für Wald festgesetzt.

Entlang der Corbek werden östlich umfangreiche Maßnahmenflächen für Sukzession und naturnahe Umgestaltung festgesetzt. Am westlichen Rand der Parkanlage im Norden wird ein etwa 10 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche mit der Maßnahme Sukzession und naturnahe Böschungsgestaltung zum bestehenden Teich hin festgesetzt.

Zusätzlich wird die bestehende Walleinfassung als Maßnahmenfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt (Maßnahme 1). Im Süden des Plangeltungsbereiches sind weitere Maßnahmenflächen geplant, die neben ihrer Abschirmfunktion auch eine kleinräumige Vernetzung der bestehenden Elemente erlauben. Die vorgesehenen Maßnahmen sind: Ergänzung von Bepflanzungen und Neuanpflanzungen sowie Wallergänzungen.

Für die Dorfgebiete werden gestalterische Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Dachgestaltung und zur Außenwandgestaltung in den Plan aufgenommen. Auf der Fläche für die Landwirtschaft werden für privilegierte Vorhaben ebenfalls Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen.

3.2. Immissionen/Emissionen

Erhebliche Immissionen aus Verkehrslärm sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Mit Immissionen aufgrund von Tierhaltung ist ebenfalls nicht zu rechnen, da diese nicht mehr vorgesehen ist. Für die Genehmigung der Klärschlamm-Lagerhalle wurde ein Emissionsgutachten erstellt. Darin wurde eine Verträglichkeit dieser Nutzung mit den schutzwürdigen Bereichen der Wohnbebauung auf dem Heinrichshof aber auch zur Ortslage nachgewiesen.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Gutszuwegung vom östlich liegenden Rausdorfer Weg vorhanden. Ein Wirtschaftsweg verbindet weiterhin das Gut mit der südlich liegenden Ortschaft Witzhave. Ziel der Gemeinde ist die verkehrliche Hauptanbindung des Heinrichshofs in Richtung Norden. Inwieweit der nördliche Abschnitt des Rausdorfer Weges ausgebaut werden soll bleibt weiteren Verhandlungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer sowie einem städtebaulichen Vertrag vorbehalten.

3.4. Altlasten

Teile des Plangebietes wurden intensiv von einem Schweinemastbetrieb genutzt. Es wurde daher ein Gutachten zu etwaigen Bodenverunreinigungen in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Bodenverunreinigungen nicht bestehen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Witzhave.

Das Oberflächenwasser wird zurzeit in die Corbek geleitet. Gemäß der geologischen Karte 1:25.000¹ stehen großflächig Kiese und Sande der Weichsel-Eiszeit an. Grundsätzlich ist daher von einer guten Sickerfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten auszugehen. Insofern kann bei einer weiteren Entwicklung der Nutzungen eine Versickerung des unbelasteten Wassers geprüft werden. Das bestehende Regenrückhaltebecken westlich des Wirtschaftsweges ist entsprechend festgesetzt. Für die neue Klärschlamm-Lagerhalle ist im Baugenehmigungsverfahren eine separate Regenrückhaltung auf der Fläche für die Landwirtschaft, dem Gebäude vorgelagert, vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine eigene Brunnenanlage auf dem Heinrichshof.

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schlesweg AG gesichert. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage beim Bezirk in Grobensee, Tel. 04154-9963-0, zu erfragen.

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

Die Gemeinde Witzhave ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

¹ Geologische Karte von Preußen, 1911, Hrsg.: Preußisch Geologische Landesanstalt

6. Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebietes befinden sich unterschiedliche Schutzgebiete mit unterschiedlich starker Bindungswirkung, die im Folgenden kurz dargestellt werden; dabei wird auch die Verträglichkeit mit der Gesamtplanung des Gutsbereiches herausgearbeitet.

Landschaftsschutzgebiet:

Der gesamte Gutsbereich liegt im bestehenden Landschaftsschutzgebiet Witzhave, aufgrund der vorgesehenen baulichen Erweiterungen wird eine Entlassung des Kernbereiches der Gutsanlage notwendig. Naturschutzfachliche Gründe, die gegen eine Entlassung der geplanten Dorfgebietsflächen sprechen, sind nicht ersichtlich, da lediglich bestehende Nutzungen mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Eine Entlassung der Fläche im Rahmen der Neuaufstellung Flächennutzungsplan ist erfolgt. Die Rücknahme versiegelter Flächen im Landschaftsschutz muss nur bei Nutzungsaufgabe oder -veränderung erfolgen.

Regionaler Grünzug gem. Regionalplan:

Unter Punkt 1.1. (übergeordnete Planungsvorgaben) und 2.1. (Planvorstellungen) sind bereits Aussagen zum Regionalen Grünzug getroffen worden, demnach verbietet sich eine großflächige Gutsentwicklung aufgrund übergeordneter Zielsetzungen; innerhalb der Grünzüge soll planmäßig nicht gesiedelt werden, weiterhin sollen diese großräumigen Freiräume nicht belastet werden. Es sind nur Vorhaben zulässig, die den Funktionen der Räume nicht zuwider laufen oder in überwiegend öffentlichem Interesse stehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Gesamtplanung der Gutsanlage Heinrichshof aufgrund des geringen Erweiterungsumfanges keine Belastung des Raumes über den Bestand hinaus ermöglicht und dass die Bauleitplanung mit dem Ziel des Erhaltes der städtebaulichen Ordnung in deutlich höherem Interesse steht, als eine vergleichsweise unkoordinierte Entwicklung auf Grundlage einer Beurteilung von Vorhaben nach § 35 BauGB.

Geotop, Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem und Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen gem. Darstellung im Landschaftsrahmenplan:

Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich westlich des Wirtschaftsweges mit den in der Überschrift genannten Schutzkategorien dargestellt, betroffen sind somit alle bestehenden baulichen Anlagen westlich des Wirtschaftsweges; eine konsequente Verfolgung der Ziele des Naturschutzes an dieser Stelle würde ein Verbot von Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen bedeuten, darüber hinaus müssten diese mittelfristig abgerissen und die Flächen dem Naturschutz zur Verfügung gestellt werden.

Die Bauten sind jedoch zulässigerweise errichtet, die Nutzungen sind genehmigt. Eine Entfernung würde hohe Schadensersatzforderungen nach sich ziehen, die von der Gemeinde nicht geleistet werden können. Weiterhin gehören die Gebäude westlich

des Wirtschaftsweges zur Gutsanlage und besitzen daher eine siedlungshistorische Bedeutung. Wesentlicher Beurteilungsaspekt ist zudem, dass die Abgrenzung der o. g. Schutzkategorien aufgrund des Kartenmaßstabes von 1:50.000 als unscharf angesehen und die Frage der parzellenscharfen Abgrenzung folgerichtig nur durch die Ortsplanung beantwortet werden kann. Bestehende Nutzungen und Strukturen vor Ort sind demnach wesentliche Beurteilungskriterien. Die Gemeinde nimmt auch die gutachterliche Entwicklungsempfehlung des Landschaftsplanes für den Bereich zur Kenntnis (Waldneuanlage auch im Bereich bebauter Grundstücke, Extensivierungen u. a.) und befürwortet diese theoretisch, sieht jedoch für die Praxis nur einen realistischen zu verwirklichenden Spielraum für den Naturschutz entsprechend der vorliegenden Planung. Eine weitergehende Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, als dies in der Planung vorgesehen ist, erscheint der Gemeinde nur unter hoher Entschädigung des Eigentümers realisierbar und scheidet daher aus.

Waldabstand nach § 24 LWaldG:¹

Ein Teil der vorhandenen und rechtmäßig entstandenen Bebauung liegt im Waldabstand. Für diese Gebäude besteht Bestandsschutz. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen dort den vorhandenen Gebäudebestand. Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Gebäude werden damit gesichert. Eine Neubebauung innerhalb des Waldabstandes ist nicht zulässig. Es ist daher festgesetzt, dass ausnahmsweise bei Abbruch der im Waldabstand liegenden Gebäudeteile und nur dann ein Vortreten vor die Baugrenzen außerhalb des Waldabstandes jeweils um eben diesen Flächenanteil zulässig ist. Eine detaillierte Flächenermittlung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Bauliche Erweiterungen über die durch Baugrenzen abschließend festgelegten Grundflächen sind ausdrücklich ausgeschlossen. Bauvorhaben in dem Bereich sind mit dem Forstamt und der Bauaufsicht abzustimmen.

Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG:²

Vier Gebäude sowie der Teil eines Kellers eines ehemaligen Gebäudes befinden sich im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (50 m-Abstandsbereich zur Corbek), in dem die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen gem. § 11 LNatSchG verboten ist. Ausnahmen davon können jedoch in notwendigem Umfang gem. § 11, Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG zugelassen werden. Dies gilt für die bauliche Erweiterung von zulässigerweise errichteten gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben, wenn die Erweiterungen angemessen sind und eine Erweiterung außerhalb des Streifens nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben, da die geringfügigen Erweiterungen der Gebäude größtenteils nur im Erholungsschutzstreifen möglich sind. Eine weitere Ausnahmemöglichkeit ist im Absatz 3 des o. g. Paragraphen für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen. Die Gemeinde geht demnach davon aus, dass die vorgesehenen geringfügigen Erweiterungen ausnahmsweise zugelassen werden können, da eine Erweite-

¹ Landeswaldgesetz

² Landesnaturschutzgesetz vom 16. Juni 1993 in der Neufassung vom 18. Juli 2003

rung der betroffenen Gebäude außerhalb des Erholungsschutzstreifens nicht möglich ist.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1. Übergeordnete Aussagen Naturschutz

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter den Punkten 1.1. und 2.1. angesprochen worden. Die Fläche des Plangebietes ist danach trotz der Sensibilität des Raumes im westlichen Plangeltungsbereich für eine städtebauliche Planung, die der Ordnung und klaren Abgrenzung des baulichen Entwicklungsrahmens dient, geeignet. Der Gemeinde erscheint zudem eine konkrete Gesamtplanung mit geringfügigen Erweiterungsoptionen an vorhandener Stelle sinnvoller und den Schutzziele des Raumes auch unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten dienlicher als eine ungeordnete Entwicklung auf Grundlage einer Beurteilung von Einzelvorhaben nach § 35 BauGB. Landschaftsplanerisch ist die bereits entstandene Nutzungsvielfalt und Entwicklungsrichtung als negativ zu beurteilen; unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Situation und der ansonsten unkoordinierten Entwicklung nach § 35 BauGB wird eine Gesamtplanung für den Gutsbereich Heinrichshof als grundsätzlich positiv angesehen, auch wenn den naturschutzfachlichen Empfehlungen für die Entwicklung des Gebietes nach Landschaftsplan besonders westlich des Wirtschaftsweges nicht ausreichend gefolgt werden kann.

7.2. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung

Die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 3 Abs. 1 (1) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (UVPG), geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 nicht erforderlich, da die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten nur geringfügig sind.

Eine Umweltprüfung nach BauGB 2004 ist nicht erforderlich, da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vor Juli 2004 lag.

7.3. Eingriffsbilanzierung

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt trotz der nur geringfügigen Erweiterungsoptionen durch einen eigenständigen Grünordnungsplan, der neben dem Bebauungsplan eingesehen werden kann. Ein Großteil des Plangebietes wird in seinem Bestand festgeschrieben bzw. werden Festsetzungen zum Schutz der freien Landschaft auf Ackerflächen getroffen. Diese Bereiche sind grundsätzlich nicht als

Eingriffsflächen im Sinne des § 18 BNatSchG¹ anzusehen. Das Plangebiet besitzt überwiegend eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Westlich des Wirtschaftsweges im Bereich der Corbek-Niederung liegt allerdings eine besondere Bedeutung für den Naturschutz vor. Der Bereich Arten und Lebensgemeinschaften wird in diesen Teilbereichen bereits durch die Betsandsnutzungen beeinträchtigt. Eine erhebliche Veränderung der Situation wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht generiert.

Der naturschutzfachliche Eingriffsbereich umfasst im Bestand die Flächen des Gebäudeensembles und lässt sich somit auf den etwa 2,60 ha großen Kernbereich des Gutes Heinrichshof fokussieren. Die Flächengröße des gesamten Plangebietes liegt bei rund 22,2 ha. Aufgrund der Art des Eingriffs (Festschreibung bestehender Nutzungen) und der Größe und Lage des Festschreibungsbereichs arbeitet die Gemeinde die Belange des Naturschutzes und der Grünordnung detailliert in einem eigenständigen Grünordnungsplan ab.

Im Eingriffsbereich, der als innerer Gutsbereich zu definieren ist, liegen ausnahmslos Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, in den teilweise angrenzenden Bereichen westlich der bestehenden Gebäude liegt eine erhöhte Bedeutung vor.

Durch die geplante Festschreibung der vorhandenen Nutzungen wird eine eingriffsähnliche Situation vorbereitet, die sich zumindest langfristig auf das Landschaftsbild auswirken wird. Erweiterungen der bestehenden Gebäude werden nur marginal zugelassen und ausschließlich östlich zu den intensiv genutzten Grundstücksbereichen hin vorgesehen. Diese geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten werden als nicht erheblich angesehen, weshalb nicht in Boden und Wasser eingegriffen wird. Aktive Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Arten und Lebensgemeinschaften werden ebenfalls nicht vorbereitet. Das Schutzgut Landschaftsbild wird jedoch dort, wo noch keine Abschirmung im Bestand besteht, berührt, da durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen Fakten geschaffen werden und der Eingriff in das Landschaftsbild im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten ist. Ein entsprechender Ausgleich ist erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Gesamtplanung aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar ist, da einer ungeordneten Entwicklung in diesem Bereich entgegengewirkt werden kann.

Die Planung generiert keinen neuerlichen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG 2002 und § 7 LNatSchG 2003. Die bestehenden Beeinträchtigungen im Bereich der Corbek-Niederung und das Landschaftsbild betreffend im Hofbereich sind jedoch in einer Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Bilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

¹ in der Neufassung vom 25. März 2002

Neben der Sicherung der bestehenden Abschirmungen durch Wälle und Bepflanzungen auf diesen im Osten und Süden (Maßnahmennummer 1, 2 und 4) resultieren aus dem Grünordnungsplan folgende Erfordernisse: Festsetzung einer weiteren Abschirmung Richtung Süden (als Ausgleich festgesetzt: Maßnahmenfläche 1a) und Sicherung einer Feuchtwaldfläche im Bebauungsplan (Maßnahme Nr. 6) und Sicherung von Uferrandbereichen entlang der Corbek und des Mühlenteichs (Maßnahme Nr. 5). Einzelheiten sind den Festsetzungen und dem Grünordnungsplan mit Text zu entnehmen.

7.4. Allgemeine Grünordnung

Allgemein grünordnerisch sind umfangreiche Anpflanzungen im Gutsbereich als östliche und südliche Abgrenzung des eingeschränkten Dorfgebietes und an den Zuwegungen vorgesehen. Auch die Maßnahmen Nr. 1, 2 und 4 werden als allgemein grünordnerisches Gesamtkonzept zur Abschirmung Richtung Osten, Süden und Südwesten für erforderlich angesehen und festgesetzt. Die Maßnahmenarten und -inhalte ergeben sich aus den Festsetzungen und Erläuterungen auf dem Planwerk. Unter anderem soll das Landschaftsbild auch hinsichtlich der defizitären Bestandssituation deutlich verbessert werden. Es ist beabsichtigt, die Durchführung der Grünordnung in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde zu verankern.

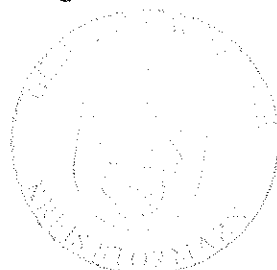
Weiterhin werden in den direkten Gewässerbereichen die Maßnahmen Nr. 5 und 6 festgesetzt; neben Böschungsumgestaltungen sind als weitere Maßnahmen im Bereich des Waldes eine Aufgabe der forstlichen Nutzung und ansonsten Sukzession festgesetzt. Diese Maßnahmen werden als sinnvolle Ergänzungen und Entwicklungsrichtungen bei einer Neuordnung der Grundstücke angesehen. Sie sind im Rahmen der allgemeinen Grünordnung erforderlich und stellen einen Ausgleich zur Nutzungsfestschreibung der Hofflächen dar. Insofern findet eine deutliche Trennung von nutzbaren Flächen und Flächen für den Naturschutz statt. Weiterhin wird der Erhalt der größeren Einzelbäume im Gelfungsbereich festgesetzt.

Die zusammengefassten Erfordernisse aus dem Grünordnungsplan sind als Festsetzungen gem. § 6 (4) LNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Witzhave wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 04.07.2006 gebilligt.

Witzhave, 04. 7. 06



[Handwritten signature]
Bürgermeister