

Geändert in Erfüllung der Hinweise gem. Verfügung des Kreises  
Stormarn vom 15.12.83, Az.: 61/3-62.086(5A)

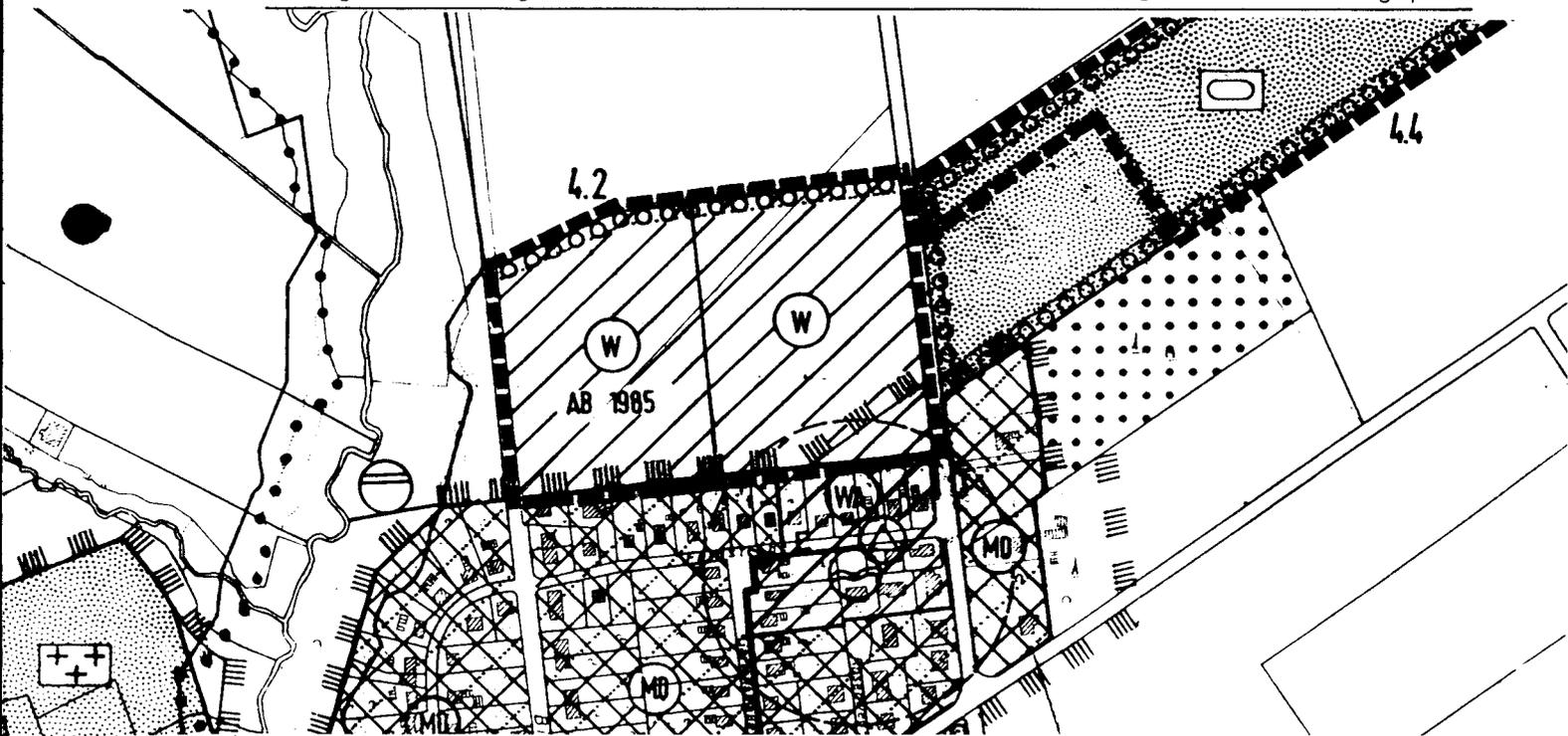
Witzhave, 10.2.1984

Bürgermeister

## B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Witzhave über den Bebauungsplan Nr.5 A  
für das Gebiet: Flurstück 66/11, südlich Heinrichshof, zwischen  
Birkenallee und Rausdorfer Weg.

### 1. Lage des Plangebietes, Übersichtskarte 1:5000 Auszug Flächennutzungsplan



### 2. Aufstellungsbeschluß, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 29.9.81 / 8.6.82 die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr.5 beschlossen.

Das Plangebiet wird entwickelt aus den Ausweisungen der am 9.6.1982, Az.: IV 810 c - 512.111 - 62.86 genehmigten 4.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Witzhave.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.August 1976 (BGBl.I S.2256), geändert durch Gesetz vom 6.Juli 1979 (BGBl.I S.949).

Für die Satzung gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.September 1977 (BGBl.I S.1763)

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereichen als Satzung aufgestellt.

Die Landesplanungsbehörde hat dem Plangebiet aufgrund der möglichen Einwohnerzunahme drei Abschnitte zugeteilt. Die ersten beiden Abschnitte mit 35 Wohneinheiten werden im Bebauungsplan Nr.5 A erfaßt.

Der dritte Abschnitt der Einwohnerzunahme wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.5 B zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht.

Für das Plangebiet der Satzung hat der genehmigte Flächennutzungsplan eine zeitliche Reihenfolge für die Verwirklichung vorgegeben.

Der westliche Teil des Plangebietes soll danach erst ab 1985 verwirklicht werden.

Die Wohnbaufläche mit der Kennziffer 4.2 (siehe Übersichtsplan auf Seite 1 der Begründung) wurde durch die Aufstellung der genehmigten 4.Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

Im Zuge der Planaufstellung hat die Landesplanungsbehörde die mit der Wohnbebauung verbundene Einwohnerzunahme in drei Abschnitte geteilt.

Danach sollte in einem ersten Abschnitt bis zum Jahr 1985 eine Verwirklichung von 12-15 Wohneinheiten möglich sein.

Die Verwirklichung von weiteren 38 Wohneinheiten sollte in zwei zeitlich getrennten Abschnitten nach 1985 erfolgen.

Diese landesplanerische Stellungnahme geht auf das Jahr 1977 zurück. Da mit dem Jahr 1985 die Verwirklichung von 15 Wohneinheiten (1.Abschnitt) noch nicht abgeschlossen sein wird, kann aufgrund zwischenzeitlicher Abstimmungsgespräche mit der Landesplanung der zweite Abschnitt hinzugezogen werden.

Danach wird im Bebauungsplan Nr.5 A eine Zunahme von 35 Wohneinheiten ermöglicht, bestehend aus dem 1. und 2. Abschnitt der zulässigen Einwohnerzunahme.

Der Bebauungsplan Nr.5 B ergänzt diese Satzung zur Birkenallee hin und besteht nach den Zielen der Gemeinde aus weiteren 20 Wohneinheiten.

Für die Plangebiete Nr.5 A und Nr.5 B sind danach insgesamt 55 Wohneinheiten zulässig.

#### Abbruch der ehemaligen Stallanlagen

Über den Rahmen des Bebauungsplans hinaus wird die Gemeinde zusätzliche vertragliche Absicherungen mit dem Grundeigentümer des Flurstücks 66/11 treffen. Dadurch soll sichergestellt werden, daß die ehemaligen Stallanlagen des Heinrichshofes abgebrochen und eine Massen-Mastschweinehaltung im Bereich des Heinrichshofes nicht mehr betrieben wird.

Diese ehemalige gewerbliche Massentierhaltung hatte innerhalb der Gemeinde zu großen Umweltbeeinträchtigungen geführt. Nach der Betriebsauflösung und Versteigerung des Heinrichshofes bot sich der Gemeinde die Möglichkeit, im Bereich des Heinrichshofes eine erneute gewerbliche Massentierhaltung

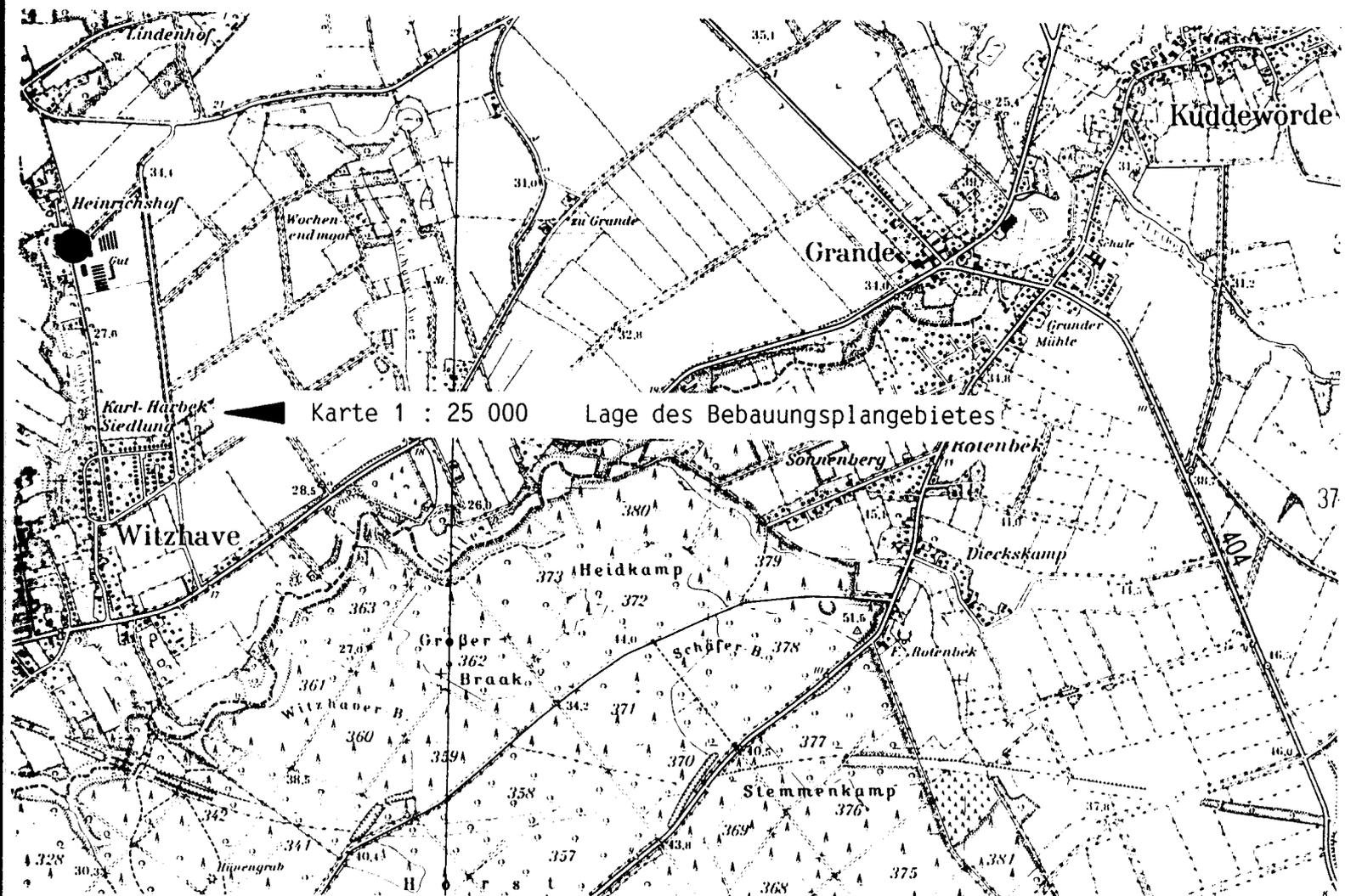
zu unterbinden. Dem neuen Grundstückseigentümer wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der landwirtschaftlichen Betriebsflächen am nördlichen Siedlungsrand zugesagt mit der rechtlichen Bindung, die vorhandenen Stallanlagen der Massentierhaltung abzubauen und keine neue gewerbliche Massen-Mastschweinehaltung zu betreiben.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die Voraussetzung dazu schaffen.

### Landschaftsschutz

Der größte Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

Die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz erfolgte mit Änderung der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Witzhave vom 14.12.1983.



### 3. Begründung der Festsetzungen

Die Gemeinde beabsichtigt, die in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbauflächen durch Aufstellung der Bebauungspläne Nr.5 A und Nr.5 B zu verwirklichen.

Der Verkaufserlös der Grundstücke soll dem jetzigen Grundeigentümer des Heinrichshofs als Finanzierungsgrundlage für den Abbruch der Stallanlagen dienen. Gleichzeitig soll eine erneute Massen-Mastschweinehaltung rechtlich unterbunden werden. Die Gemeinde wird dazu einen entsprechenden Vertrag mit dem Grundeigentümer abschließen.

### Verkehrsflächen

Zur Erschließung und Anbindung der neuen Baugebiete sind die Gemeindestraßen Birkenweg und Rausdorfer Weg vorhanden.

Die Straße Rausdorfer Weg dient gleichzeitig zur Erschließung des Grundstücks der Feuerwehr und des Gemeindehauses sowie der vorhandenen und geplanten Sportanlagen.

Die vorhandenen Tennis-Außenplätze und der vorhandene Sportplatz sollen langfristig erweitert werden.

Die Erschließung dieser Anlagen ist über den vorhandenen Weg H1 geplant.

Der Bedeutung dieser Straße folgt somit auch die Änderung der Fahrbahnführung im Bereich der Tennisplätze.

Gleichzeitig soll der aus Richtig Rausdorf (Norden) kommende Fahrzeugverkehr an dieser Straßenkreuzung verlangsamt werden, um eine Gefährdung der Sportplatzbesucher und der Wohnbevölkerung so gering wie möglich zu halten.

Durch den langgestreckten Verlauf des Rausdorfer Weges wird jetzt eine erhöhte Fahrzeuggeschwindigkeit begünstigt. Auch ohne die geplante Wohnbevölkerung ist dadurch eine Gefährdung der Sportplatzbesucher und der Besucher des Gemeindehauses gegeben. Durch den neuen Knotenpunkt der Straßen H und H1 soll die Fahrzeuggeschwindigkeit erheblich gesenkt werden.

Für die Gemeinde ist dies eine ganz wesentliche Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer dieses Bereichs.

Die Gemeinde gibt diesen Belangen eine größere Bedeutung als der Leichtigkeit des Fahrverkehrs, der aus Richtung Norden oder Süden kommend das Plangebiet durchquert.

Wesentliche Eingriffe in Knicks sind nicht erforderlich, weil im Bereich der Sichtfläche entlang der Nordseite des Weges H1 der Knick nur teilweise vorhanden ist und entlang der Plangrenze neu errichtet werden kann.

Aufgrund der Sportanlagen und des Gemeindezentrums ist mit einer Zunahme des Radfahr-Verkehrs zu rechnen. Aus Gründen der Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer wird der Rausdorfer Weg um die Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges erweitert. Dieser Ausbau ist ohne zusätzlichen Grundstücksabtritt innerhalb der vorhandenen Flurstücksbreite möglich. Teilweise ist im südlichen Abschnitt der Fußweg auf der westlichen Seite bereits vorhanden.

Öffentliche Parkplätze sollen innerhalb der Fläche des Rausdorfer Weges nicht angelegt werden, um Eingriffe in den die Straße einrahmenden Grünbestand zu vermeiden.

Zur Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke hat die Gemeinde den Ausbau verkehrsberuhigter Wohnstraßen gewählt.

Auf diesen Straßen bewegen sich Fahrzeuge und Fußgänger gleichberechtigt.

### Wohnstraßen

Als planerische Grundlage für den Entwurf der Verkehrsflächen wird die Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Planungsfibel zur Verkehrsberuhigung, Heft 03.090, Bonn 1982 herangezogen.

Die bisher bestehenden Richtlinien sind im Umbruch begriffen,...  
"die Neufassung der RAS-E und RAS-Q umfassen lediglich Teilaspekte, greifen das Anliegen der Verkehrsberuhigung nicht ausreichend auf und bilden somit keine ausreichende Grundlage für eine städtebaulich integrierte Verkehrsberuhigungsplanung und Straßenplanung.

Die Forschungsergebnisse der letzten Jahre zeigen jedenfalls, daß die bisher geltenden Regeln der Baukunst, die sich z.B. in den (älteren) Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E / RAS-Q) niedergeschlagen haben, überholt sind.

Ziel der Planung ist es, die Wohnstraßen so auszubauen, daß eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht wird.

Als wichtigster Grundsatz gilt die Verringerung der negativen Auswirkungen des Automobilverkehrs.

Der Fahrzeugverkehr soll nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die Aufenthaltsfunktion soll überwiegen.

Der Ausbau der Wohnstraßen muß sich daher deutlich von anderen Straßen unterscheiden.

Für den Ausbau und die Gestaltung dieser Wohnstraßen als Mischflächen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion gelten folgende Grundsätze:

- verkehrliche Gestaltungselemente verlieren an Bedeutung
- der Straßenraum soll vielfältig nutzbar und kleinteilig gestaltet werden
- die Straße soll wohnlich wirken.

Alle Gestaltungselemente, die das Bild einer Verkehrsanlage unterstreichen sollen möglichst nicht eingesetzt werden, wie z.B. Fahrbahnbegrenzungen, Verkehrszeichen, Fahrbahnmarkierungen, etc.

Es werden möglichst geringe Fahrbahnbreiten gewählt.

Ziel ist es, durch optische Untergliederungen (Verengungen) die Befahrbarkeit zu erhalten, jedoch die Fahrzeuggeschwindigkeit deutlich zu verringern.

Um höhere Fahrzeuggeschwindigkeiten auszuschließen, wird der Bewegungsspielraum für Fahrzeuge so gering wie möglich sein.

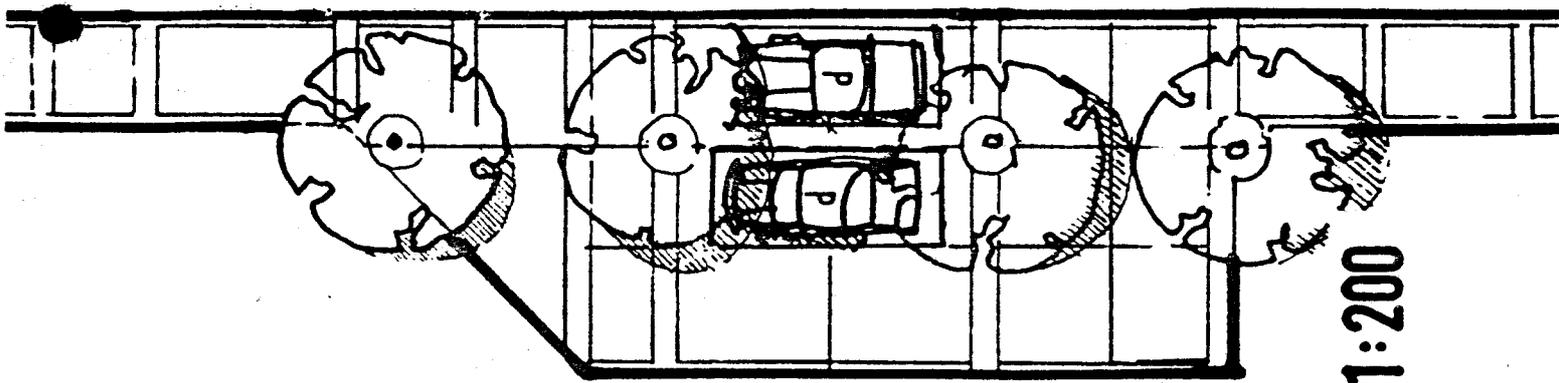
Außerdem sollen optische Führungen entlang sich wiederholender Elemente vermieden werden, die den Autofahrer zu schnellerer Fahrweise verleiten.

Die Wohnstraßen werden konzipiert als Wechselbild zwischen Plätzen und Engstellen.

Straßenbäume betonen senkrechte Gestaltungselemente und schaffen optische Begrenzungen.

Abschnittsweise wird die Wohnstraße auf eine Fahrspur verengt.

Diese einspurigen Fahrbahnführungen werden durch auffällige Belagsänderungen und senkrechte Elemente deutlich gekennzeichnet.



Der platzartige Ausbau der Wohnstraßen gibt spielenden Kindern ausreichend Raum.

Durch besondere Oberflächengestaltung werden die Flächen für das Parken von Fahrzeugen markiert. Ihre Anordnung führt bewußt zu Fahrbahnver-schwenkungen, um die Fahrgeschwindigkeit des Autos zu verlangsamen. Gleichzeitig wird dadurch eine Sichtbegrenzung erreicht, die zu vor-sichtiger Fahrweise zwingt.

### Bebauungsart und Bauweise

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Ortsrandeingrünung wird weiterentwickelt vorgenommen. Statt einer 5m breiten Anpflanzungsfläche wird ein 2.50 m breiter und 1.00 m hoher Knickwall mit zweireihiger Bepflanzung für wirkungsvoller und landschaftsgerechter gehalten und entsprechend festgesetzt.

Aus Gründen des Nachbarschutzes und zur Erreichung eines einheitlichen Siedlungsbildes werden folgende Festsetzungen getroffen:

- höchstzulässige Firsthöhe von 9,50m über Oberkante Sockel (Erdgeschoßfußboden), um gerade am Siedlungsrand eine Höhenbegrenzung der Gebäude zu erreichen.
- In Übereinstimmung mit dem vorhandenen Siedlungsbild wird das geneigte Dach vorgeschrieben. Danach sind nur Sattel- und Walmdächer in einer Neigung von 30°-50° zulässig. Die Festsetzung Walmdächer schließt die Ausbildung mit Krüppelwalmdächern ein.

Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Sie sind auch mit Flachdach zulässig.

- Hauptgebäude und Garagen sind nur in Ziegelmauerwerk zulässig.

Diese Festsetzung im Teil B der Satzung wird für erforderlich gehalten, weil das vorhandene Siedlungsbild in diesem Ortsteil durch das Ziegelmauerwerk vorhandener Gebäude bestimmt wird und der Charakter der Bebauung auch im neuen Baugebiet fortgeführt werden soll.

- Zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen im Teil A der Satzung hält es die Gemeinde für erforderlich, gemäß §4(4) BauNVO eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen vorzunehmen.

Dadurch soll erreicht werden, daß gerade am neuen Ortsrand eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden wird und im Rahmen der Vorgabe der Landesplanung, der Einwohnerrichtwert gehalten werden kann.

Diesem Ziel des Bebauungsplans dient auch die Festsetzung, daß die Grundstücke eine Mindestgröße von 600 qm haben müssen.

#### Erhaltung des vorhandenen Knicks

Der westliche Rand der Straße Rausdorfer Weg wird durch einen Knick begrenzt. Die Satzung des Bebauungsplans nimmt Rücksicht auf diese landschaftsbestimmende und raumgliedernde Bepflanzung. Sie wird mit Erhaltungsgebot gemäß §9(1)25 b BBauG festgesetzt. Zusätzlich sind die vorhandenen größeren Bäume, in der Regel Eichen, in ihrem genauen Standort (Angabe durch Vermessungsbüro) in der Planzeichnung (Teil A) eingetragen und mit Erhaltungsgebot gemäß §9(1)25 b BBauG festgesetzt.

Die Erhaltung des Knicks wird durch die erforderliche Straßeneinmündung der neuen Planstraße und freizuhaltende Sichtflächen jedoch nur abschnittsweise möglich sein. Um den Anteil des zu erhaltenden Knicks so groß wie möglich zu halten, hat die Gemeinde beschlossen, nur ein reduziertes Sichtfeld auszuweisen. Die Erhaltung des Knicks wird höher eingestuft. Die Sichtverhältnisse sind aufgrund der geringen Fahrzeuggeschwindigkeiten auf den neuen Straßen als ausreichend anzusehen.

Zur Herstellung jeweils nur e i n e r Zufahrt je Grundstück darf der Knick an der Westseite des Rausdorfer Weges in einer Breite von 3m durchbrochen werden. Ausgenommen bleiben davon die Stellen, in denen größere Eichen mit einem Stammdurchmesser größer oder gleich 20 cm (gemessen in einer Höhe von 1.50m über Erdboden) vorhanden sind.

Auf die feste Vorgabe von Grundstückszufahrten verzichtet die Gemeinde, weil aufgrund des noch nicht abschließend bekannten Grundstückszuschnitts, die genaue Lage der Grundstückszufahrten nicht angegeben werden kann.

#### Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Die erforderliche Anzahl von Parkplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach der Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten. 1/3 von dieser Zahl sind als öffentliche Parkplätze festzusetzen.

Zunächst wird die Anzahl der zu erwartenden Grundstücke herangezogen. Für 35 Grundstücke des Plangebietes stehen innerhalb der Verkehrsflächen 20 Abstellplätze zur Verfügung. Damit ergibt sich ein Überhang für zusätzliche Wohnungen von 8 Stück zur Verfügung.

Zusätzlich steht im Bereich des Gemeindezentrums auf der östlichen Straßenseite des Rausdorfer Weges ein großer Parkplatz zur Unterbringung der Fahrzeuge bereit.

#### Lärmbeeinträchtigung durch Sportanlagen

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren die Frage der Beeinträchtigung durch den benachbarten Tennissport geprüft. Im Einzugsbereich möglicher Lärmbeeinträchtigung durch den Sportbetrieb steht dabei die nördliche Hälfte der überbaubaren Fläche 2. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, daß bestimmte Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht fest-

gesetzt werden sollen.

Auf beiden Straßenseiten des Rausdorfer Weges sind dichte Knickbepflanzungen und große, mit Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume, vorhanden. Sie allein schon mindern mögliche Schallimmissionen.

Zusätzlich kann der Grundstückserwerber die Anordnung seiner Aufenthaltsräume so gestalten, daß nur die Schlafräume, die Küche und Nebenräume in Richtung Osten zeigen, während die Wohnräume auf der westlichen Haushälfte, frei von Schallbeeinträchtigungen, untergebracht werden.

Die Gemeinde ist bei der Grundstücksvergabe beteiligt und wird zur ausreichenden rechtlichen Sicherheit jeweils vor Baubeginn im abgestimmten Einzelfall die Fragen der Schallschutzmaßnahmen regeln.

#### Beseitigung des Oberflächenwassers

Für das gesamte Plangebiet wird bei allen Maßnahmen der Ortsentwässerung die erforderliche Genehmigung der Wasserbehörde, bzw. ein Planfeststellungsverfahren gem. § 36 c LWG (Landeswassergesetz) beachtet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird schadlos abgeleitet. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden beachtet.

Zur Einleitung des gereinigten Schmutzwassers, bzw. des gesammelten Regenwassers in die angrenzenden Gewässer oder in das Grundwasser wird vor Beginn der Maßnahme die erforderliche Einleitungserlaubnis gemäß § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt, soweit nicht gemäß § 36 c Abs. 1 LWG ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist.

#### Abwasserbeseitigung

Das Abwasser soll über die zentrale Abwasserbeseitigung des ge-

meindeeigenen Klärwerks erfolgen. Einzelanlagen sind nicht zulässig.

Das Klärwerk ist zur Zeit im Bau. Der genehmigte Entwurf hierfür liegt vor.

Die zentralen Abwasserleitungen sind bereits teilweise vorhanden. Mit dem Bau der übrigen Hauptleitungen und der Kläranlage wird im 4.Quartal 1983 begonnen.

Eine Zwischenlösung für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist vor Fertigstellung der zentralen Entsorgung nicht beabsichtigt.

#### Trinkwasser

Die zentrale Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wassergenossenschaft Witzhave Mitte e G. Die Versorgung durch den Brunnen 'Heinrichshof' ist nicht zulässig, wegen dessen Lage in einem bebauten Gebiet und wegen fehlender Schutzabstände.

Der Kapazitätsnachweis der Anlage der Wassergenossenschaft wird vor Beginn der Erschließung erbracht.

#### Erschließungsbeginn

Sofern die Genehmigung vorliegt, soll mit den Erschließungsarbeiten noch im letzten Quartal des Jahres 1983 begonnen werden.

#### Bodenordnung

Wenn eine gütliche Einigung über Maßnahmen der Bodenordnung, die die Gemeinde vom Grundsatz anstrebt, nicht erreicht werden kann, finden die Maßnahmen des Bundesbaugesetzes, §45ff (Umlegung), §80ff (Grenzregelung) und §85ff (Enteignung) je nach Erfordernis Anwendung.

### Kostenschätzung

Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde zur Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Bau der Erschließungsanlagen voraussichtlich entstehen:

1. Grunderwerb	DM	30 000.-
Verkehrsflächen	DM	400 000.-
Straßenentwässerung	DM	15 000.-
Straßenbeleuchtung	DM	20 000.-
Gesamt	DM	465 000.-
2. Schmutz-und Regenwasserkanal.	DM	260 000.-
Trinkwasserversorgung	DM	50 000.-
Stromversorgung	DM	50 000.-
Sonstiges	DM	90 000.-

Auf der Grundlage der Gemeindecapital werden Erschließungskosten anteilig durch die Anlieger getragen.

Von der Pos. 1. trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands gem. §129 BBauG in Höhe von geschätzt DM 46 500.- deren Finanzierung durch den Haushalt der Gemeinde erwartet werden kann.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung untersteht dem Zweckverband des Kreises Stormarn.

Die Grundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen. Nur für wenige rückwärtige Grundstücke sind Müllgefäßstandplätze festgesetzt, da die Müllfahrzeuge die privaten Zufahrten nicht befahren.

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom wird vor Baubeginn durch die Schleswig AG Ahrensburg gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde wird eine ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser gewähren.

Für die Versorgung mit Löschwasser werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Unterflurhydranten aufgestellt, die einen Bedarf von 1 600l/min bei mindestens 2 Stunden Löszeit sichern.

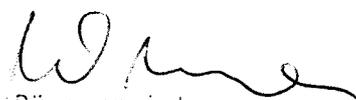
Baulandvergabe

Das Baugebiet ist zur Erfüllung des örtlichen Baulandbedarfs bestimmt. Die Gemeinde tritt für die erforderliche Sicherstellung der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs (Ziff. 5.39 Landesraumordnungsplan) ein.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.8.1983.

Witzhave, den 1.11.1983



  
Bürgermeister