

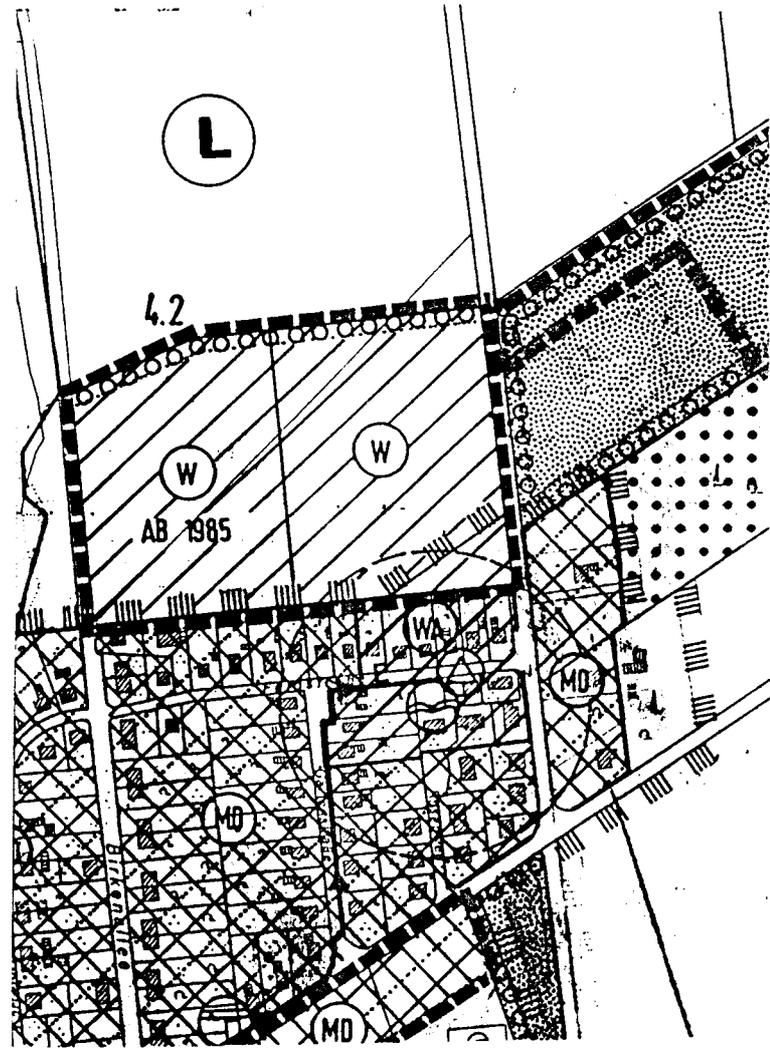
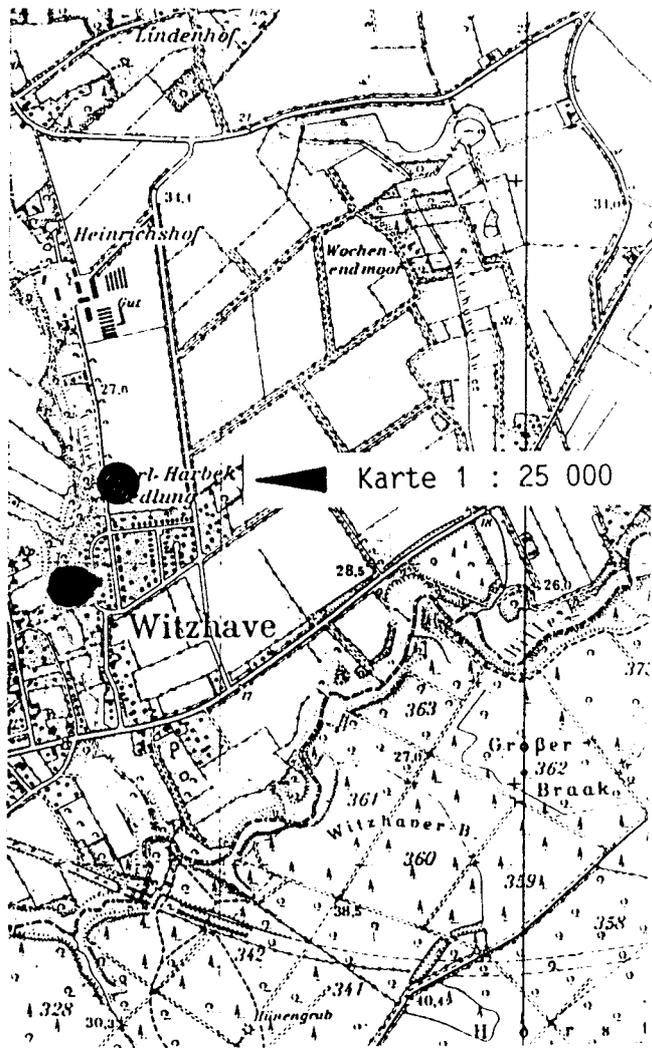
Fassung vom 23.8.1990



B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Witzhave über den Bebauungsplan Nr.5 B
für das Gebiet:
Flurstück 66/69, südlich Heinrichshof, zwischen Birkenallee und
Rausdorfer Weg.

Übersichtsplan 1:25000 Auszug aus der 4.Änderung des Flächennutzungsplans



Die Gemeindevertretung hat am 5.4.1984 die Aufstellung der
Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 B beschlossen.

Das Plangebiet wird entwickelt aus den Flächenausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplans.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144).

Es findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) Anwendung.

Dem Bebauungsplan wird gem. § 9(8) BBauG eine Begründung beigelegt.

In dieser Begründung werden die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Es werden die getroffenen Festsetzungen in den Grundzügen beschrieben, ohne auf die Maßnahmen innerhalb einzelner Grundstücke einzugehen.

Die von der Gemeinde angestrebte planerische Ordnung wird in ihren wesentlichen Punkten beschrieben und die Gründe genannt, die Anlaß zur Aufstellung der Satzung gegeben haben und die getroffenen Festsetzungen unter Beschreibung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erklärend rechtfertigen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt gemäß §9(7) BBauG die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand in der Nähe des Gutes Heinrichshof. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.5B schließt in einer Breite von ca. 100m an die vorhandene Bebauung der Birkenallee und der Feldstraße an.

Die Länge des Plangebiets entlang der Birkenallee in nördlicher Richtung beträgt ca. 200m.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Es ist Ziel der Satzung, die mit der Aufstellung begonnene Erschließung des 1. Bauabschnittes der Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 A zu ergänzen und um die abschließende Grundlage zum Abbruch der ehemaligen Stallanlagen der Massen-Mastschweinehaltung des Heinrichshofs zu schaffen.

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 Heinrichshofs abgebrochen werden und eine Massen-Mastschweinehaltung im Bereich des Heinrichshofs nicht mehr betrieben wird.

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

Dem neuen Grundeigentümer wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der landwirtschaftlichen Betriebsflächen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans am nördlichen Siedlungsrand zugesagt mit der rechtlichen Bindung, die vorhandenen Stallanlagen der Massentierhaltung abzurechen und keine neue gewerbliche Massen - Mastschweinehaltung zu betreiben.

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr.5 A und 5 B sollen hierfür die Grundlage schaffen.

Die Landesplanungsbehörde hat diese Wohnbauflächen in drei Abschnitte gegliedert. Die ersten beiden Abschnitte mit 35 Wohneinheiten werden durch den Bebauungsplan Nr.5 A erfaßt. Diese Satzung ist genehmigt und wird zur Zeit des Planungsbeginns des Bebauungsplans Nr. 5 B innerhalb der zweiten Hälfte des Jahres 1984 durch Tiefbauarbeiten erschlossen. Der dritte Abschnitt soll durch die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr.5 B verwirklicht werden.

Der Flächennutzungsplan hat eine zeitliche Bindung der Bautätigkeit vorgegeben. Der westliche Teil des Wohnbauflächen soll danach erst nach 1985 verwirklicht werden. Die Landesplanungsbehörde hat dem

5

B 5 B Witzhave

1 : 5 000

Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr.5 B

Heinrichshof

Corbet

L

W

AB 1989

W

WA

MD

MD

AB 1990

4.5

4.6

Corbet

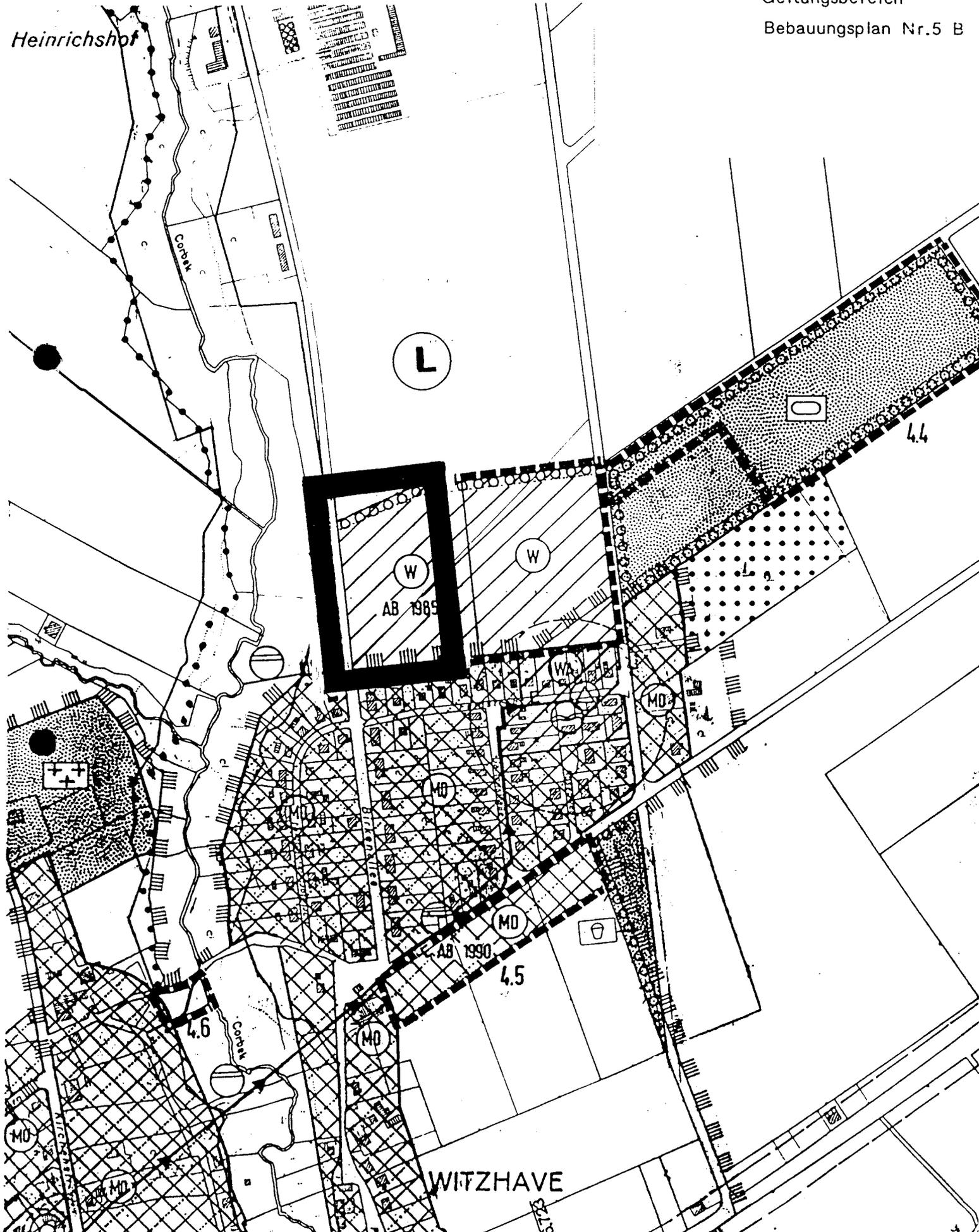
MD

WITZHAVE

15.173

4.4

O



ersten Bauabschnitt eine Verwirklichung von 15 Wohneinheiten bis zum Jahr 1985 gegeben. Die Verwirklichung von weiteren 38 Wohneinheiten soll danach 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 aus dem ersten Abschnitt noch nicht abgeschlossen sein wird, kann aufgrund von Abstimmungsgesprächen mit der Landesplanung der zweite Abschnitt dem Bebauungsplan Nr.5 A zuge schlagen werden. Danach wird durch den Bebauungsplan Nr.5 A eine Zunahme von 35 Wohneinheiten ermöglicht, bestehend aus dem 1. und 2.Abschnitt der Einwohnerzunahme. Der Bebauungsplan Nr.5 B ergänzt diese Satzung zur Birkenallee hin und besteht nach den Zielen der Landesplanung aus weiteren 19 - 20 Einheiten.

Das Baugebiet ist dabei zur Erfüllung des örtlichen Baulandbedarfs bestimmt. Die Gemeinde tritt für die erforderliche Sicherstellung der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs gemäß Ziff. 5.39 des Landesraumordnungsplanes ein.

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

Verkehrsflächen

Der Erschließung der Bauflächen dient die vorhandene Verkehrsfläche der Birkenallee und die geplante Fortführung der Straßen B und C aus dem ersten Bauabschnitt. Die Birkenallee soll entsprechend ihrem Charakter unter Erhaltung der das Ortsbild prägenden Bäume ausgebaut werden. Zum Schutz der Bäume wird ein Grünstreifen angelegt. Die Straße wird bis zur Einmündung der Straße A 1 nach Westen erweitert. Der Fußweg wird hier getrennt von der Fahrbahn um die zu erhaltenden Großbäume herumgeführt. Die Einmündung der Straße A 1 geht über in die geplanten Wohnstraßen als Mischflächen für eine gleichberechtigte Nutzung von Fahrverkehr und Fußgänger.

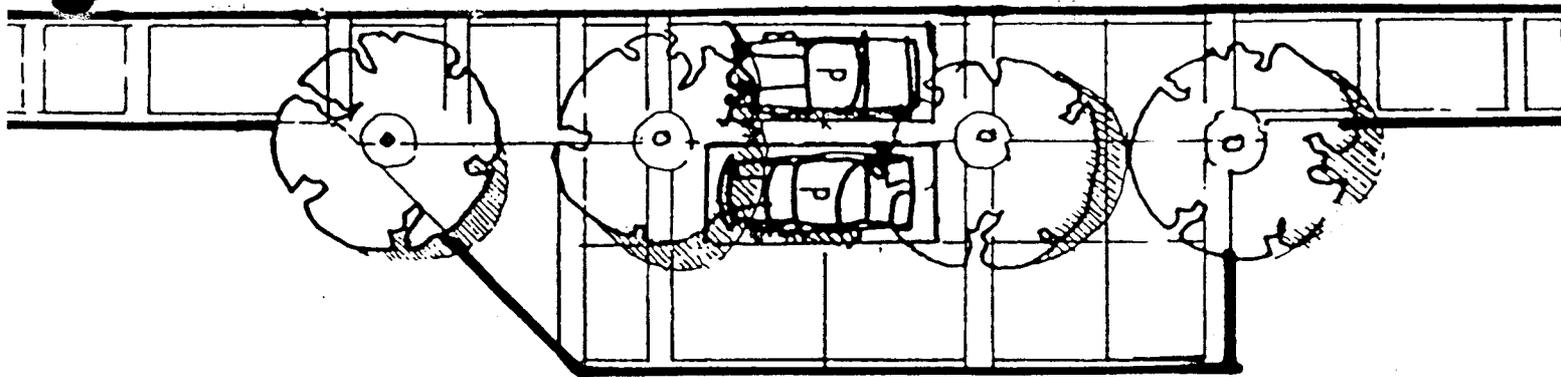
Als planerische Grundlage für den Entwurf der Verkehrsflächen wird die Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: 'Planungsfibel zur Verkehrsberuhigung', Heft 03.090, Bonn 1982 herangezogen.

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 durch die Bewohner soll überwiegen. Der Ausbau der Straßen soll sich daher deutlich von der herkömmlichen Straße mit getrennter Fahrbahn unterscheiden.

Es werden möglichst geringe Fahrbahnbreiten gewählt. Ziel ist, durch optische Untergliederungen und bewußte Verengungen die Bafahrbarkeit zu erhalten, jedoch die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs deutlich zu senken. Die Wohnstraßen werden daher konzipiert als Wechselbild zwischen Plätzen und Engstellen. Straßenbäume betonen dabei senkrechte Gestaltungselemente und schaffen optische Begrenzungen. Der platzartige Ausbau der Wohnstraßen gibt spielenden Kindern ausreichend Raum.

Durch besondere Oberflächengestaltung werden die Flächen für das Parken von Fahrzeugen markiert. Ihre Anordnung soll zusammen mit den Straßenbäumen ebenfalls zu einer Verlangsamung des Fahrverkehrs führen und die Sichtbegrenzung zu vorsichtiger Fahrweise zwingen.

Schema zum Straßenausbau



Aufgrund der besonderen Ausgestaltung der Wohnstraßen ist die Gemeinde der Auffassung, daß die Anzahl der Flächen für das Parken der Fahrzeuge größer angeboten werden muß, da wegen der geringen Ausbauquerschnitte das Parken nur an den dafür vorgesehenen Stellen möglich ist. Für 19-20 Wohneinheiten werden insgesamt 17 Abstellplätze ausgewiesen. Außerdem stehen auf der westlichen Seite der Birkenallee zusätzliche Abstellflächen zur Verfügung.

Art und Maß baulicher Nutzung, gestalterische Festsetzungen

Das Baugebiet wird entwickelt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und als 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Als Maß baulicher Nutzung werden Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt.

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

Die Sockelhöhe der Gebäude und die höchstzulässige Firsthöhe werden festgesetzt, um gerade am Siedlungsrand die bauliche Entwicklung aus Gründen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes in bestimmten Grenzen zu halten. In Übereinstimmung mit dem vorhandenen Siedlungsrand wird ferner die Art und Neigung der Dächer vorgeschrieben.

Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen in Teilen des Plangebiets begrenzt und die Mindestgröße der Grundstücke vorgegeben, um eine bauliche Verdichtung am Ortsrand zu vermeiden und um die durch die Landesplanung vorgegebenen Entwicklungszahlen zu halten.

Zur Ortsrandeingrünung wird der bereits im Bebauungsplan Nr.5 A festgelegte Knick fortgeführt. Die vorhandenen Bäume entlang der Birkenallee sind mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Erschließungskosten

Die überschlägige Ermittlung der Kosten, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Bau der Erschließungsanlagen voraussichtlich entstehen, wird wie folgt geschätzt in DM:

1.

Grunderwerb	15 000.-
Bau der Verkehrsflächen	180 000.-
Straßenentwässerung	10 000.-
Straßenbeleuchtung	15 000.-
Gesamt	220 000.-

2.

Schmutz- und Regenwasserkanalisation	90 000.-
Trinkwasserleitungen	20 000.-
Stromversorgung	20 000.-
Sonstiges	30 000.-

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

Von Abs. 1 trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gem. § 129 BBauG in Höhe von geschätzt DM 22 000.- deren Finanzierung durch den Haushalt erwartet werden kann.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das vorhandene zentrale Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Witzhave Mitte eG erfolgen. Der Kapazitätsnachweis der Anlage der Wassergenossenschaft wird vor Beginn der Erschließung erbracht.

Stromversorgung und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas wird im Zuge der Erschließungsarbeiten ausreichend gesichert.

Abwasserbeseitigung

Für das gesamte Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Ausnahmen davon sollen nicht zulässig sein.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung untersteht dem Kreis.

Für einzelne rückwärtige Anlieger sind im Plangebiet Müllgefäßstandplätze gem. §9(1)22 BBauG als Gemeinschaftseinrichtungen festgesetzt, um eine geordnete Müllentsorgung zu sichern.

Oberflächenwasser

Für das gesamte Plangebiet wird bei allen Maßnahmen der Ortsentwässerung des Regen- und des Schmutzwassers 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.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr eine ausreichende Löschwasserversorgung sichern.

Zeitliche Verwirklichung

Die Gemeinde erwartet den Erschließungsbeginn für das Jahr 1986.

Bodenordnung

Es wird grundsätzlich eine gütliche Einigung über alle erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung angestrebt.

Die Maßnahmen der Bodenordnung, die das Bundesbaugesetz vorsieht, § 45 ff, § 80 ff und § 85 ff sollen jedoch nicht ausgeschlossen bleiben und nur bei Bedarf zur Sicherung der Durchführung der Planung und der Erschließungsmaßnahmen zur Anwendung kommen.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 5.12.85

Witzhave, den 24.6.86


Bürgermeister



Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 4. März 1991 erklärt, daß nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden (Verfügung vom 4.3.91; Az.: 62/22-62.086 -5 B-).

Gleichzeitig sind die in den Bebauungsplan 5 B der Gemeinde Witzhave aufgenommenen **BAUVORSCHRIFTEN** genehmigt worden. (§ 82 Abs. 4 LBO)

In der Verfügung wird um Beachtung des nachstehenden **HINWEISES** gebeten:

Für die vorliegende Planung ist das zu beachtende Erfordernis des §1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung) nur unter der Voraussetzung als erfüllt anzusehen, daß die beabsichtigte Bebauung gemäß Ziffer 4.2.2 Abs. 2 des Regionalplans für den Planungsraum I am örtlichen Bedarf orientiert und entsprechend zeitlich gestreckt erfolgt.

Witzhave, den 17.9.1991

Siegel



[Handwritten signature]
Bürgermeister