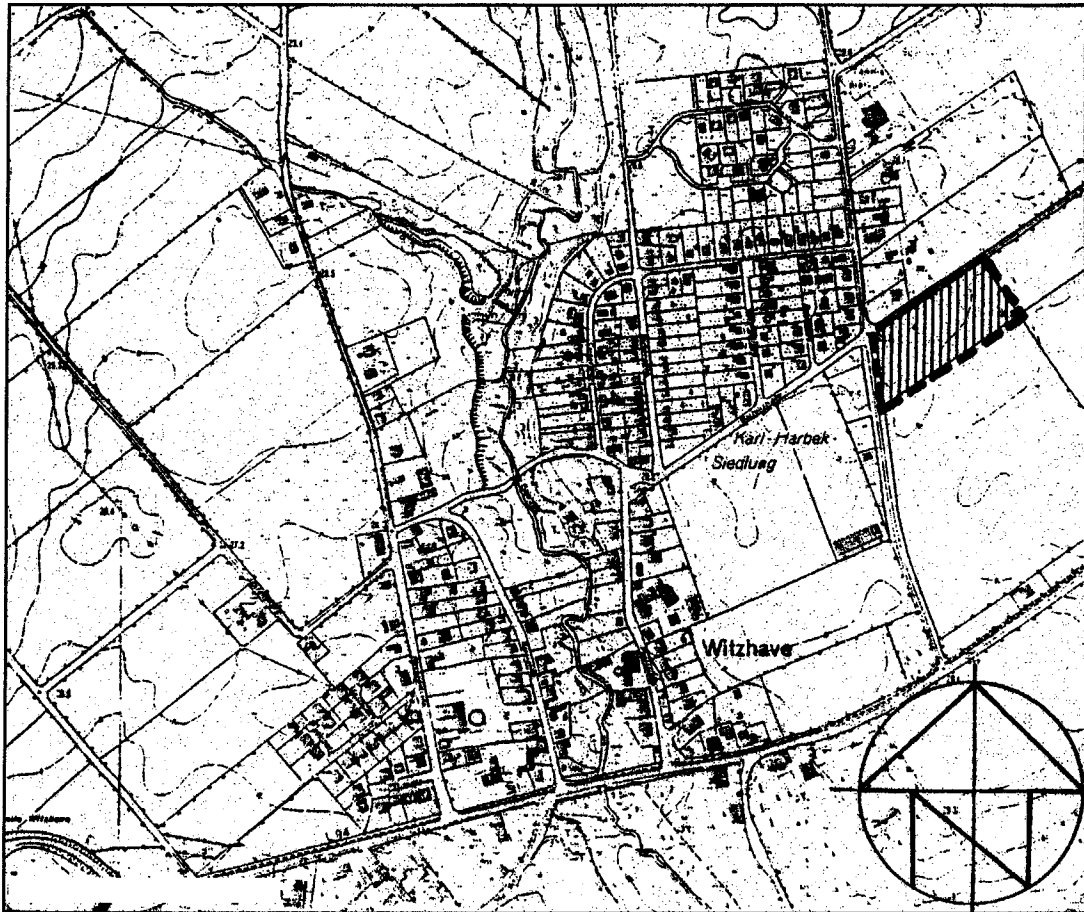


# Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 7 "Kleingartengebiet" der Gemeinde Witzhave

für das Gebiet:  
östlich des Rausdorfer Weges und südlich des Wirtschaftsweges  
in der Verlängerung der Gartenstraße



Übersichtsplan M 1 : 10.000

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**

endgültige Planfassung

**3. Ausfertigung**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Planungsgeschichte, Planungserfordernis und Planungsziele**
- 2. Allemeine Grundlagen**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen**
  - 2.2 Planungsgrundlagen**
  - 2.3 Bestand**
- 3. Städtebaulicher Entwurf**
- 4. Grünordnung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Kosten und Finanzierung**

**Anhang: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7**

**Architektur + Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
Graumannsweg 69 - 22087 Hamburg  
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105  
[www.hamburg@archi-stadt.de](mailto:www.hamburg@archi-stadt.de)

## 1. Planungsgeschichte, Planungserfordernis und Planungsziele

### Planungsgeschichte

Die Gemeinde betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Kleingartengebiet" seit dem Jahr 1991. Parallel hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet an der Autobahn" neu aufgestellt. Im Parallelverfahren zu den beiden Bebauungsplänen wurde die 5. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus drei Teilflächen, betrieben.

Der Bebauungsplan Nr. 6 und die 5. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich 1 sind bereits rechtswirksam bzw. genehmigt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde am 25.10.1993 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, erlangte aber keine Rechtswirksamkeit, da das Verfahren zur Aufstellung der 5. Flächennutzungsplanänderung für die Teilflächen 2 und 3 nicht abgeschlossen wurde.

Am 22.06.1999 hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen, die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der 5. Flächennutzungsplanänderung für die Teilflächen 2 und 3 weiterzuführen und zum Abschluss zu bringen.

Der Grund für den nicht erfolgten Abschluss des Verfahrens zur 5. Flächennutzungsplanänderung, Teilfläche 2 und 3, lag in dem nicht bestehenden räumlichen Zusammenhang der Eingriffsfläche (Teilfläche 2) und der Fläche für Ersatzmaßnahmen (Teilfläche 3).

Aufgrund einer veränderten Rechtslage ist das Erfordernis eines räumlichen Zusammenhangs nicht mehr gegeben, so dass die Flächennutzungsplanänderung nach Einarbeitung redaktioneller Änderungen der Genehmigungsbehörde erneut vorgelegt werden kann. Nach Rücksprache mit der Plangenehmigungsstelle des Kreises Stormarn kann nach Fortführung der Flächennutzungsplanänderung, der Bebauungsplan Nr. 7 ohne vorherige erneute öffentliche Auslegung zur Anzeige vorgelegt werden. Aufgrund einer veränderten Sach- und Rechtslage ist jedoch eine Überarbeitung der Begründung und des Grünordnungsplanes hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich geworden.

### Planungserfordernis und Planungsziele

Der seit 1948 bestehende Kleingartenverein Witzhave e.V. befindet sich seit 1969 bzw. 1975 ausschließlich im Südwesten der Gemeinde auf der Fläche zwischen dem Gewerbebetrieb Koopmann an der Möllner Landstraße und der 1982 in Betrieb genommenen Autobahn Hamburg-Berlin. Die einerseits drastische Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Autobahn seit der Wiedervereinigung und der Wunsch des ortsansässigen Gewerbebetriebes auf Erweiterung führten zu dem Beschluss, auf den bezeichneten Flächen bauleitplanerisch eine Ausweichmöglichkeit verbindlich zu machen (Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 6). Hierdurch kann der Kleingartenverein die angestammten Flächen nicht mehr nutzen.

Als Ersatz für die wegfallende Kleingartenfläche beabsichtigt die Gemeinde Witzhave den Bebauungsplan Nr. 7, "Kleingartenverein Gartenstraße" der Gemeinde Witzhave, östlich der bebauten Ortslage am Rausdorfer Weg und südlich der Gartenstraße, aufzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss wurde nicht gefasst.

Aufgrund unterschiedlicher eigentumsrechtlicher Probleme gestaltete sich die Suche nach geeigneten Flächen für den Kleingartenverein als sehr schwierig. Die zunächst vorgesehene Fläche nördlich des Neubaugebietes Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Witzhave stand letzten Endes nicht zur Verfügung. Auch eine weitere Alternative war wegen schwieriger Grunderwerbsverhandlungen nicht realisierbar.

Der im Februar 1992 festgesetzte Bereich östlich des nun überplanten Bereiches wurde nicht aus dem Landschaftsschutz entlassen. Für den vorliegenden Geltungsbereich wurde in Hinblick auf die geplante Nutzung eine Entlassung beantragt und ist zwischenzeitlich erfolgt. Gemeindeeigene Grundstücke in anderer geeigneter Lage sind nicht vorhanden.

Die Verlegung des Kleingartenvereins in das jetzige Planungsgebiet ist zwischenzeitlich auf Grundlage des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erfolgt.

Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die wesentliche Verbesserung des Erholungswertes für die Kleingärtner sowie die Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange in Bezug auf Minimierung des Eingriffs in das vorhandene Landschaftsbild.

Durch Fortführung des Aufstellungsverfahrens bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes sollen diese Ziele langfristig gesichert werden.

## **2. Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Für den Planungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzhave wurde mit Erlass des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein am 14.03.1967 genehmigt. Da der Plangeltungsbereich dort als Fläche für die Landwirtschaft und nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert (5. Änderung, Teilfläche 1, F-Plan Witzhave). Des Weiteren ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragt und mit Wirkung ab dem 10.06.1994 erteilt worden.

Das Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) .

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991 S. 58)

### **2.2 Planungsgrundlagen**

Als Plangrundlage dient die amtliche Katasterkarte M 1:1000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe.

Der Grünordnungsplan wurde von den freien Landschaftsplanungsbüro Biel-feldt + Berg, Hamburg, bearbeitet.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, Tel.: 040/44 14 19, beauftragt.

### 2.3 Bestand

Der Plangeltungsbereich ist ca. 1,6 ha groß und in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich umgrenzt.

Vor der Anlage des Kleingartengeländes wurde die Fläche als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die landwirtschaftlichen Ertragsmesszahlen lagen bei unter 25 Punkten. Nach Osten und Süden grenzen Äcker an. Das Landschaftsbild ist durch die als Äcker genutzten Flächen geprägt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Knick mit einzelnen größeren Bäumen. Östlich des Plangebiets gliedern vorhandene Knicks die Landschaft. In ihnen befinden sich viele Überhälter.

Die Geltungsbereichsgrenzen im Westen und Norden bilden die öffentlichen Verkehrsflächen Rausdorfer Weg und ein befestigter Feldweg.

Das zwischenzeitlich erfolgte Umgestaltung in ein Kleingartengebiet ist entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele erfolgt.

### 3. Städtebaulicher Entwurf

Die vorhandenen Planungsziele bilden die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf, der in der Planzeichnung und im Textteil seinen Ausdruck findet.

Der gesamte Bereich wird als private Grünfläche mit Nutzung "Dauerkleingärten" festgesetzt.

Erschlossen wird der Bereich über eine vorhandene Feldzufahrt. Weitere Zugänge durch die Knickstreifen oder über die Pflanzgebotstreifen sind aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Schutzes von Natur und Umwelt ausgeschlossen.

Die notwendigen baulichen Anlagen werden wegen der dort vorhandenen Anschlüsse im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches angelegt. Für das Vereinsheim ist eine ausreichend große überbaubare Fläche festgesetzt. Im Pachtvertrag zwischen der Gemeinde und dem Kleingartenverein wird die ausschließlich vereinsbezogene Nutzung des Vereinsheims vereinbart. Die Fahrzeuge der Kleingärtner und ihrer Gäste sollen auf dem festgesetzten Stellplatz abgestellt werden. Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist innerhalb der Stellplatzanlage eine Wendemöglichkeit durch Aufweitung der Zufahrtsfläche gegeben. Die Zufahrten und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Das Niederschlagswasser ist zur Erhaltung des Grundwasserstandes zu versickern. Eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt wird durch eine ausreichend bemessene Sichtfläche sichergestellt. Dazu wurde der ursprüngliche Knickverlauf parallele zum Rausdorfer Weg um 7,0m verkürzt und durch 2 Bäume ersetzt.

Südlich der Gemeinschaftsanlage für Stellplätze ist ein Sammelplatz für Gartenabfälle größerer Dimensionen vorgesehen (Busch- und Baumschnitt). Die Erreichbarkeit für Hexelmaschinen ist gegeben. Gartenabfälle in geringerem Umfang sollen innerhalb der Parzellen kompostiert werden.

Südlich der Sammelstelle ist, durch einen Pflanzstreifen abgetrennt, ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er ist zum künftigen Freisitz am Clubhaus orientiert, damit ein unbehinderter Blickkontakt möglich ist.

Die Erschließung der einzelnen Parzellen darf gemäß textlicher Festsetzung ausschließlich über interne Wege geschehen. Ein direkter Zugang von außen ist unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch textliche Festsetzung im Teil B auf 24qm Grundfläche, einschließlich Freisitz bestimmt. Die gestalterischen Festsetzungen dienen einem geordneten und einheitlichen Erscheinungsbild der gesamten Anlage. In Kleingartengebieten dienen die Gartenhäuser zur Aufbewahrung der Gerätschaften und zum kurzzeitigen Aufenthalt. Zur Übernachtung sind sie nicht bestimmt. Die textlichen Festsetzungen in Bezug auf den Wasseranschluss, die maximale Grundfläche, inkl. befestigter, bzw. überdachter Terrasse und den Trockenabort, der nur von außen zugänglich sein darf, dienen der Sicherung dieser Nutzung.

#### 4. Grünordnung

Zum Bebauungsplan ist durch den Landschaftsarchitekten H.-R. Bielfeldt, Hamburg, ein Grünordnungsplan aufgestellt worden (s. Anhang). Im Zuge der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens im Jahr 2000/2001 ist die Bilanzierung der Eingriffe mit der durch die Planung vorbereiteten zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Gebietes überarbeitet worden.

Die Bilanzierung hat ergeben, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt im Gebiet selbst kompensiert werden und somit ein Ausgleich an anderer Stelle nicht erforderlich ist (s. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, S. 7).

Die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Planerische Zielsetzung in Bezug auf die Grünfestsetzungen sind:

- optische Einbindung der Kleingartenanlage in den Landschaftsraum
- Minderung des Eingriffes in Naturhaushalt sowie Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen.

Die folgende Darstellung basiert bezüglich der Aussagen zum Bestand auf der Situation vor Einrichtung der Kleingartenanlage.

Bis zur Anlage des Kleingartengebietes wurde die Fläche intensiv als Ackerland genutzt. Der Vegetationsbestand beschränkt sich daher auf den bestehenden Knick am nördlichen Rand des Plangebietes, der einige Überhälter beinhaltet. Der Erhalt dieses Knicks ist durch das Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holsteins gesichert.

Bei der Herrichtung der Kleingartenanlage kommt es durch die baulichen Anlagen und Wege zu Bodenversiegelungen. Dadurch wird der Lufthaushalt des Bodens und der Lebensraum für Pflanzen und Tiere z.T. vernichtet oder beeinträchtigt. Zur Minimierung dieser Eingriffe ist die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten. Die textliche Festsetzung, Wege, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig aufzubauen, dient der planungsrechtlichen Sicherung.

Zum Schutz der natürlichen Ressource "Wasser", soll sauberes Oberflächenwasser von den Dächern gesammelt und entweder zur Bewässerung in den Gärten benutzt oder zur Versickerung innerhalb der Kleingärten gebracht werden. Auf den Einsatz von Pestiziden soll verzichtet werden.

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Anlage des Kleingartenbereiches wird durch Festsetzung, Knicks an den östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen anzulegen, minimiert. Gleichzeitig wird hierdurch der Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgewertet. Weitere Pflanzgebote unterstützen diese Ziele.

Zum Schutz der neuen und des bestehenden Knicks sind Knickschutzstreifen festgesetzt. In ihnen ist eine Gras- und Krautfläche zu entwickeln. Diese soll in einem Turnus von 3-4 Jahren im Frühjahr gemäht werden. Das Mähgut soll aufgenommen werden, und die Ablagerung von Gartenabfälle auf diesen Flächen ist nicht zulässig, um so eine übermäßige Nährstoffzuführung zu unterbinden. Der Knickschutzstreifen ist aus der privaten Nutzung von den Kleingartenflächen herauszunehmen. Daher ist der Zaun vor dem inneren Knicksaum zu errichten. Die Pflege der Knicks und des Knickschutzstreifens soll durch die Gemeinschaft erfolgen.

Die textliche Festsetzung landschaftstypische Laubgehölzarten zu verwenden, soll den Aufbau eines vitalen und standortgerechten Knicks unterstützen.

Das Plangebiet unterlag zu Beginn der Planungen dem Landschaftsschutz und liegt in einem Raum mit besonderer Erholungseignung. Die festgesetzte Nutzung verändert den Charakter des Gebietes, so dass eine Entlassung aus dem Schutz beantragt werden muss, die inzwischen erteilt ist.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Kleingartengebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt. Die Abwässer sollen zentral entsorgt werden. Für den Planungsbereich ist eine ausreichende Löschwasserversorgung unter Zugrundelegung des Regelwerks DVWG-Arbeitsblatt W 405 mit 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen.

#### 6. Bodenordnung

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden.

#### 7. Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde über die anfallenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungskosten hinaus keine weiteren Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Witzhave am 13.03.2001 gebilligt.

Witzhave, den 07. 2. 03



*Kelds*  
Der Bürgermeister