

# Gemeinde Witzhave

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung

Gebiet: Südlich Poststraße, westlich Rausdorfer Weg, nördlich Hauskoppel 37 bis 46

## 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 stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
3.	Planinhalt .....	4
3.1.	Städtebau .....	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
4.	Ver- und Entsorgung.....	6
5.	Wasserwirtschaft .....	6
6.	Kosten.....	6
7.	Schutzgebiete .....	6
8.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	6
9.	Billigung der Begründung .....	7

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Das Plangebiet ist geprägt von einem aufgelockerten Einfamilien- und Doppelhausgebiet, das Anfang der 2000er Jahre entwickelt worden ist. Zur Gliederung und Durchgrünung des Wohngebietes wurden im Ursprungsbebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche zwischen den rückwärtigen Grundstücken linear als Streifen angelegt wurden. Diese Grünflächen dienen einer attraktiven Durchgrünung des Quartiers und sind als Trampelpfade genutzt worden und mit Baumpflanzungen versehen.

Für einige der öffentlichen Grünflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 8 ist eine öffentliche Nutzung nicht umgesetzt worden und auch zukünftig nicht weiter beabsichtigt. Darüber hinaus ist für einige dieser Grünflächen lediglich eine eingeschränkte bzw. untergeordnete Wegebeziehung zur Umgebung vorhanden. Weiterhin haben verschiedene Grundstückseigentümer Interesse daran bekundet, die Grünflächen zu übernehmen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, einen untergeordneten Teil dieser bislang öffentlichen Grünflächen als private Grünflächen den privaten Grundstücken zuzuschlagen, womit diese Bestandteil der angrenzenden Gärten werden können. Die Gemeinde hat sich dazu bereit erklärt eine verbindliche Selbstverpflichtung einzugehen, erst bei einer Angebotsabgabe und der Zustimmung der größeren direkten Anlieger, die betreffende Fläche zu verkaufen. Darüber hinaus verursachen die Grünflächen im öffentlichen Eigentum für die Gemeinde einen nicht unerheblichen zeitlichen und finanziellen Pflegeaufwand.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Witzhave gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Bereich der vorliegenden Änderung wird im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung der Art der Nutzungen soll nicht erfolgen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

#### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde und besteht aus einem Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls neuere, kleinteilige Wohngebietsstrukturen. Die Größe des Plangebietes umfasst nur die zu verändernden Grün- und Wegeflächen.

### **2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die vorliegende Planung sollen Teile der öffentlichen Grünflächen in eine private Gartennutzung überführt werden. Dadurch können Grünflächen, welche bislang nur eine untergeordnete Wegebeziehung aufweisen bzw. in Knickstrukturen enden, einer Gartennutzung zugeführt werden. Darüber hinaus kann dem Wunsch einzelner Bürger nach einer Übernahme der Flächen entsprochen werden und der Bedarf an Finanzmitteln der Gemeinde für den Pflegeaufwand dieser Flächen eingespart werden. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutz verbleiben bei dieser Vorgabe und unterliegen keiner Gartennutzung. Durch die Überführung von öffentlichen in private Grünflächen wird hier eine öffentliche Nutzung als Wegeverbindung aufgehoben. Angesichts der übrigen immer noch weitreichenden öffentlichen Wegeverbindungen ist weiterhin eine gute Durchquerung des Quartiers gegeben. Eine Blockadesituation oder weite Umwege werden für den Fußgängerverkehr nicht erzeugt.

Durch die Privatisierung der vorgesehenen Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Hausgarten kann von einer schonenderen Nutzungsintensität durch die Anlieger und von der Entstehung einer größeren Artenvielfalt ausgegangen werden. Für den Fall, dass die nicht alle Teilflächen veräußert werden, wird auf eine gemeindliche Zugänglichkeit zu dann noch verbleibenden Flächen geachtet.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Die im Ursprungsbebauungsplan im Norden und Osten festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Die Grünfläche mit dem Knick entlang der Versorgungsfläche wurde bereits dem Wasserwerkgrundstück zugeschlagen. Diese Fläche unterliegt dem Knickschutz und soll zukünftig nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Eine Wegeverbindung gibt es dort nicht und soll auch zukünftig nicht entstehen. Der dorthin führende öffentliche Fußweg wird aufgegeben und als Teil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Die übrigen festgesetzten Fußwege und die zentrale Grünfläche in Nord-Süd-Richtung bleiben zur Sicherung des Hauptwegesystems erhalten und sind demzufolge nicht Teil des Änderungsbereiches.

Für die in Privateigentum überführten Flächen kann neben einer gärtnerischen Nutzung auch die Errichtung von gartentypischen Nebenanlagen stattfinden, welche im Zusammenhang mit einer Gartennutzung stehen. Garagen und Carports zählen jedoch nicht zu typischen Anlagen einer Gartennutzung und dürfen hier nicht gebaut werden. Dadurch können die Grundstücke mehr Freiraum erhalten und attraktiver werden. Eine bauliche Nutzung als Wohnbaugebiet soll unterbleiben, um den Freiflächencharakter und die innerörtliche Durchgrünung weiterhin sicherzustellen.

### 3.2. Verkehrliche Erschließung

Durch die Umwidmung von öffentlichen zu privaten Grünflächen stehen die davon betroffenen Fußwegeverbindungen nicht weiter zu Verfügung. Die Hauptwegeverbindungen bleiben jedoch weiterhin bestehen. Eine fußläufige Durchquerung des Plangebietes wird lediglich geringfügig eingeschränkt, und ist weiterhin ohne Umwege möglich, wie auch folgender Übersichtsplan verdeutlicht.

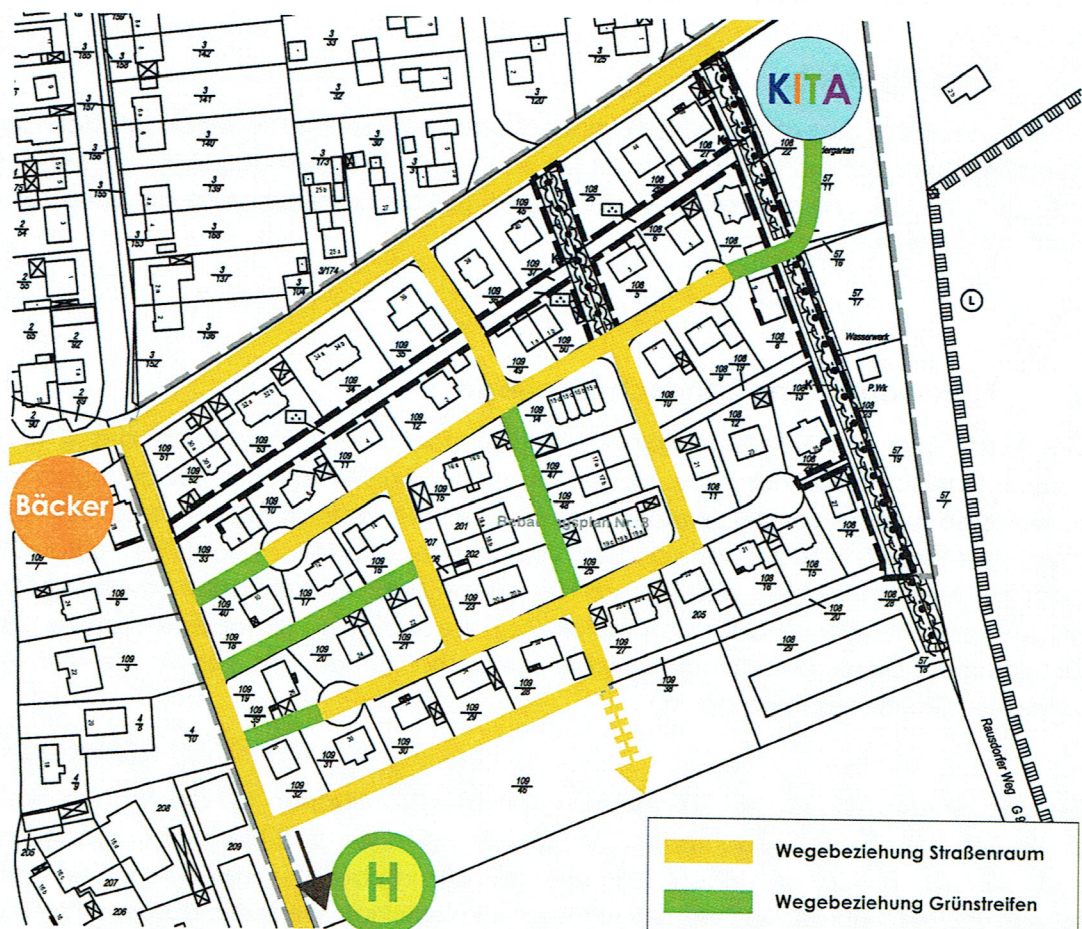


Abbildung: Übersichtskarte zu den verbleibenden Wegebeziehungen des Ursprungsplanes

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden durch die Planänderung nicht berührt.

#### **5. Wasserwirtschaft**

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes und der Nähe zum Wasserwerk sollten die Anwohner in der Umgebung des Wasserwerkes auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln im Garten- bzw. Grünflächenbereich verzichten.

#### **6. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Durch die Umwidmung von öffentlichen in private Grünflächen werden Finanzmittel für Pflegeaufwand eingespart. Die Veräußerung von Grünflächen an die benachbarten Grundstückseigentümer bedeutet für die Gemeinde Einnahmen.

#### **7. Schutzgebiete**

Das Gemeindegebiet ist von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben. Südlich der Gemeinde grenzen ein Naturschutzgebiet und ein EU-Vogelschutzgebiet an. Mit der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete verbunden.

#### **8. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich. Es sind jedoch die Artenschutzbestimmungen sowie Schutzgebietsausweisungen und für den Naturschutz bedeutende Biotopstrukturen zu berücksichtigen. Dieses betrifft im Plangebiet die vorhandenen Knicks sowie die Festsetzungen zu Gehölzanpflanzungen.

Die Überführung von Knickschutzstreifen in private Grünflächen soll die Zugängigkeit dieser Bereiche weiter einschränken. Wegeverbindungen sind hier nicht vorhanden und sollen auch nicht entstehen. Die bisherige Nutzung bleibt unverändert, eine Gartennutzung wird durch die Zweckbestimmung Knickschutz weiterhin ausgeschlossen.

Die bisherigen Festsetzungen einer extensiven Pflege und Einfriedung zu den Baugrundstücken gelten unverändert fort.

Mit der Änderung der Grünflächen mit Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage in Zweckbestimmung Hausgarten wird die Nutzung in diesen Bereichen intensiviert. Aufgrund des Planverfahrens nach § 13a BauGB unterliegt diese Nutzungsintensivierung jedoch nicht der Eingriffsregelung.

## 9. Billigung der Begründung

Die Begründung Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung der Gemeinde Witzhave wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 04.05.2017 gebilligt.

Witzhave, 21.08.2017



