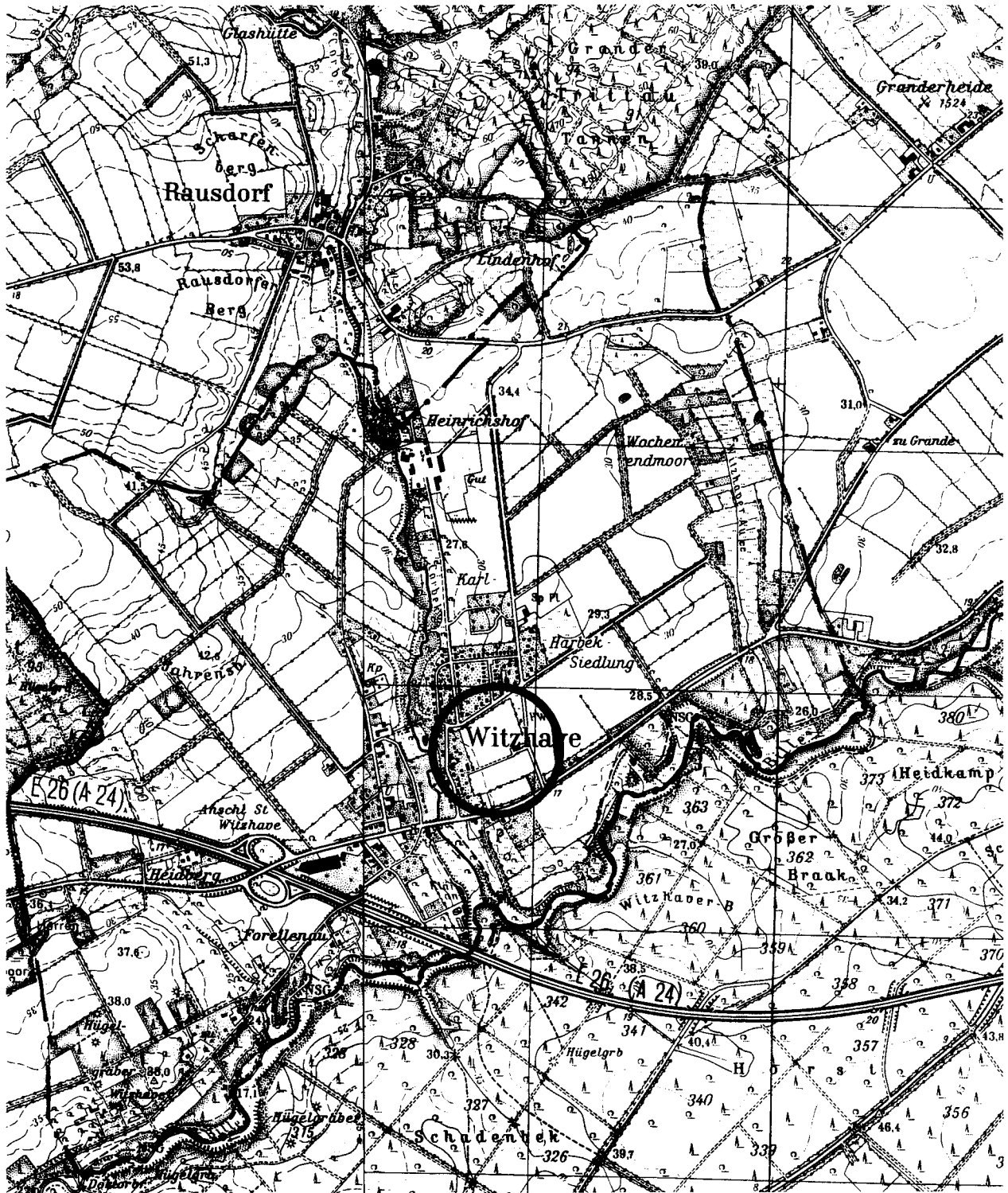


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

In der Gemeinde Witzhave besteht trotz eines relativ starken Wachstums in den vergangenen Jahren weiterhin ein dringender örtlicher Baulandbedarf. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung weiterer Baugrundstücke. Es liegen bereits eine Vielzahl von Anfragen Witzhavener Bürger für den Bau von Wohngebäuden vor. Vorgesehen ist die Bebauung am östlichen Ortsrand Witzhaves südlich der Gartenstraße und westlich des Rausdorfer Wegs. Die Bebauung dieser z. Zt. weitgehend als Ackerland genutzten Fläche stellt eine sinnvolle Abrundung der östlichen Ortslage dar. Die Fläche ist im Entwurf des z. Zt. in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes (Büro Bielfeldt + Berg, Hamburg) ebenfalls für eine Bebauung bzw. im südlichen Teil für eine mögliche Siedlungserweiterung vorgesehen.

Die Gemeinde strebt den Erwerb des größten Teils der Fläche mit Ausnahme eines ca. 40 m breiten Streifens entlang der Gartenstraße an. Dadurch kann sichergestellt werden, dass tatsächlich der örtliche Baulandbedarf berücksichtigt wird.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt aus planerischen Gründen bereits die gesamte für eine Bebauung geeignete Fläche. Eine abschnittsweise Umsetzung ist jedoch möglich und sinnvoll. In einem 1. Bauabschnitt ließe sich zusätzlich zu der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzhave bereits als Baufläche dargestellten Fläche entlang der Gartenstraße konzeptionell sinnvoll ein 36 Baugrundstücke umfassendes Gebiet mit Grünflächen und Regenrückhaltung realisieren. Die innerhalb dieses 1. Bauabschnittes liegende, die Bauflächen nach Süden begrenzende, Grünfläche mit Bepflanzungsgebot würde auch den 1. Bauabschnitt wirksam zur Landschaft eingrünen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt den 1. Bauabschnitt. Die Aussagen der Begründung berücksichtigen den Gesamtentwurf.

Im östlichen Teil des Plangebietes am Rausdorfer Weg berücksichtigt die Gemeinde infrastrukturelle Einrichtungen zur Versorgung des Baugebietes. Hier stehen Flächen für einen Kindergarten/Kinderhort, sowie Kinderspielplatz zur Verfügung.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Witzhave gilt der 1967 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan betreibt die Gemeinde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und der Grünflächen erfolgt eine Änderung der bisherigen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Dorfgebiet in Wohnbaufläche. Die bislang als Grünfläche dargestellte Fläche am Rausdorfer Weg wird geändert in Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Versorgungsanlagen.

Nach § 8 (3) BauGB geht die Gemeinde davon aus, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

c. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfasst die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen und die Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen und Versorgungsflächen des 1. Bauabschnittes. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie Gartenstraße
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie Rausdorfer Weg
im Süden:	nördliche Grenze des Flurstückes 107/2, 60 m nach Norden verschoben
im Westen:	westliche Grenze Flurstücke 109/9

Die unbebauten Flächen stellen sich weitgehend als intensiv bewirtschaftetes Ackerland dar. Ein Teil wird als Grünland genutzt. Am Rausdorfer Weg befinden sich eine Grünfläche sowie ein gemeindliches Wasserwerk. Das gesamte Konzept umfaßt ca. 9,1 ha. Der 1. Bauabschnitt hat eine Fläche von 5,6 ha und setzt sich aus folgenden Flächen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,2 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,4 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,2 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,8 ha
Grünflächen	ca. 1,0 ha
<hr/>	
Plangebietsgröße insgesamt	5,6 ha
<hr/>	

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Osten Witzhaves wird z. Zt. weitgehend als Ackerland genutzt. Die gewählte Lage der Siedlungserweiterung stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage Witzhaves dar. Das gesamte Gebiet ist größtenteils durch vorhandene Knicks eingegrünt, so dass eine Abschirmung der Neubebauung zur Landschaft bereits gegeben ist. Das im südlichen Teil gelegene Gebäude mit Tischlereieinutzung (ehem. Putenstall) soll langfristig überplant werden, liegt jedoch im 2. Bauabschnitt und ist zum 1. Bauabschnitt durch eine Grünfläche mit Bepflanzung abgeschirmt.

Das Konzept sieht eine durch Grünzüge gegliederte und damit in den jeweiligen Abschnitten deutlich ablesbare Siedlungsstruktur vor. Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt über zwei miteinander verbundene Ringstraßen, an die sich jeweils Stichstraßen anschließen. Eine Bautiefe

entlang der Gartenstraße wird direkt über die Gartenstraße erschlossen. Die Anbindung an die Ortslage ist über die Gartenstraße und den Rausdorfer Weg gewährleistet. Konzeptionelle Leitidee ist ein durch Baumpflanzungen durchgrüntes und gegliedertes Baugebiet mit attraktiver Gestaltung und hoher Wohnqualität.

Für die geplante Neubebauung sind entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen und die Bebauungsabsicht mit Wohngebäuden zu unterstreichen, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Dadurch kann auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen reduziert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,2 deutlich unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO und ermöglicht mit den Anlagen des § 19 (4) BauNVO eine maximale Versiegelung von 30 % der Grundstücksfläche. Damit wird die beabsichtigte lockere Bebauung sichergestellt und außerdem der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert. Die zulässige eingeschossige Bebauung in Verbindung mit der maximal zulässigen Firsthöhe gewährleistet die Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die einzeln festgesetzten überbaubaren Flächen unterstützen mit der Festsetzung nur zulässiger Einzelhäuser das Planungsziel der Gemeinde einer kleinteiligen Bebauung im Überwiegenden Teil des Plangebietes. Lediglich in den mittleren Abschnitten an den Ringstraßen und in einem Bereich angrenzend an die Gartenstraße sollen auch Doppelhäuser zulässig sein. Als höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird je Wohngebäude nur 1 Wohneinheit zugelassen. Nur ausnahmsweise kann bei Einzelhäusern eine untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden. Diese Festsetzungen entsprechen der gemeindlichen Zielsetzung eine lockere Bebauung zu erreichen. Untypische Bauformen wie Mehrfamilienhäuser, Reihen- oder Kettenhäuser sollen hier nicht entstehen.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zu erreichen und die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) festgesetzt. Diese gestalterische Leitidee schränkt die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherren nur unwesentlich ein, erreicht aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll. Die Vorgabe der Einfriedungen aus Laubhecken, ggf. in Verbindung mit einem Zaun, dient der Unterstützung der Leitidee eines stark durchgrüntes Baugebietes und schafft in Verbindung mit den Baumpflanzungen einen räumlich gefassten Straßenraum.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist auf der bislang als Parkanlage genutzten kleinen Grünfläche die Errichtung eines Kindergartens, Kinderhorts vorgesehen. Diese Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Witzhave befindet sich nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplangentwurfes in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet befindet sich zur Zeit in der Aufstellung (Büro Bielfeldt + Berg, Hamburg). Der Vorentwurf liegt bereits den Trägern öffentlicher Belange vor. Parallel zum Bebauungsplan stellt die Gemeinde Witzhave einen Grünordnungsplan auf. Darin werden

die notwendigen und sinnvollen landschaftsplanerischen Maßnahmen ermittelt. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist enthalten. Die zur Übernahme in den Bebauungsplan geeigneten Planinhalte werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Der Grünordnungsplan enthält außerdem Hinweise zu den erforderlichen Pflegemaßnahmen, die notwendig sind, um den gewünschten Zustand der Grünordnung herzustellen und zu bewahren. Der Grünordnungsplan kann neben der Begründung eingesehen werden.

Als landschaftsplanerische Maßnahmen werden folgende Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommen:

Planzeichnung:

- Erhaltungsgebote für bestehende Knicks (nach § 9 (1) 25b BauGB)
- Erhaltungsgebote für bestehende Einzelbäume (nach § 9 (1) 25b BauGB)
- Anpflanzgebote für Einzelbäume (nach § 9 (1) 25a BauGB)
- Maßnahmenflächen (Knickschutzstreifen) (nach § 9(1) 20 BauGB)
- Grünflächen (nach § 9 (1) 15 BauGB)

Text:

- Bestimmung der vegetationsfähigen Flächen für die anzupflanzenden Einzelbäume;
- Gestaltung der Zufahrten / Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag;
- Erhaltung von Vegetationselementen
- Festsetzung der Maßnahmen im Knickschutzstreifen
- Oberflächenwasserversickerung
- Anpflanzungen von Einzelbäumen
- Einfriedungen aus Laubhecken

Nachrichtliche Übernahmen:

- vorhandene Knicks nach § 15b LNatSchG (gem. § 9 (6) BauGB)
- Darstellung des Landschaftsschutzgebietes (gem. § 9 (6) BauGB)

Zum Schutz des Grundwassers ist das dauerhafte Ableiten von Grundwasser durch Kellerdrainagen o.ä. durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen.

Die geplanten Bauflächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Lediglich die von der Gemeinde geplante Gemeinbedarfsfläche sowie die Fläche für Versorgungsanlagen (vorhandenes Wasserwerk, Trafostation) befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine notwendige Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutz wird rechtzeitig beantragt werden.

Die festgesetzten Grünflächen dienen einer überschaubaren Gliederung des Baugebietes und nehmen neben der Strukturierung und Einbindung der Bebauung durch Baumpflanzungen auch nutzungsorientierte Aufgaben wahr. So sollen die Flächen den Bewohnern für den Aufenthalt, für Kommunikation und Kurzeiterholung zur Verfügung stehen. Die Anlage von ausgebauten Wegen ist nicht vorgesehen, hier sollen jedoch ggf. Trampelpfade entstehen können. Außerdem können die Flächen, wo technisch möglich und sinnvoll, für die Anlage von Gräben oder Mulden zur Wasserableitung von Oberflächenwasser genutzt werden.

Im Anschluss an den Kindergarten/Kinderhort wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz ist über das Wegesystem der Grünzüge gut an das Baugebiet angebunden.

Im Bebauungsplan sind nicht nur Flächen und Standorte für Anpflanzungen festgesetzt, sondern analog zu den Ausführungen im Grünordnungsplan auch die zu verwendenden Arten und Größen. Diese Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des § 1 (5) Nr. 4 BauGB für die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft und für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich. Die Festsetzung der Pflanzenarten erfolgt, um ein relativ einheitliches, mit dem Landschaftsraum harmonisierendes Ortsbild zu erreichen. Diese gewünschte optische Übereinstimmung der neuen Vegetationsbereiche mit den vorhandenen ist mit den Arten zu erreichen, die natürlicherweise an diesen relativ trockenen Sandstandorten vorkommen. Die Vorgabe der Pflanzqualitäten bzw. der Baumgrößen ist erforderlich, da mit Wuchshöhe und Kronenvolumen die Wirkung der Pflanzen steigt und somit eine schnellere Eingrünung der Bebauung erreicht wird. Damit trägt die Vorgabe der Baumgrößen erheblich zur Strukturierung und Gestaltung des Baugebietes bei.

Im Bebauungsplan sind lediglich Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs festgesetzt. Ausgleichsflächen in entsprechendem Umfang erscheinen in räumlich funktionalem Zusammenhang zum Plangebiet nicht sinnvoll. Die angrenzenden Bereiche erscheinen mittel- bis langfristig für eine weitere Siedlungsentwicklung denkbar. Die Gemeinde möchte in diesem Planverfahren durch die Festlegung von Ausgleichsflächen keine Entscheidungen vorwegnehmen. Daher wird dem Grünordnungsplan entsprechend auf andere Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zurückgegriffen, die für Ausgleichsmaßnahmen gut geeignet sind und zur Verfügung stehen. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt als freiwillige Maßnahme und in Selbstbindung durch die Gemeinde.

c. Immissionen

In einem Abstand von ca. 100 m verläuft südlich des Plangebietes die Möllner Landstraße. Die zu erwartenden Immissionen wurden anhand der DIN 18005 überschläglich ermittelt. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden auch im geplanten 2. Bauabschnitt nicht überschritten, so daß Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit der Realisierung des Baugebietes wird die Schweinehaltung aufgegeben, so dass Konflikte nicht zu befürchten sind. Das Nebeneinander von Dorfgebieten und Allgemeinen Wohngebieten erscheint ortstypisch und entspricht der Abstufung der Gebietstypologie der Baunutzungsverordnung.

Im 2. Bauabschnitt liegt ein ehemals als Putenstall genutztes Gebäude, in dem eine Tischlerei und eine Selbsthilfwerkstatt betrieben werden. Bei Realisierung des 2. Bauabschnitts werden diese Nutzungen aufgegeben und das Gebäude abgerissen. Die Immissionssituation zum 1. Bauabschnitt wurde gutachterlich untersucht. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Gutachten kann neben der Begründung eingesehen werden.

d. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei miteinander verbundene Ringstraßen, an die sich Stichstraßen anschließen. Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist über die Gartenstraße und den Rausdorfer Weg vorgesehen. Für den 1. Bauabschnitt ist die Zufahrt zur Gar-

tenstraße ausreichend. Aufgrund des Charakters der Gartenstraße als Anliegerstraße ohne überörtliche Funktion ist die Verbindung der geplanten Zufahrt zum Baugebiet mit dem Rosenweg zu einem Knotenpunkt verkehrstechnisch wegen des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Die Verlegung der Zufahrt hätte jedoch Nachteile auf die gestalterische Idee und die Entwurfskonzeption des geplanten Baugebietes zur Folge. Für die Gartenstraße ist ein Umbau zum verkehrsberuhigten Bereich und die Bereitstellung von Parkplätzen vorgesehen. Dementsprechend ist die Gartenstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt.

Bei der Anbindung des Baugebietes an den Rausdorfer Weg (2. Bauabschnitt) sind die vorhandenen Knicks, Einzelbäume, der vorhandene Knickdurchbruch mit bestehender Zuwegung berücksichtigt. Die Gemeinde gewichtet in diesem Fall die ökologischen und naturräumlichen Belange der Erhaltung der nach § 15b LNatSchG geschützten Knicks höher als die verkehrstechnisch ggf. günstigere Lösung einer rechtwinkelig angeordneten Zufahrt. Aufgrund des Straßenquerschnitts des Rausdorfer Weges (max. Fahrbahnbreite 5,00 m), flankiert von Knicks ist ohnehin eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erforderlich, so dass bei einer entsprechenden Beschilderung des Einmündungsbereiches die Belange der Verkehrssicherheit gewahrt bleiben.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Aufgrund der Erfahrungen der Gemeinde in einem bereits bebautem Neubaugebiet sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze erforderlich, da der Mobilisierungsgrad eher zunimmt und um den öffentlichen Verkehrsraum funktionsfähig zu halten. Im Baugenehmigungsverfahren sollte die Bauaufsichtsbehörde entsprechende Vorgaben machen. Für Besucher sind im Plangebiet insgesamt 36 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Damit ist die für Allgemeine Wohngebiete anzustrebende Parkplatzquote von 30 % erfüllt.

Innerhalb der das Plangebiet gliedernden festgesetzten Grünflächen der Zweckbestimmung - Parkanlage- ist die Anlage von Wegen (ggf. Trampelpfaden) möglich. Diese Wege sollen abseits der Straßenverkehrsflächen Abkürzungen zur Bushaltestelle an der Gartenstraße sowie zum Kindergarten und zum Kinderspielplatz ermöglichen.

3. Ver- und Entsorgung

a. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Witzhave.

b. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt, soweit möglich, auf den Baugrundstücken. Durch ein Bodengutachten wurde die Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet, dort entsprechend den Vorschriften behandelt und dann schadlos abgeleitet.

c. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das am Rausdorfer Weg vorhandene Wasserwerk. Bis zu einem Abstand von 100 m zum Brunnen ist die unterirdische Lagerung von Heizöl und Dieselkraftstoff unzulässig.

d. Elektrizität

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

e. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden im Straßenraum an den Einmündungen der Stichstraßen mit einem Durchmesser von 16 m Mülltonnenbedarfsstandorte berücksichtigt, an denen am Abfuhrtag die Mülltonnen bereitgestellt werden. Ein Einfahren in diese Stichstraßen ist somit nicht erforderlich.

f. Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Witzhave ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Billigung der Begründung

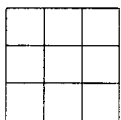
Die Begründung zum B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Witzhave wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.10.1999 gebilligt. Der Absatz zur Trinkwasserversorgung wurde aufgrund der Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 28.06.2000 ergänzt.

Witzhave, 06. 9. 00



Sill
Bürgermeister

Planverfasser:



[Signature]
PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT