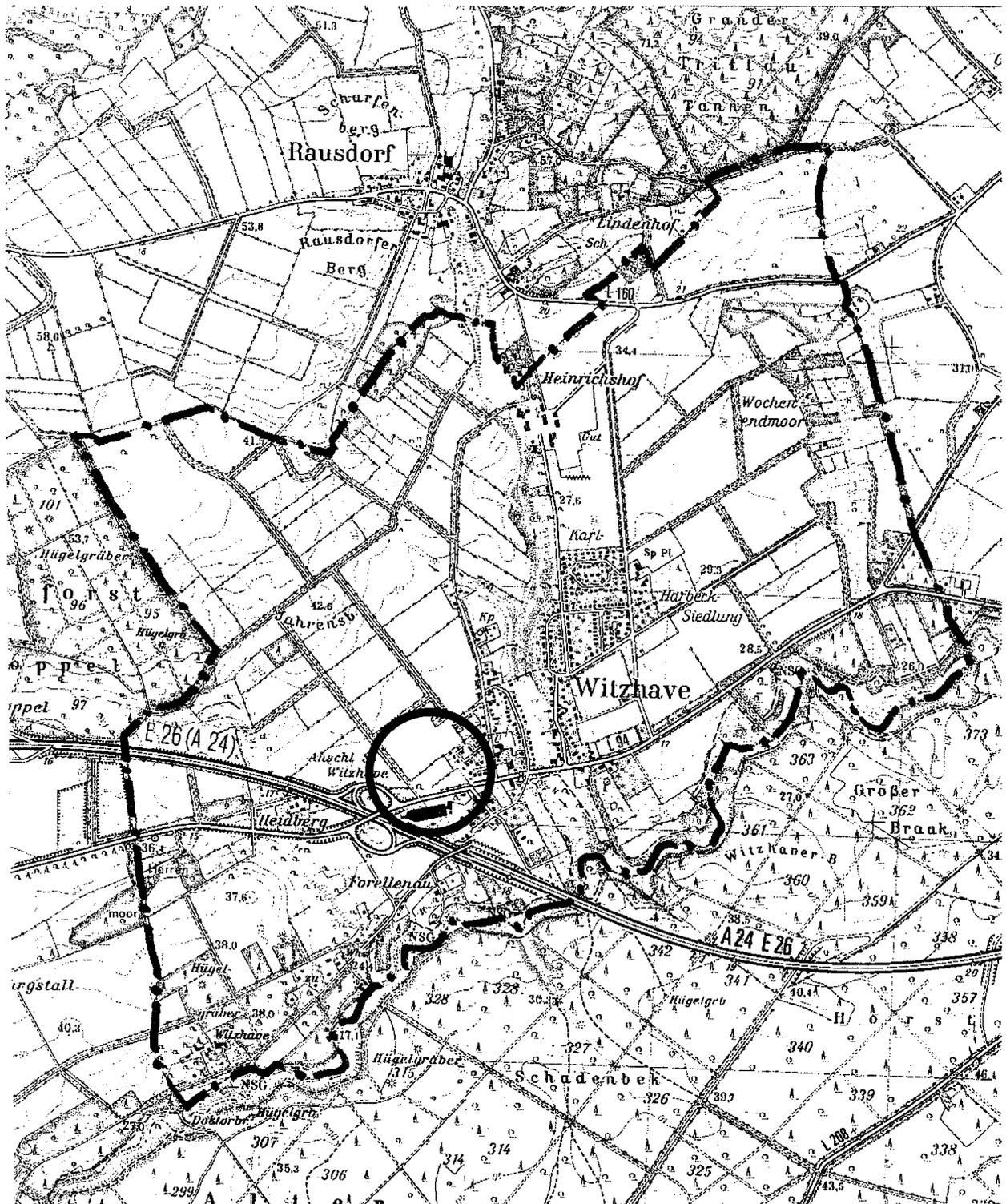


BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Satzungsabfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	5
2.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	5
a.	Standort	5
b.	Immissionen/Emissionen	6
c.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
d.	Bedarfsermittlung	6
3.	Planinhalt	7
a.	Städtebau	7
b.	Immissionen/Emissionen	8
c.	Verkehrliche Erschließung	10
4.	Ver- und Entsorgung	10
5.	Durchführung der Planung	11
6.	Kosten	12
7.	Schutzgebiete/Schutzobjekte	12
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
9.	Billigung der Begründung	14

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde Witzhave beschäftigt sich seit Anfang der 90er Jahre mit Planungsüberlegungen für das Gebiet am westlichen Ortsausgang nördlich der Möllner Landstraße. In einem 1993 gefassten Aufstellungsbeschluss wurde als Planungsziel die Festsetzung eines Mischgebietes formuliert. Ebenfalls gab es Überlegungen, Grundstücksflächen der östlich angrenzenden Wohnbebauung in den Geltungsbereich einzubeziehen, um dort weitere Wohnhäuser zu ermöglichen.

Diese Planungsabsichten wurden nicht weiter verfolgt. Inzwischen hat sich gezeigt, dass für einige ortsansässige Gewerbebetriebe Erweiterungsbedarf besteht bzw. aufgrund anderer gemeindlicher Planungen eine Umsiedlung notwendig wird. Insbesondere der südlich der Möllner Landstraße vorhandene Druckereibetrieb expandiert und ist auf zusätzliche Flächen angewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, das Bauleitplanverfahren jetzt fortzuführen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Ergänzung des südlich der Möllner Landstraße bereits vorhandenen Gewerbegebietes.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) liegt Witzhave im Ordnungsraum um Hamburg innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Östlich der Corbekniederung und südöstlich der Bille ist ein Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft eingetragen. Südwestlich grenzt der Schwerpunkt- und Verbundachsenraum auf Landesebene Billeetal an. Die Gemeinde Witzhave liegt im Nahbereich des Unterzentrums Trittau sowie im 10 km-Radius des Stadtrandkerns 1. Ordnung Reinbek und der Hansestadt Hamburg. Grundsätzlich ist in den Ordnungsräumen unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und Regionalen Grünzüge gesehen. Die landschaftlich betonten Strukturen sollen erhalten bleiben und in ihren Funktionen als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standorte für Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Dezember 1998) trifft hinsichtlich der grundsätzlichen Ziele des Raumes gleiche Aussagen wie der Landesraumordnungsplan. Für Witzhave als eine Gemeinde außerhalb der Siedlungsachsen und besonderen Wirtschaftsräume wird eine am örtlichen Bedarf orientierte Bautätigkeit vorgegeben, diese kann in diesen Gemeinden bis zum Jahre 2010 max. 20 % der Wohneinheitenanzahl von 1995 betragen. Bei der Siedlungsentwicklung sind Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eingeschlossen. Witzhave ist von einem Regionalen Grünzug umgeben, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Dieser erstreckt sich weiträumig über die Gemeindegrenzen hinaus. Weiterhin dargestellt ist das bestehende Naturschutzgebiet Billeetal. Als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist zudem die Corbek-Niederung gekennzeichnet. Im Nordosten der Ortslage Witzhaves liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Der Bereich südlich der L 94 ist als Schwerpunktbereich für Erholung dargestellt.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei

thematisch gesetzt. Der östliche Teil des Gemeindegebietes ist in der thematischen Karte Arten und Biotope ein Schwerpunkttraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene aufgezeigt, das bestehende Naturschutzgebiet Billelatal ist dargestellt, zusätzlich zwei Flächen, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG erfüllen. Dabei handelt es sich um einen Feuchtbereich an der westlichen Gemeindegrenze, nördlich der A 24 und um die Corbek, die durch den Ort Witzhave fließt. Das gesamte Gemeindegebiet und weite, angrenzende Flächen sind als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum hervorgehoben. Westlich grenzt das bestehende Wasserschutzgebiet Glinde an. Die Corbekniederung ist als Geotop (Tunneltal) gekennzeichnet. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotope im Agrarbereich sind Niederungsflächen im Billelatal großteils als Fördergebiete ausgewiesen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) werden die naturschutzfachlichen Aussagen konkretisiert. Neben dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet ist südöstlich der Bille ein Schwerpunktbereich für Erholung (Sachsenwald) vermerkt, der gesamte Raum ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung eingestuft. Im östlichen Gemeindeteil ist ein bis Grande reichendes Gebiet mit Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe markiert. Der Billelauf ist als Naturschutzgebiet, Feuchtgebiet, Geotop und Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem gekennzeichnet, zudem ist der Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG vermerkt. Gleichzeitig liegt sie in einem Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen. Gleiche Darstellungen gelten für die Corbekniederung, lediglich der Status Naturschutzgebiet ist geplant statt existent. Im Süden der Ortslage ist zum Billelatal hin eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung aufgezeigt.

Der Landschaftsplan markiert für das Plangebiet zwei Knicks im Norden und Süden sowie innergebietlich einen Knick. Anstelle der Gehölzfläche zeigt der Landschaftsplan im Bestand Außenbereichsbebauung. Zwischen dem Plangebiet und der Anschluss-Stelle Witzhave der BAB A 24 im Westen liegt landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer landschaftsbestimmenden Baumreihe aus Eichen und Birken. Nördlich ist intensives Wirtschaftsgrünland im Bestand, das von Knickstrukturen umsäumt wird. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft im Norden des Planungsraumes entlang des ihn begrenzenden Knickes.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich mit Ausnahme der Außenbereichsbebauung im Südwesten Siedlungserweiterungsfläche für Gewerbe dar. Für die nördlich anschließende Parzelle ist ebenfalls potentielle Siedlungserweiterung vorgesehen.

Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Witzhave gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde betreibt zur Zeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Das Planverfahren wird allerdings aufgrund der komplexen Aufgabenstellung noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen. Vorgesehen ist die Änderung der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet und private Grünfläche sowie Anlage für die Regenrückhaltung.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage östlich der BAB A 24 und nördlich der Möllner Landstraße südwestlich von Rotdornweg und Lindenstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,85 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten:	Nordwestliche Grenze der Flurstücke 73/26 und 73/27.
Im Nordosten:	Nordöstliche Grenze der Flurstücke 73/26, 72/6.
Im Süden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Möllner Landstraße.
Im Südwesten:	Teilungslinie durch das Flurstück 73/5.

Die Flächen des Plangebiets werden landwirtschaftlich und als Fläche für Nadelbaumkulturen genutzt. An Biotopstrukturen existieren eine Laubwaldparzelle nach § 7 Abs. 1 LNatSchG sowie Knicks nach § 15b LNatSchG. Nördlich und westlich des Gebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, östlich grenzt Wohnbebauung an. Südlich der Möllner Landstraße befinden sich ein Gewerbebetrieb und eine Tankstelle.

2. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

a. Standort

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 die infrastrukturell sehr günstige Lage dieser Fläche am westlichen Ortseingang für eine Gewerbeerweiterung und -neuan siedlung in Wert zu setzen. Die Erweiterung der im Westen der Ortslage bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung auf die Nordseite der Möllner Landstraße stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsgefüges dar. Ca. 70 % der Fläche des geplanten Gewerbegebietes sind für konkrete Baumaßnahmen des südlich der Möllner Landstraße bereits vorhandenen Betriebes vorgesehen. Diese Betriebserweiterung ist aus logistischen Gründen in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Einrichtungen sinnvoll. Ansatzpunkte für ein größeres Gewerbegebiet finden sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht. Aufgrund der guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über die Anschluss-Stelle der BAB A 24 kann Schwerlastverkehr durch den Ort weitgehend vermieden werden. Zur freien Landschaft hin ist das Gebiet durch vorhandene Knicks eingegrünt.

Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses von der Gemeinde angedachte Möglichkeit einer Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Gartengrundstücken wird im Rahmen des B-Plans Nr. 9 nicht weiter verfolgt. Die Gemeinde gewichtet hier die Belange der örtlichen Gewerbetreibenden, die auf angemessene Erweiterungsspielräume angewiesen sind höher, als den Wunsch der Anlieger, ihre Gartengrundstücke im rückwärtigen Bereich separat bebauen zu können. Um Konflikte aus den unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden, sind ausreichende Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe erforderlich.

Unabhängig von dieser Situation prüft die Gemeinde im Bebauungsplan für das Wohngebiet Rotdornweg/Lindenstraße, inwieweit eine Erweiterung der Wohnbebauung mit der Gewerbegebietplanung in Einklang zu bringen ist. Eine Verkleinerung der Gewerbefläche oder ggf. aufwändige aktive Schallschutzmaßnahme erscheinen nicht sinnvoll. Auch die weitere Beschränkung der Gewerbegrundstücke durch flächenbezogene Schall-Leistungspegel lässt die angestrebte Gewerbenutzung nicht mehr zu. Die Rücknahme von Gewerbefläche scheidet aufgrund des Flächenbedarfs der Betriebe aus. Die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Walles ist aus ortsgestalterischer Sicht nicht wünschenswert.

b. Immissionen/Emissionen

Östlich angrenzend an das geplante Gewerbegebiet befindet sich Wohnbebauung. Diese Bebauung könnte durch die Planung beeinträchtigt werden. Die Gemeinde hat ein Gutachten über die zu erwartenden Belastungen erstellen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung Einschränkungen des Gewerbegebietes notwendig sind. Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus trifft die Gemeinde im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes weitere immissionsmindernde Festsetzungen. Die Ergebnisse des Gutachtens und die erforderlichen Maßnahmen sind in Abschnitt 3b beschrieben. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den getroffenen Festsetzungen die Wohnbebauung ausreichend geschützt ist.

c. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorgesehene Fläche ist im Landschaftsplan zur Siedlungserweiterung vorgesehen. Durch den Bebauungsplan wird auf den betroffenen Flächen ein erstmaliger Eingriff nach § 18 BNatSchG vorbereitet, der entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen ist. Grundsätzlich ist auch eine Vermeidung in die Abwägung einzustellen. Diese ist hinsichtlich der grundsätzlichen Flächeninwertsetzung nicht vorgesehen, da die Gemeinde dringend Flächen zur Gewerbeansiedlung und insbesondere zur Erweiterung des südlich der Möllner Landstraße gelegenen Betriebs benötigt. Ein Großteil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt, besitzt dementsprechend eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und ist daher prinzipiell für eine Bebauung geeignet. Betroffene Biotopstrukturen wie eine Gehölzfläche und Knickstrukturen werden nach Maßgabe der Planung entsprechend bilanziert und, sofern nicht anders möglich, ausgeglichen. Eine Aufarbeitung der Belange erfolgt im Grünordnungsplan, der neben der Begründung eingesehen werden kann.

d. Bedarfsermittlung

Die Gemeinde hat sich vor Fortführung des Bauleitplanverfahrens intensiv mit dem erforderlichen Flächenbedarf auseinandergesetzt. Der südlich des Gebietes gelegene Betrieb beabsichtigt, in einem 1. Bauabschnitt Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 6.000 qm zu errichten. Zusätzliche Erweiterungen sind darüber hinaus auf dem Grundstück möglich. Außerdem werden aufgrund der zurzeit schon unbefriedigenden Parkplatzsituation Flächen für Stellplätze benötigt.

In der Gemeinde befinden sich weiterhin zwei Zimmereibetriebe. Hiervon benötigt ein Betrieb aufgrund zurzeit sehr beengter Verhältnisse ca. 1.000-2.000 qm Grundstücksfläche. Der zweite Betrieb liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 und muss bei Verwirklichung des 2. Bauabschnittes umgesiedelt werden. Hier ist ein ca. 3.000 qm großes Grundstück erforderlich. Weitere Anfragen aus Witzhave für Gewerbegrundstücke liegen der Gemeinde vor.

Die gewerblich nutzbare Fläche im Plangebiet beträgt ca. 18.000 qm. Allein für die Erweiterungsabsichten des südlich gelegenen Betriebs ist die westlich der Erschließungsstraße gelegene Fläche von ca. 12.000 qm Gewerbegebiet notwendig. Der östliche Teil des Gebietes mit ca. 6.000 qm Fläche ist für die ortsansässigen kleineren Betriebe vorgesehen.

3. Planinhalt

a. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da das Gebiet sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an der Anschluss-Stelle der BAB A1 auch für überregionale Vergnügungsstätten eignen würde, ist die Ausnahme des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Ebenso sind Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet nicht zulässig. Das Gebiet ist vorgesehen für ortsansässige Betriebe.

Um die Konfliktsituation Gewerbe und Wohnen aufbereiten zu können, hat die Gemeinde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen wird das Gebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Für den Nachtzeitraum sind Einschränkungen in Form von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln erforderlich.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Abwägung der Belange der Ortsgestaltung gegenüber einer optimierten Grundstücksausnutzung unterhalb der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. Eine Grundflächenzahl von 0,8 wäre nur zu verwirklichen, wenn auf eine ansprechende Straßenraumgestaltung (Vorgartenbereiche) und die Erhaltung von Grünstrukturen verzichtet würde. Die Gemeinde setzt daher für den westlichen Teil des Plangebietes eine GRZ von 0,6 und für den östlichen Teil zu den Wohngebieten hin eine GRZ von 0,5 fest. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, etc.) sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die höher festgesetzte Geschossfläche ermöglicht für Teilbereiche auch eine Mehrgeschossigkeit.

Um die Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbaugrundstücke zu minimieren, werden die Gebäudehöhen auf 6,00 m bzw. 8,00 m beschränkt. Diese Gebäudehöhen dürfen bei geneigten Dächern mit einer Neigung von mind. 20° um 2,00 m überschritten werden. Hierdurch soll die Möglichkeit zur Ausbildung auch von geneigten Dächern geschaffen werden, ohne die Nutzbarkeit der Gebäude wegen fehlender Raumhöhe zu verschlechtern.

Die festgesetzte abweichende Bauweise lässt Baukörperlängen von mehr als 50 m zu. Seitliche Grenzabstände sind jedoch einzuhalten, um die gewünschte gestalterische Gliederung des Gebietes in Verbindung mit der Festsetzung zur Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenzen zu unterstützen.

Die baulichen Anlagen sollen auf den Grundstücken zusammengefasst und angrenzende vorhandene bzw. geplante Knickstrukturen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Daher sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur Unterstützung einer ansprechenden Gestaltung des Straßenraums erfolgt eine Festsetzung zur Beschränkung von Stellplätzen im Vorgartenbereich. Die Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten wird begrenzt, um die Trennung zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

deutlich zu markieren. Eine Mitnutzung der Fahrbahn ggf. zur Einfahrt in parallel aufgestellte Stellplatzanlagen oder zu Wendezwecken wirkt verkehrstechnisch und gestalterisch negativ und soll vermieden werden.

Vorhandene Grünstrukturen werden soweit möglich erhalten und in das Konzept integriert. Die das Gebiet begrenzenden Knickstrukturen werden gesichert und ergänzt und werten das Ortsbild durch Abschirmung der Gewerbeflächen insbesondere entlang der Möllner Landstraße auf. Die im Westen des Plangebietes vorhandenen Gehölze können nur teilweise erhalten werden, um das notwendige Flächenangebot vorhalten zu können. Der dort vorhandene Knick wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Diese Fläche im Westen des Gebietes kann z. B. für Stellplätze genutzt werden, in die die Bepflanzungen integriert werden können. Um den Spielraum beim Zuschnitt der Grundstücke im Gebiet nicht unnötig zu beschränken, wird der das Gebiet in Ost-West-Richtung zerschneidende Knick nicht mit einem Erhaltungsgebot gesichert, die Gemeinde wird bei der Parzellierung östlich der Planstraße darauf hinwirken, die Bepflanzung als gliedern-des Element zu erhalten.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebietes werden entlang der Planstraße Straßenbäume festgesetzt. Nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird durch eine dichte Bepflanzung eine Abschirmung des Gewerbegebietes zu den Gartengrundstücken der Wohnbebauung erreicht.

Gestalterische Festsetzungen sind zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße getroffen. Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht in Bezug zum Betrieb stehen, um eine Überfrachtung des Gebietes mit einer Vielzahl ungeordneter Werbeanlagen zu vermeiden. Außerdem sind Werbeanlagen in der Höhe und auf Dächern beschränkt, um Fernwirkungen und unruhige Dachlandschaften zu vermeiden. Eine unruhige und aufdringliche Gesamtgestaltung am Ortsrand soll außerdem durch ein Verbot glänzender und spiegelnder Fassaden ausgeschlossen werden. Sonnenkollektoren sind zulässig.

Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen in den Vorgartenbereichen verbessert die Gestaltung des Straßenraumes, da in den direkt angrenzenden Bereichen eine Vielzahl unterschiedlicher Zäune und anderer Einfriedungen mit wechselnden Höhen vermieden wird. Sicherheitszäune können entlang der vorderen Baugrenze sowie zu den übrigen Grundstücksgrenzen gezogen werden, so dass dem Sicherheitsbedürfnis der Betriebe ausreichend Rechnung getragen wird. Zu angrenzenden zu erhalten festgesetzten Knicks ist zum Schutz der Knicks mind. 1,00 m Abstand zum Fuß des Knickwalls einzuhalten.

Bei der Planung des Gewerbegebietes zu beachten ist die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Die Gemeinde sieht daher an der tiefsten Stelle des Geländes im Osten des Plangebietes eine Fläche für ein Regenrückhalte- bzw. sickerbecken vor. Die Anlage soll naturnah ausgebildet werden.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der BAB A 24 und L 94 (Möllner Landstraße) tangiert. Außerdem ist im Planverfahren die Konfliktsituation zwischen Gewerbe und angrenzender Wohnbebauung zu untersuchen. Die Gemeinde hat daher ein Gutachten zur Immissionsproblematik in Auftrag gegeben (Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen

Für den Tageszeitraum sind die Orientierungswerte gem. Beiblatt I zur DIN 18005 in der Nachbarschaft überall eingehalten. Ohne Schutzmaßnahmen sind dagegen für den Nachtzeitraum Überschreitungen zu erwarten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind nicht geeignet, da die Betriebe zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht genau bekannt sind. Aktive Maßnahmen sind auch nicht erforderlich, da die Emissionsbeschränkungen zwangsweise geeignete Bebauungsabstufungen zur Folge haben.

Die Emissionsbeschränkungen erfolgen als Festsetzung von max. zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln für den Nachtzeitraum auf der Grundlage des § 1 (4) der BauNVO (Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften). In den konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Falle von Prüfungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind zum Nachweis Immissionsprognosen wie folgt zu führen:

- a) Ableitung des für das jeweilige Anlagengrundstück zutreffenden max. zulässigen Beurteilungspegelanteils aus den festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen innerhalb des Plangebietes (Emissionshöhe 1,00 m über Gelände).
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, den gemäß a) ermittelten max. zulässigen Beurteilungspegelanteil für die betrachtete Anlage einzuhalten.

Für den Nachweis gelten folgende Einschränkungen:

- Bei den vom Lärmschutz her unkritischen Ansiedlungsvorhaben reichen Überschlagsverfahren aus.
- Nachts sind PKW-Fahrten in einem Umfang zulässig, wie sie in Wohngebieten üblich sind, auch wenn das Nachweisergebnis negativ ist.
- Ein Nachweis ist nicht erforderlich für Immissionsorte, die im Sinne der Ziffer 2.2 der TA Lärm nicht zum Einwirkungsbereich der Anlage zählen.

Über diese Maßnahme hinaus setzt die Gemeinde im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes in dem GE/E-Gebiet mit dem Index 1 entlang der östlichen Grenze des Baugebietes einen Bereich fest, in dem ebenerdige bauliche Anlagen wie Umfahrten, Lagerflächen, Arbeitsplätze, Stellplätze u. ä. nicht erlaubt sind.

Um Immissionen auch aus den Gebäuden heraus z. B. bei geöffneten Fenstern und Türen zu vermeiden, erfolgt weiterhin eine Festsetzung, dass für Arbeits- und Produktionsräume nach Nordosten keine Öffnungen zulässig sind. Aufenthaltsräume, Büros und Nebenräume wie Küchen und WC-Anlagen etc. sind auch mit Öffnungen zulässig.

Schutz des Plangebietes vor Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm

Das Gebiet ist Verkehrslärm von der L 94 und von der BAB a 24 ausgesetzt. Aktiver Schutz kommt aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Gestaltung des Ortsbildes nicht in Betracht. Für Aufenthaltsräume werden passive Maßnahmen festgesetzt. Nach DIN 4109 werden für Bereiche, in denen vom Verkehrslärm niedrigere Anforderungen bestehen als Lärmpegelbereich IV zum Schutz gegen Gewerbelärm Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes müssen etwaige ungeschützte Außenwohnbereiche einen Mindestabstand von 25 m zum Fahrbahnrand der L 94 aufweisen.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Möllner Landstraße erschlossen. Da das Gebiet auch der Erweiterung des südlich bereits vorhandenen Betriebs dient, wird die Einmündung der Planstraße in die Möllner Landstraße gegenüber der Zufahrt des Betriebsgrundstückes platziert. Querverkehr zwischen den Betriebsteilen soll dadurch erleichtert werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Grundstückszufahrten zum Gewerbegebiet über die L 94 nicht zulässig.

Für die Planstraße ist ein Ausbau mit einer Gesamtbreite von 11,50 m vorgesehen. Die Straßenraumaufteilung ist mit beidseitigem Gehweg und einseitigem Parkstreifen denkbar. Eine detaillierte Ausgestaltung mit Zufahrten etc. wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend den Anforderungen der Betriebe vorgenommen. Im Bebauungsplan wird durchgängig Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die eingetragene Aufteilung gibt als Darstellung ohne Normcharakter einen Anhaltspunkt für die mögliche Gestaltung.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sieht bereits eine Anbindung der nordwestlich gelegenen Fläche vor, die langfristig für eine Siedlungsentwicklung gedacht ist. Die jetzt als Wendeanlage festgesetzte Aufweitung könnte dann bei Bedarf in Parkplätze umgebaut werden.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Zwischen den Baumstandorten besteht Parkraum für PKW oder Kleinlaster. Auf Abstellmöglichkeiten für Sattelzüge wird bewusst verzichtet, um die gesamte Straßenraumgestaltung nicht unnötig durch längerfristig abgestellte Sattelaufleger zu stören, die dann außerdem die Parkmöglichkeiten für Besucher blockieren.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze der L 94 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand festgesetzt. Dort sind Hochbauten unzulässig. Um den Grundstücksteil dennoch nutzen zu können, sollen in dem Bereich Umfahrten und Stellplätze jedoch zulässig sein.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wünscht die Gemeinde zwischen der Anschluss-Stelle Witzhave und dem Beginn der Ortslage eine Verkehrsberuhigung durch einen Fahrbahnsteiler in der L 94. Eine mögliche Ausgestaltung ist als Darstellung ohne Normcharakter in das Planwerk aufgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die dafür erforderliche Verkehrsfläche.

Witzhave ist an das Liniennetz des ÖPNV angeschlossen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Witzhave.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das geplante Regenrückhalte- bzw. -sickerbecken. Ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Die Gemeinde sieht daher nach Absprache mit dem Erschließungsplaner an der tiefsten Stelle des Geländes im Osten des Plangebietes eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken mit Sickerbecken vor. Der Anschluss an ein Gewässer ist nicht erforderlich. Zusätzlich sind im Straßenraum und auf den Grundstücken Sickermulden vorgesehen. Das anfallende Wasser ist in Abstimmung mit der unte-

ren Wasserbehörde als gering verschmutzt anzusehen, so dass eine Vorklärung entbehrlich ist. Die Bodenverhältnisse wurden gutachterlich geprüft, die Sickerfähigkeit ist gegeben.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk der Gemeinde.

Der Löschwasserbedarf beträgt 3.200 L/min. für 2 Stunden, das Regenrückhaltebecken wird entsprechend hergerichtet und mit einem Entnahmestutzen versehen. Die Zuwegung ist von der Möllner Landstraße her möglich. Südlich der Möllner Landstraße befindet sich ein vorhandenes Rückhaltebecken, dem Löschwasser entnommen werden kann. Im Gebiet kann weiterhin ein Hydrant installiert werden, da die notwendigen Leitungsquerschnitte vorhanden sind. Soweit notwendig, sind zusätzlich betriebseigene Löschwasserversorgungen vorzusehen. Eine Feuerwehrezufahrt in das Plangebiet ist vom westlich angrenzenden Weg möglich. Die hierfür erforderlichen Knickdurchbrüche sind zulässig.

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

Die Gasversorgung erfolgt über Heingas. In der Möllner Landstraße liegt eine Gasleitung, die bestehen bleiben muss. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

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.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

5. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, Grenzregelung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. Kosten

Durch den Bebauungsplan sind überschlägig folgende Kosten zu erwarten:

Straßenbau:	125.000 €
Ver- u. Entsorgung:	104.000 €
Grünplanung:	11.000 €
Ausgleichsfläche (inkl. Maßnahmen):	39.000 €
Netto-Summe	279.000 €

Die Gemeinde wird rechtzeitig die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung stellen.

7. Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Plangebiet existieren verschiedene Biotopstrukturen, die nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt sind. Im Einzelnen sind dies:

- Eine Gehölzfläche von rd. 0,2 ha. Die Gehölzfläche ist nach § 7 LNatSchG geschützt,
- innergebietslich liegende Knicks innerhalb der Gehölzfläche und als nördliche Begrenzung des Flurstück 72/6, geschützt nach § 15b LNatSchG,
- weitere Knicks an der nördlichen und südlichen Begrenzung des Plangebietes, ebenfalls nach § 15b LNatSchG geschützt.

Eine Aufarbeitung der Belange erfolgt im Grünordnungsplan, der neben der Begründung eingesehen werden kann.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b aufgeführt, eine Bebauung des Plangebietes ist folglich grundsätzlich möglich. Aufgrund der Anlage 1 zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 ist das geplante Vorhaben aufgrund seiner Größe von weniger als 20.000 qm versiegelbarer Fläche nicht UVP-pflichtig. Auch besteht nicht die Pflicht einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls. Eine detaillierte Abarbeitung der grünordnerischen Belange erfolgt im Grünordnungsplan, der neben der Begründung eingesehen werden kann. Die Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt:

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,85 ha. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Bebauungsplan Nr. 9 auf rd. 2,3 ha Fläche vorbereitet werden, sind im Sinne des § 18 BNatSchG als erheblich und nachhaltig zu bewerten und demnach nach § 19 (2) BNatSchG auszugleichen.

Ein Eingriff entsteht bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Orts- bzw. Landschaftsbild. Durch die geplanten Versiegelungen und die Baukörper selbst geht unverbaute Landschaft und Boden verloren, dies hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Gebiet. Zudem entfallen mehrere Knickabschnitte sowie eine Gehölzfläche im Südwesten des Plangebietes, weitere Knicks werden durch die Bebauung beeinträchtigt. Darüber hinaus gehen Sichtbarrieren im Südwesten verloren, so dass die Bebauung weithin sichtbar und das Landschaftsbild negativ beeinflusst würde. In das Schutzgut Klima wird nicht erheblich eingegriffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter sind vorgesehen:

- Prinzipielle Begrenzungen der Grund- und Geschossflächenzahl und der zulässigen Gebäudehöhe,
- Beschränkungen zur Größe bzw. Positionierung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen,
- Sicherung von Freiflächen,
- Direkte Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Biotopstrukturen und zum Naturhaushalt (Erhaltungsgebot für Großgehölze, naturnahe Regenrückhaltung im Gebiet, Knickneuanpflanzung inklusive Anlage eines Knickschutzstreifens im Westen des Plangebietes),
- Grünordnerische Festsetzungen (Gliederung des Gebietes durch Neuanpflanzungen von Gehölzen, Verwendung einheimischer Gehölzarten, private Pflanzstreifen).

Die Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in die Schutzgüter zu begrenzen. Die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften sind nur teilweise minimiert. Ein entsprechend zu berechnender Ausgleich ist erforderlich und wird extern bereitgestellt.

Als Ausgleich ist Folgendes vorgesehen:

Durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden rd. 8.300 qm Fläche als Ausgleich fällig. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens ausgeglichen werden. Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind rd. 2.000 qm ausgleichender Fläche wegen Überplanung der Gehölzfläche vorgesehen und insgesamt rd. 520 m Knick neu anzupflanzen, von denen 80 m im Gebiet realisiert werden können. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch einen neu anzulegenden Knick kompensiert. In das Schutzgut Klima wird im Wesentlichen nicht eingegriffen. Gegengerechnet werden rd. 780 qm Fläche, die im Eingriffsbereich durch die Anpflanzung von Gehölzen naturnah gestaltet werden. Somit entsteht ein Ausgleichserfordernis (extern) von insgesamt rd. 9.500 qm Ausgleichsfläche und 440 m neu anzulegenden Knick.

Die Gemeinde erstellt zurzeit ein Ausgleichsflächenkataster mit dem Ziel, vorrangig zu entwickelnde Flächen zu erfassen und entsprechend für Ausgleichszwecke nutzen zu können. Die externe Ausgleichsfläche wird dem Plangebiet nicht als Festsetzung zugeordnet, da die Gemeinde Flächeneigentümer ist. Die Gemeinde realisiert den Ausgleich eigenverantwortlich durch geeignete Maßnahmen auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche gem. § 1 a (3) BauGB und weist ihn gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nach.

Die allgemeine Grünordnung wird dort, wo Handlungsbedarf vorherrscht, durch die Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken konkretisiert, wobei der individuellen Grundstückssituation Rechnung getragen wird. Erhaltungsgebote für Knicks und Großbäume sowie Neuanpflanzungen von Gehölzen werden festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen Anbau-

verbots- und Schutzzonen, private Grünflächen und eine Fläche für Regenrückhaltung. Im Westen wird durch die Knickneuanlage mit Knickschutzstreifen eine Eingrünung des Gebietes zur Landschaft erzielt.

Im Plangebiet finden sich mit Ausnahme der genannten Knicks keine weiteren als die genannten Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

9. Billigung der Begründung

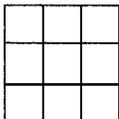
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Witzhave wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.11.2003 gebilligt.

Witzhave, 20. 5. 05



Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER