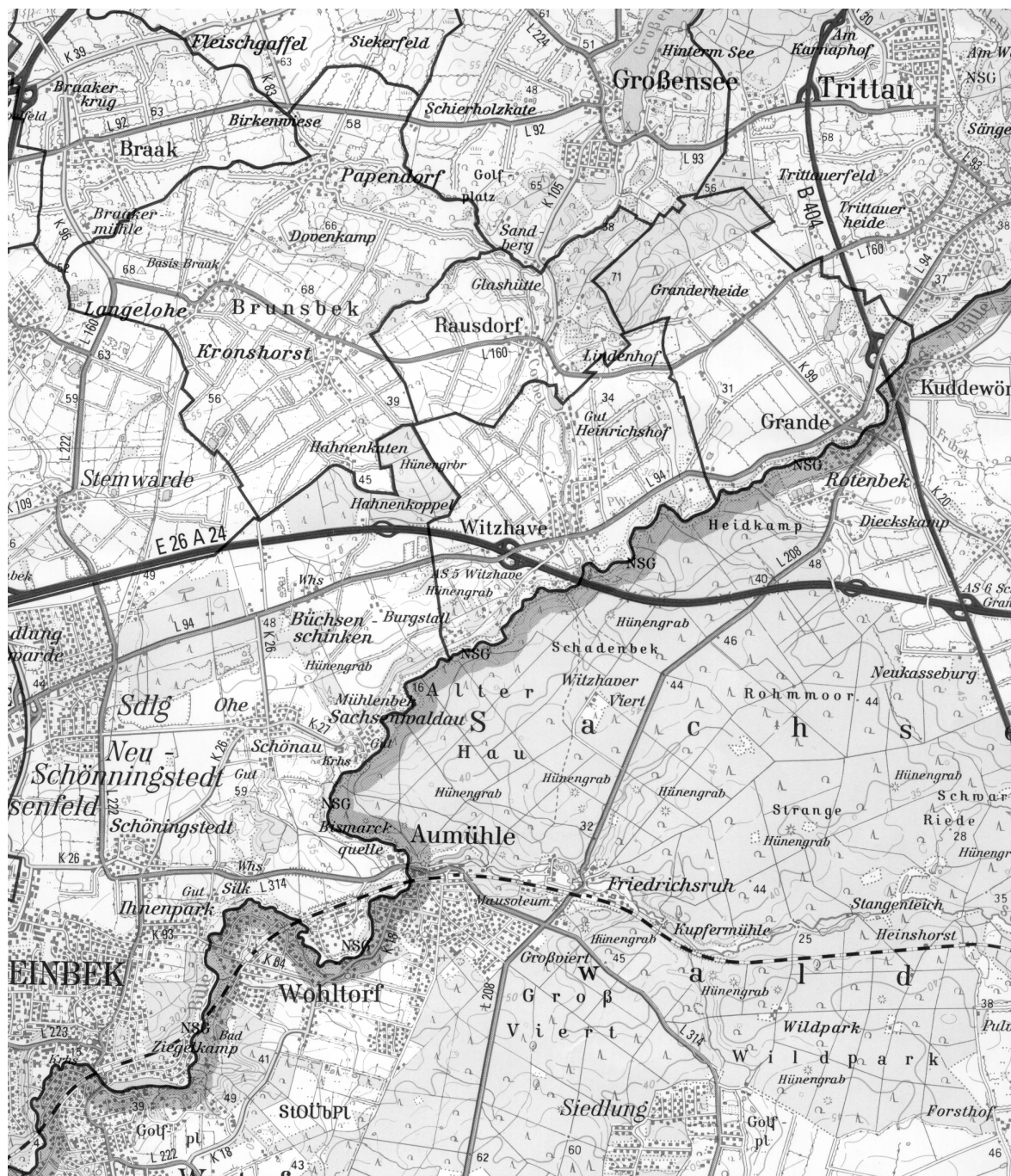


## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: . Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 75.000



## Inhalt:

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Vorbemerkungen  | 3  |
| a. | Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes          | 3  |
| b. | Planungserfordernis                                   | 3  |
| c. | Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungsziele | 4  |
| d. | Plangrundlagen  | 6  |
| 2. | Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung        | 6  |
| a. | Siedlungsentwicklung                                  | 7  |
| b. | Übernahme von Inhalten des Landschaftsplans           | 7  |
| 3. | Planungsvorgaben                                      | 7  |
| a. | Allgemeines zur Gemeinde Witzhave                     | 7  |
| b. | Geschichtliche Entwicklung                            | 9  |
| c. | Statistische Auswertungen - Bestandsaufnahme          | 10 |
| 4. | Planinhalt  | 22 |
| a. | Siedlungsentwicklung                                  | 22 |
| b. | Sonstige Flächenänderungen                            | 28 |
| c. | Verkehr   | 29 |
| d. | Sonstige Infrastruktureinrichtungen                   | 29 |
| e. | Naturschutz und Landschaftspflege                     | 30 |
| f. | Denkmalschutz und Denkmalpflege                       | 32 |
| g. | Emissionen/Immissionen                                | 32 |
| h. | Reit- und Wanderwege                                  | 33 |
| 5. | Ver- und Entsorgung                                   | 34 |
| 6. | Billigung des Erläuterungsberichtes                   | 35 |

# 1. Vorbemerkungen

## a. Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde für ihr Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch). Der Flächennutzungsplan enthält die Vorstellungen der Gemeinde über die Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen sowie auch die künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Er dokumentiert damit die Planungsabsichten der Gemeinde in Plan und textlichen Erläuterungen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Möglichkeit, frühzeitig eigene räumliche Leitvorstellungen zu erarbeiten und Prioritäten hinsichtlich der künftigen Entwicklung zu setzen.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er stellt ein Planungsinstrument für die gemeindliche Entwicklung in den nächsten 10-15 Jahren dar. Durch einzelne Änderungen des Flächennutzungsplanes vor Ablauf dieses Planungszeitraumes kann flexibel auf kurzfristige Veränderungen reagiert werden, ohne die langfristigen städtebaulichen Zielvorstellungen infrage zu stellen.

Unmittelbare rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber dem Bürger.

Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne). Im Einzelfall kann der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert werden.

## b. Planungserfordernis

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Witzhave wurde erstmalig 1967 von der Gemeindevertretung beschlossen. Bisher gab es sechs Änderungen (die letzte, 6. Änderung, wurde am 22.07.2000 bekannt gemacht), die die Umpositionierung oder Neuausweisung von Bauflächen, einer Schule, mehrerer Grünflächen (inklusive Sportplatz und Kinderspielfläche) und Maßnahmenflächen für den Naturschutz sowie die Rückumwandlung von ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Inhalt hatten. Die Änderungen sieben (Gewerbegebiet östlich der A 24, nördlich Möllner Landstraße) und acht (Bereich Gut Heinrichshof) sind noch im Planaufstellungsverfahren.

In den letzten Jahren haben vielfältige raumbedeutsame Veränderungen stattgefunden. Durch die Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten, den sich langsam vollziehenden Wandel der Landwirtschaft, den zunehmenden Siedlungsdruck in unmittelbarer Nähe zu Hamburg sowie durch eine deutlich gestiegene Mobilität wird die Gemeinde mit Entwicklungen konfrontiert, die die gemeindliche Planungshoheit berühren. Hinzu kommen die deutlichen Strukturveränderungen im ländlich geprägten Bereich, die zumeist einen Verlust von Arbeitsstätten nach sich ziehen.

Sonderthematiken wie Mobilfunk oder Freizeitnutzungen stellen zudem Nutzungsansprüche an den Raum, die auf gemeindlicher Ebene ebenfalls einer Ordnung bedürfen. Mit der Aufstellung des Landschaftsplanes 1997 ist bereits ein Teil der Planungsgrundlagen und Entwicklungsabsichten für einen Zeitraum von mindestens 10 - 15 Jahre erarbeitet worden, mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden weitere und auf heutige Anforderungen abgestimmte Planungsziele beschrieben.

In der Gemeinde besteht örtlicher Baulandbedarf. Neben dem rein rechnerisch ermittelbaren Bauflächenbedarf sind Hindernisse bei der Verfügbarkeit sowie Entwicklungsschranken aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen zu berücksichtigen. Von daher sind über den Bedarf hinausgehende Flächen in eine Betrachtung einzubeziehen, die der Gemeinde als Verhandlungsspielraum und ggf. als Alternativen zur Verfügung stehen.

Ziel der Gemeinde ist es, eine angemessene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und insbesondere jungen Witzhaver Familien Baumöglichkeiten vor Ort zu geben. Darüber hinaus besteht für die örtlichen Gewerbetreibenden Erweiterungsdruck, dem von Seiten der Gemeinde bereits in der siebten Änderung teilweise entsprochen wird. Aufgrund der natürlichen Ausstattung Witzhaves, mit dem Naturschutzgebiet Billeetal, das gleichzeitig Erholungsschwerpunktbereich ist, sowie der Corbek-Niederung als regional bedeutsame Biotopverbundachse und weiteren Bereichen mit hoher ökologischer Bedeutung (Nebenverbundachse Witzhaver Au) ist ein hohes Maß an Sensibilität erforderlich. So wird z.B. bei der achten Änderung im Bereich Heinrichshof auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine behutsame Erweiterung unter besonderer Berücksichtigung der Naturschutzbelange erforderlich. Erweiterungen sollen nach Landschaftsplan westlich und östlich der Straße Am Jahrensberg sowie in der Außenbereichsbebauung Oher Weg (gemeindliche Fassung Landschaftsplan) und an der Möllner Landstraße (L 94) westlich des Rausdorfer Weges ausgewiesen werden.

Im Vorlauf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Aufstellung des Landschaftsplanes betrieben. Der Landschaftsplan ist im März 1999 bekannt gemacht worden. Die zur Übernahme in die Bauleitplanung geeigneten Planinhalte (z.B. Maßnahmenflächen, Biotopverbundflächen, Wald, Gewässer) werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Thematik Mobilfunk wird im weiteren Planverfahren abgearbeitet. Zurzeit gibt es einen Mobilfunkstandort auf dem Grundstück der gemeindlichen Kläranlage im Süden der Gemeinde. Hier soll eine Konzentration weiterer Mobilfunkkapazitäten stattfinden. Die Gemeinde hat die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen unter städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten im Rahmen einer Strukturanalyse geprüft.

### **c. Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungsziele**

Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung bestimmt die Gemeinde die künftige Entwicklung im Gemeindegebiet (kommunale Planungshoheit). Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Im Baugesetzbuch (BauGB) sind die zu berücksichtigenden Planungsgrundlagen und die in die Abwägung einzustellenden Belange benannt. Rechtliche Grundlagen bilden daneben die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO).

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Bestimmungen des Landesentwicklungsgrundsätzegesetzes und des Landesplanungsgesetzes sind zu beachten. Die daraus entwickelten übergeordneten

Planungsziele sind im Landesraumordnungsplan und im Regionalplan für den Planungsraum I enthalten.

Im **Landesraumordnungsplan** (Dezember 1998) werden Entwicklungsgrundsätze für Schleswig-Holstein vorgegeben. Dazu gehören unterschiedliche übergeordnete Raumstrukturen und Vorgaben zum zentralörtlichen System sowie zu Siedlungsachsen. Witzhave liegt nach der kartographischen Darstellung außerhalb der Hamburger Achsen 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 Untereentrums 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 Landesraumordnungsplan gibt einen allgemeinen Rahmen der Siedlungsentwicklung der Gemeinden vor. Für den Wohnungsneubaubedarf, der sich aus Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Neubedarf zusammensetzt, werden der Gemeinde bis zum Jahre 2010 max. 20 % (örtlicher Bedarf) zugestanden. Dieser Entwicklungsspielraum gilt für den Wohnungsbedarf der Bevölkerung, also örtlich begrenzt.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum I (Dezember 1998) trifft hinsichtlich der grundsätzlichen Ziele des Raumes gleiche Aussagen wie der Landesraumordnungsplan. Dies gilt auch für den Umfang der Siedlungsentwicklung. Diese sind in der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die kartographischen Darstellungen sind aufgrund des größeren Maßstabs weiter differenziert worden, so liegt die Gemeinde Witzhaves in einem Regionalen Grünzug, 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. Weitere Abbau- oder Energieeignungsflächen sind nicht aufgezeigt, so kommen auch Eignungsflächen für Windenergieanlagen nach dem Regionalplan in der Gemeinde nicht vor. Der gesamte südliche Teil des Gemeindegebietes bis zu einer Linie ca. 1 km nördlich der Bille ist als Schwerpunktbereich für Erholung dargestellt.

Darüber hinaus sind weitere übergeordnete Planungen zu beachten:

Nach Darstellung des **Landschaftsprogramms** Schleswig-Holstein (Dezember 1998) liegt Witzhave in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung, westlich und südlich grenzt ein Bereich für eine naturnahe Entwicklung an (Billeetal). In den Räumen für eine überwiegende naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen durch Nutzungsart und -intensität geschützt werden. Ein verträgliches Miteinander von Nutzungs- und Naturschutzaspekten soll erreicht werden. Weitere Zielsetzungen werden schutzgutbezogen formuliert. Der östliche Teil des Gemeindegebietes ist in der thematischen Karte Arten und Biotope als ein Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene aufgezeigt, das bestehende Naturschutzgebiet Billeetal ist dargestellt, zusätzlich zwei Flächen, die die

Voraussetzung zur Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturschutzgebiete) 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 Wasserschutzgebiet Glinde an. Die Corbekniederung ist als Geotop (schützenswerte geologische oder geomorphologische Oberflächenform, hier eiszeitliches Tunneltal) gekennzeichnet. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotope im Agrarbereich sind Niederungsflächen im Billeetal größtenteils als Fördergebiete ausgewiesen.

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (September 1998) werden die naturschutzfachlichen Aussagen konkretisiert. Im östlichen Gemeindeteil ist ein bis Grande reichendes Gebiet mit Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe markiert.

Als einziges Naturschutzgebiet der Gemeinde ist das Billeetal mit dem unteren Corbekverlauf ausgewiesen, zudem ist der Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG vermerkt. Wesentliche Darstellungen beziehen sich darüber hinaus sowohl auf das Corbek- als auch auf das Billeetal. So sind beide Täler als Geotope eingeordnet und gelten als Feuchtgebiete, wobei die Bille entlang des gesamten Gemeindegebietes als Feuchtlebensraum bewertet wird, während die Corbek im Abschnitt südliche Gemeindegrenze – Heinrichshof in dieser Weise dargestellt ist. Beide sind in ihrer gesamten Länge als Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen bezeichnet und stellen Schwerpunktbereiche von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar. Darüber hinaus existieren weitere landschaftlich wertvolle Bereiche: So verlaufen weitere Biotopnebenverbundachsen auf Gemeindegebiet entlang der Witzhaver Au und vom Südwesten der Gemeinde von der Autobahn A 24 in Richtung Jahrensberg. Feuchtgebiete finden sich südlich des Rausdorfer Berges an der nördlichen Gemeindegrenze und entlang der Witzhaver Au (Wochenendmoor). Das gesamte Gemeindegebiet – ausgenommen die Ortslage - ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das gesamte Billeetal bis zu einer Linie ca. 500 m nördlich der Gemeindegrenze sowie südöstlich des Sachsenwaldes sind als Schwerpunktbereich für Erholung gekennzeichnet. Im Süden der Ortslage ist zum Billeetal hin eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung aufgezeigt. Als Baudenkmal ist das Gutsgebäude Heinrichshof (Gemeinde Rausdorf) dargestellt.

#### **d. Plangrundlagen**

Als Grundlage für die Planzeichnung dient eine Kopie der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1:5.000. Es wurde das aktuellste Kartenmaterial verwandt, trotzdem können Inhalte der Grundkarte veraltet sein. Statistische Daten wurden vom Statistischen Landesamt Schleswig-Holstein in Kiel und von der Amtsverwaltung Tritttau zur Verfügung gestellt. Dabei kommt den beiden Volkszählungen von 1970 und 1987 besondere Bedeutung zu. Die geschichtliche Entwicklung der Gemeinde ist aus der „Topographie des Herzogtums Holstein“ von Henning Oldekop, Kiel, 1908 und der Ortschronik Witzhave entlehnt.

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

Die Gemeinde möchte mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ihren planungsrechtlichen Rahmen für die nächsten 15-20 Jahre aktualisieren, als Grundlage für eine nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung. Neben Planungen zur Berücksichtigung des

Naturhaushaltes und der Landschaftspflege werden insbesondere Siedlungserweiterungsflächen dargestellt, die der Gemeinde mittelfristig Handlungsspielraum für eine gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung verschafft.

Auswirkungen ergeben sich durch die dargestellten Änderungen in Form einer behördenverbindlichen Orientierung an den gemeindlichen Zielvorstellungen gem. § 7 Satz 1 BauGB, eine für den einzelnen Bürger rechtswirksame Darstellung ergibt sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht.

#### **a. Siedlungsentwicklung**

Auf den zurzeit möglichen Umfang der Siedlungserweiterung nach regionalplanerischen Vorgaben wird in Abschnitt 4 a näher eingegangen. Festzuhalten bleibt, dass aktuell kein Erweiterungsspielraum besteht. Auf Grundlage dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und wegen des damit verbundenen langfristigen Planungshorizonts ergeben sich jedoch Darstellungen für eine künftige Siedlungsentwicklung.

Mögliche Konflikte mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Ausweisung einzelner Teilflächen gesehen. Eine detaillierte Abarbeitung folgt unter Abschnitt 3 d. Die Teilflächen 4, 6 und 7 sind im Landschaftsplan nicht als Siedlungserweiterungsflächen vorgesehen. Teilfläche 4 ist zurzeit Ackerfläche und verfügt damit über eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz, angrenzende Biotopstrukturen (Knicks, Erlenbruch) können durch ausreichendem Abstand vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Teilfläche 5 ist im Verlauf des Verfahrens entfallen. Teilfläche 6 ist bereits teilweise bebaut, die vorhandene Grünlandfläche wird als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt, auf den Erhalt von Knickstrukturen und Einzelbäumen sowie zweier Kulturdenkmäler ist zu achten. Teilfläche 7 ist bereits größtenteils bebaut, auch hier sind zwei Kulturdenkmäler vorhanden. Diese Fläche soll im Wesentlichen planungsrechtlich gesichert werden, eine Siedlungsentwicklung größeren Umfangs ist nicht vorgesehen, vielmehr sollen die Voraussetzungen für eine verhaltene und behutsame Erweiterung geschaffen werden. Dabei ist auf vorhandene Biotopstrukturen (Knicks), das Landschaftsbild und den Denkmalschutz zu achten.

#### **b. Übernahme von Inhalten des Landschaftsplans**

Die geeigneten Inhalte des Landschaftsplans sollen in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Landschaftsplan hat die Gemeinde sich detailliert mit den unterschiedlichen Belangen und den Auswirkungen der Planung auseinander gesetzt. Konfliktpotentiale zu den beabsichtigten Änderungen der Flächennutzungsplandarstellungen sind im Wesentlichen nicht erkennbar, mögliche Konflikte zur Siedlungsentwicklung wurden bereits unter Abschnitt 2 a beschrieben.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **a. Allgemeines zur Gemeinde Witzhave**

Die Gemeinde Witzhave hat eine Größe von 787 ha und liegt ca. 3 km westlich der B 404. Die A 24 (E 26) schneidet die Gemeinde im südlichen Teil. Witzhave liegt bereits im direkten Einflussbereich Hamburgs, ca. 10 km nordöstlich. Lübeck liegt ungefähr 50 km nordöstlich von Witzhave. Die südliche Gemeindegrenze bildet gleichzeitig die Grenze des Kreises Stormarn zum Kreis Herzogtum Lauenburg. Im Osten, in unmittelbarer Nachbarschaft Witzhaves, liegt die Stadt Reinbek. Die direkt benachbarten Gemeinden sind im Norden Rausdorf und im Westen Grande (Kreis Stormarn). Im Süden beginnt der Sachsenwald (gemeindefrei) des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Naturräumlich liegt Witzhave im Übergangsbereich von der Ostholsteinischen Hügel- und Seenlandschaft (Stormarner Endmoränengebiet) zur Schleswig-Holsteinischen Geest und hier zur Lauenburger Geest. Die Oberflächengestalt der Gemeinde ist vorwiegend geprägt durch Schmelz- und Abflussprozesse der nordöstlich vorgelagerten Gletscherzungen der letzten Einzeit. Entsprechend finden sich in Witzhave vorwiegend Schmelzwassersande, das Relief ist überwiegend sanft wellig bis auf den nordwestlichen und nordöstlichen Gemeindeteil (Ausläufer der Endmoränen).

Die Geologischen Karten im Maßstab 1:25.000 Blatt Schwarzenbek und Glinde zeigen für das Witzhaver Gemeindegebiet schwach lehmigen kiesigen Sand bis Sand als Bodenarten auf. Ein Geologisches Profil aus dem nahen Billethal bei Reinbek-Wentorf zeigt unter den alluvialen mehrere Dezimeter bis metermächtige diluviale über mächtigen miozänen Sanden. Für den Witzhaver Raum kann Ähnliches angenommen werden. Der nordwestliche und der äußerste nordöstliche Teil der Gemeinde liegen als Ausläufer weichseleiszeitlicher Endmoränen deutlich höher, der Jahrensberg ist mit 42 m Höhe die höchste Erhebung im Gemeindegebiet. Die Bodenarten sind hier stark entkalkter Geschiebemergel bis Sand über tonig-lehmigen Untergrund. In den Senkenbereichen der Flusstäler (Bille, Corbek, Witzhaver Au) und kleinerer Niederungen finden sich organische Böden, zumeist Niedermoortorfe oder anmoorige Böden. Südöstlich grenzt Witzhave an den Sachsenwald. Als geologische Besonderheiten gelten die Corbek als eiszeitliches Tunneltal sowie eine kleine Kalkfläche an der Hahnenbek. Während das Tal der Corbek als Schmelzwasserrinne der Weichselvereisung vor ca. 12-15.000 Jahren geschaffen wurde, entstand die Kalkfläche bereits zu einem früheren Zeitpunkt in einem der Interglazialen (Zwischeneiszeiten). Ihre Mächtigkeit wird mit 6,5 Metern angegeben (nach Landschaftsplan Witzhave).

Die Niederschläge in der Gemeinde liegen mit 800 mm leicht oberhalb des Landesdurchschnitts von ca. 750 mm.

Als Böden haben sich auf den Sanderflächen sogenannte Rosterden, d.h. Braunerde-Podsole herausgebildet. Diese sind vielfach entkalkt, Tonverlagerung mit Bildungen von Eisenanreicherungshorizonten findet statt. Über lehmigen Schichten können sich auch Parabraunerden bzw. bei Staunässe Pseudogleye entwickelt haben. Die Senkenbereiche sind durch Niedermoortorfe, Moorerde oder grundwasserbestimmte mineralische Böden geprägt. Als potentiell natürliche Vegetation (PNV), also Pflanzengesellschaft, die ohne menschlichen Einfluss entstünde, würde sich in der Hohen Geest ein trockener Drahtschmielen-Buchenwald herausbilden. Im Bereich der Niederungen würde sich, je nach Bodenfeuchte, Erlen-Eschenwald oder in nassen Bereichen ein reiner Erlenbruch entwickeln.

Im Gemeindegebiet finden sich vielfältige landschaftsprägende Elemente. Neben dem bereits angesprochenen Jahrensberg mit rund 43 m ü.N.N. stellen die Bachtäler der Bille als ausgewiesenes Naturschutzgebiet und die Corbek mit ihren Auwäldern wichtige charakteristische Landschaftselemente dar. Darüber hinaus findet sich mit der Witzhaver Au und den sie umgebenden Moorflächen ein weiteres, durchaus bedeutsames Niederungsgebiet in der Gemeinde. Weiterhin charakterisieren die Bruchwälder entlang der Bille und der Corbek das



Gemeindebild, sie gehören zu den wenigen naturnahen Bereichen und sind daher besonders schützenswert. Weitere Waldflächen existieren im Südwesten und Südosten, an der nördlichen Gemeindegrenze und an der Witzhaver Au. Kulturhistorisch bedeutsame Park- und Waldflächen finden sich um die Landhäuser Forellenu sowie südlich der Möllner Landstraße Richtung östliche Gemeindegrenze. Kulturdenkmäler sind ebenfalls vorhanden (vgl. Planzeichnung und Abschnitt 3e Denkmalschutz und Denkmalpflege).

Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit vieler Teilflächen innerhalb des Gemeindegebietes kommt der Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. So sind grundsätzlich die Bereiche etwa 250 m südlich der Möllner Landstraße (L 94) für bauliche Entwicklungen aufgrund übergeordneter Planungen nicht möglich, beiderseits des Corbekverlaufs ist eine Erweiterung sehr problematisch wegen der angrenzenden Niederungsbereiche. Dasselbe gilt auch für den nördlich gelegenen Bereich Heinrichshof, für den sich nach Westen durch die Corbek ebenfalls eine Erweiterungsgrenze ergibt. Somit lassen sich prinzipiell nur in ausreichendem Abstand zur Corbek Erweiterungsspielräume aufzeigen. Die Aussagen der übergeordneten Planungen werden im Weiteren konkretisiert, vereinzelt wird es notwendig sein, übergeordnete Abgrenzungen auf der gemeindlichen Ebene zu modifizieren und diese Abweichungen besonders zu begründen.

Vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsplan aufgestellt, der als Fachplan die geeignete Grundlage zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der gemeindlichen Bauleitplanung darstellt. Eine Übernahme von planungsrelevanten Inhalten in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

## **b. Geschichtliche Entwicklung**

Das heutige Gemeindegebiet Witzhave hat eine Fläche von rund 787 ha. Witzhave wurde bereits deutlich vor der urkundlichen Erwähnung der Ortschaft 1248 besiedelt. Erste Werkzeugfunde aus der Steinzeit belegen menschliche Besiedlung bereits im Neolithikum (5.000-2.000 v.Chr.). 30 Hügelgräber sind heute noch vorhanden, deren Ursprünge bis auf 3.500 Jahre vor heute zurückgehen und deren Verzierungen und Inhalte (Schmuck, Waffen) Aufschluss über Stein-, Bronze- und Eisenzeit geben. Von den im Archäologische Landesamt registrierten Denkmälern kommen folgende im Witzhaver Gemeindegebiet vor: 6 vollständig und 3 nur in Resten erhaltene Hügelgräber, eine Motte (Reste einer Niederungsburg) sowie zwei undatierte Siedlungshinweise.

Der frühere Name der Gemeinde war Witeshave, der im Laufe der Geschichte von Witzhaffen über Witzhöff und Witzhage zum heutigen Witzhave wechselte. Das Wort „Witu“ bedeutet dabei Wald, „hoff“ und „ hove“ Hof, Hufe, Habe, während „hage“ auf Rodung hinweist. Ein Ort also, der als Waldhufe durch Rodung entstanden ist. Der Landschaftsbeschreibung H. Oldekops lässt sich entnehmen, dass Anfang des 20. Jahrhunderts 189 Einwohner in der Gemeinde lebten. Diese Zahl bedeutete gegenüber früheren Zeiten einen Einwohnerrückgang; 1845 lebten 345 Einwohner in der Gemeinde.

Im 16. Jahrhundert wurde in Witzhave eine Kapelle erbaut, die jedoch 1609 wieder abgerissen wurde. Ebenfalls im 16. Jh., wurde Witzhave von den damaligen Besitzern, die Grafen Adolf und Johann von Holstein, an das Reinbeker Kloster verkauft. In den kommenden Jahrhunderten, besonders in den Kriegen des 17, 18. und 19. Jh.s, hatte die Gemeinde mehrmals Verwüstungen und Leid hinzunehmen.

Auf Anordnung der dänischen Regierung erlebte die Gemeinde im Jahr 1784 wichtige Besitzstrukturveränderungen in der Landwirtschaft als die Bauern Eigentümer ihrer Ländereien wurden und damit die Almende (Allgemeinland) als herrschende Landbesitz- und Bewirtschaftungsform abgelöst wurde. Neben der Landwirtschaft hatten andere Wirtschaftszweige ebenfalls einen gewissen Stellenwert: So wurde in vorigen Jahrhunderten offenbar Torfabbau betrieben, der jedoch Anfang des 20. Jh.s bereits eingestellt war. Im Bereich Heinrichshof gab es zu der Zeit der Jahrhundertwende einige Handwerksbetriebe, einen Krämer sowie eine Ziegelei. Zudem wird von Zigarrenanfertigung berichtet, offen bleibt in welchem Umfang dies geschah. Im damaligen Gemeindegebiet gab es in der Bille in Höhe der Moorbek eine kleinere Fischzucht, Teiche oder ehemalige Teichanlagen sind heute noch im jetzigen Gemeindegebiet verteilt, so an der Hahnenbek, an der Corbek, an der Barkholzbek, der Bille und anderen Orten. Ehemalige Bohrtürme zeugen von dem Versuch vor und nach dem 2. Weltkrieg, Ölvorkommen im Gemeindegebiet zu erschließen.

Während der Nationalsozialistischen Diktatur wurde mit dem Autobahnbau zwischen Hamburg und Berlin begonnen, der 1982 auf der gesamten Länge fertiggestellt wurde. 1983 erhielt Witzhave ein eigenes Klärwerk mit Kanalisation.

Eine besondere geschichtliche Entwicklung nahm der Heinrichshof, rund 200 bis 400 m vom heutigen Ortsrand entfernt: Anfang des 17. Jh.s, entstand eine Kupfermühle an der Corbek, die allerdings zu Beginn des 20. Jh.s ihren Betrieb bereits eingestellt hatte. Eine ehemalige Brutanstalt sowie eine Wassermühle, die als Korn- und Sägemühle fungierte, wurden Mitte bis Ende des 19. Jh.s errichtet. Der Heinrichshof in Witzhave/Rausdorf wurde 1868 von den Unternehmern Schülke+Meier gegründet. Seinerzeit wurde eine Fläche von rd. 350 ha bewirtschaftet. 1958 übernahm Heinrich Biel das Gut und führte eine Versuchsmast für Schweinezucht ein. Bis Mitte der 70-er Jahre wurde eine intensive Schweinemast betrieben, die eine Größenordnung von bis zu 20.000 Schweine umfasste. Der Betrieb wurde 1979 eingestellt und von der Familie Lessau übernommen. Die bewirtschafteten Ländereien um das Gut umfassen heute rd. 130 ha. Der Betrieb hat neben dem Standort in Witzhave Hofstellen in Braak und Glinde. Seit Anfang der 70-er Jahre verändert sich aufgrund der genutzten und genehmigten Vorhaben die Struktur des Heinrichshofs. Während die Stallanlagen bis auf die Fundamente abgebaut wurden, entstanden in den bestehenden Gebäuden gewerbliche Nutzungen im Bereich KFZ-Reparatur, Im- und Export und Metallbau, ein Altenheim und einige Wohnungen. Vom Gut Heinrichshof existieren heute noch ehemalige Landarbeiterhäuser und Stallungen sowie das Herrenhaus (Gemeinde Rausdorf).

## **c. Statistische Auswertungen - Bestandsaufnahme**

### **I. Bevölkerungsentwicklung**

Die Aufstellung der nachfolgenden Tabelle zeigt, dass sich die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Witzhave durch den starken Flüchtlingsstrom nach dem 2. Weltkrieg mehr als verdreifachte. So stieg die Einwohnerzahl von 269 Einwohner (1939) auf 720 Einwohner (1950). Bis 1961 sank dann die Zahl der Einwohner durch inzwischen erfolgte Abwanderungen, insbesondere in die Wirtschaftsstandorte, bzw. Umsiedlungen auf 611 ab. In den knapp 40 Jahren zwischen 1961 und 1999 stieg die Zahl der Bevölkerung stetig an, v.a. in den 70-er Jahren durch Zuwanderungstendenzen von Städtern auf das Land und in den 90-er Jahren durch die Öffnung der innerdeutschen Grenze. Dieser Zuwachs hält seit Mitte der 90-er Jahre zwar an, verlangsamt sich jedoch. 1999 liegt die Zahl der Einwohner bei 1.272 Einwohnern, im ersten Quartal 2002 bei 1.416 Einwohnern. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen soll die Einwohnerentwicklung fortentwickelt werden.

## Die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1939 bis 1999

| Datum      | Einwohner |
|------------|-----------|
| 17.05.1939 | 269       |
| 13.09.1950 | 720       |
| 06.06.1961 | 611       |
| 27.05.1970 | 631       |
| 31.12.1980 | 835       |
| 31.12.1985 | 895       |
| 25.05.1987 | 932       |
| 31.12.1990 | 1.003     |
| 31.12.1995 | 1.249     |
| 31.12.1999 | 1.272     |

### Altersgliederung der Bevölkerung

Der Altersaufbau setzt sich im Jahr 2002 wie folgt zusammen:

| Bevölkerung        | Anzahl in Witzhave 1987 <sup>1</sup> | In % | Bundesrepublik 1987 in % | Bevölkerung           | Anzahl in Witzhave 2002 <sup>2</sup> | In % |
|--------------------|--------------------------------------|------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------|------|
| unter 18 Jahre     | 161                                  | 17   | 19                       | bis einschl. 18 Jahre | 254                                  | 18   |
| 18 bis 64 Jahre    | 618                                  | 67   | 66                       | 19 bis 65 Jahre       | 984                                  | 69   |
| 65 u. mehr Jahre   | 153                                  | 16   | 15                       | 66 u. mehr Jahre      | 178                                  | 13   |
| Bevölkerung. insg. | 932                                  | 100  | 100                      | Bevölkerung insg.     | 1.416                                | 100  |

<sup>1</sup> Angaben des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein

<sup>2</sup> Angaben des Meldeamtes Trittau

Die Zusammensetzung der Altersgruppen in der Gemeinde Witzhave und der Bundesrepublik sind nahezu identisch. 1970 (in der Tabelle nicht dargestellt) lag der Anteil der Wohnbevölkerung in Witzhave bis 18 Jahre allerdings noch bei 27% (heute 18%). Der bundesweite Trend der ständigen Abnahme von Geburten und die Überalterung der Bevölkerung lässt sich bislang nicht in gleicher Weise für die Gemeinde Witzhave ableiten.

## II. Haushaltsgößen

Die Zahl der Haushalte betrug 1970 222 und 1987 320. Bei Zugrundelegung der entsprechenden Einwohnerzahl entsprach dies 1970 einer Wohnungsbelegungsdichte von 2,8 Personen/Haushalt und 1987 von 2,7 Personen/Haushalt. Nach dem Ergebnis der Volkszählung vom 25.05.1987 setzten sich die verschiedenen Haushaltsgößen wie folgt zusammen:

| Haushaltsgrößen      | Anzahl in Witzhave 1970 | In % | Anzahl in Witzhave 1987 | in % | Schleswig-Holstein in % |
|----------------------|-------------------------|------|-------------------------|------|-------------------------|
| 1-Personenhaushalte  | 52                      | 23   | 51                      | 16   | 33                      |
| 2-Personenhaushalte  | 61                      | 28   | 112                     | 35   | 30                      |
| 3-Personenhaushalte  | 35                      | 16   | 74                      | 23   | 17                      |
| >3-Personenhaushalte | 74                      | 33   | 83                      | 26   | 20                      |
| Insgesamt            | 222                     | 100  | 320                     | 100  | 100                     |

Die Gegenüberstellung der Haushaltsgrößen in der Gemeinde Witzhave mit den Werten des Landes Schleswig-Holstein ergibt folgendes Bild: Zusammengenommen ist das Verhältnis von kleinen Haushaltsgrößen (bis zu 2 Personen) zu größeren und großen Haushalten (mehr als 2 Personen) in Witzhave für beide Vergleichszeiträume etwa gleich verteilt (jeweils ca. 50%). Auffällig ist jedoch, dass die Zahl der Single-Haushalte von 1970 bis 1987 prozentual abgenommen hat (-7 %) und als einzige Haushaltsgröße deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegt. Die 2-Personenhaushalte haben im selben Zeitraum um +7 % zugenommen. Bei den Mehrpersonenhaushalten sind die über 3-Personenhaushalte zwischen 1970 und 1987 um 7 % zurückgegangen, die 3-Personenhaushalte haben dagegen um 7 % zugenommen. Insgesamt nehmen demnach die extremen (kleinen bzw. großen) Haushalte ab, die mittleren (2- und 3-Personenhaushalte) zu. Im Vergleich zu Witzhave dominierten 1987 im Landesdurchschnitt die kleinen Haushaltsgrößen (zusammen 63%).

Der schleswig-holsteinische Trend zu 1-2 Personenhaushalten (Kleinfamilien und Singles) ist auch bundesweit zu beobachten.

### III. Gebäude und Wohnungen

Aus der folgenden Tabelle ist abzulesen, dass der Erhöhung der Personenzahl in der Gemeinde (+29 %) eine deutliche Erhöhung der Gebäudeanzahl (+ 48 %) gegenüber steht. Der Trend zu kleineren Familiengrößen, eine Lebensweise als Single oder (alleinstehende/r) Rentner/in, führen dazu, dass im Schnitt weniger Personen eine Wohnungen bzw. ein Gebäude nutzen als in früheren Zeiten. Die Zahl der Wohngebäude mit nur ein oder zwei Wohnungen ist 1987 gegenüber 1968 um 14 % auf nahezu den gesamten Gebäudebestand angestiegen und liegt im Jahr 2000 bei immer noch 97 % des Gebäudebestandes. 1968 gab es in absoluten Zahlen 5 Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen. Zwischenzeitlich (1987) fiel diese Zahl auf 3 und liegt im Jahr 2000 bei 13 Wohngebäuden. Damit gibt es in der Gemeinde eine überwiegende Anzahl von Gebäuden mit maximal 2 Wohnungen. Hier ist bereits seit Ende der 60-er Jahre eine Entwicklung hin zum Einfamilien- und Doppelhaus erkennbar, die sich bis heute nur unwesentlich verändert hat.

Rund 43 % der Wohngebäude waren 1968 älteren Datums (vor 1948 entstanden), 1987 hatte sich der Anteil durch den massiven Neubau einerseits, aber auch durch den Abriss älterer Gebäude andererseits auf 19 % stark verringert. Der Anteil an älterer Bausubstanz liegt somit sehr niedrig und wird sich heutzutage sicherlich nochmals verringert haben.

| Art der Gebäude                     | 25.10.1968 |           |          | 25.05.1987 |           |                       | 31.12.2000 |           |                       |
|-------------------------------------|------------|-----------|----------|------------|-----------|-----------------------|------------|-----------|-----------------------|
|                                     | Gebäude    | Wohnungen | Personen | Gebäude    | Wohnungen | Personen <sup>1</sup> | Gebäude    | Wohnungen | Personen <sup>2</sup> |
| Wohngebäude insg.                   | 143        | 184       | 599      | 273        | 312       | 839                   | 379        | 480       |                       |
| davon mit 1 u. 2 Woh.               | 121        | 148       |          | 270        | 303       |                       | 366        | 421       |                       |
| mit 3 u. mehr Woh.                  | 5          | 15        |          | 3          | 9         |                       | 13         | 50        |                       |
| Landw. Wohngebäude                  | 17         | 21        |          | 0          | 0         |                       | 0          | 0         |                       |
| Sonstige                            | 9          | 11        | 30       | 8          | 9         | 26                    | 0          | 9         |                       |
| Von den Wohngebäuden wurden erbaut: |            |           |          |            |           |                       |            |           |                       |
| bis 1900                            | 24         |           |          | 15         |           |                       |            |           |                       |
| 1901 bis 1948                       | 37         |           |          | 37         |           |                       |            |           |                       |
| 1949 und später                     | 82         |           |          | 221        | 248       |                       |            |           |                       |

Bei leeren Feldern lassen sich die Daten nicht zuordnen oder liegen nicht vor.

<sup>1</sup> Abweichungen von der 1987 gezählten Gesamtbevölkerung Witzhaves (932 Personen) ergeben sich aus der Datenlage

<sup>2</sup> Zahlen werden nach Auskunft des Statistischen Landesamtes nicht fortgeschrieben

#### IV. Erwerbspersonen

Die nachstehende Gegenüberstellung der Volkszählungsdaten von 1970 und 1987 ergibt für die Erwerbstätigen in den unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen folgendes Bild:

| Erwerbstätige                               | 1970           |      | 1987           |      |
|---|----------------|------|----------------|------|
|   | Anzahl absolut | in % | Anzahl absolut | in % |
| Land-/Forstwirtschaft, Fischerei            | 42             | 15   | 21             | 5    |
| Produz. Gewerbe                             | 107            | 40   | 151            | 36   |
| Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung | 54             | 20   | 93             | 22   |
| Sonstige Wirtschaftsbereiche                | 68             | 25   | 154            | 37   |
| Insgesamt                                   | 271            | 100  | 419            | 100  |

Die vorherige Tabelle verdeutlicht den Trend, der typisch ist für die Entwicklung von überwiegend ländlichen Gemeinden. Beim Vergleich der Prozentzahlen wird deutlich, dass in der Gemeinde Witzhave über die Jahre immer weniger Erwerbstätige in der Land- und Forstwirtschaft durch größtenteils Rationalisierung und Mechanisierung sowie Betriebsaufgabe beschäftigt sind. Nicht derart stark betroffen, dennoch in wenig günstiger Situation präsentiert sich das produzierende Gewerbe: zwar verzeichnete es absolut einen Zuwachs von 44 Personen, prozentual ist jedoch ein Rückgang von 40 % auf 36 % zu bemerken. Selbst die andernorts wachsende Branche Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung verzeichnet in Witzhave nur

einen leichten Anstieg von 2%. Dagegen scheint sich die Witzhaver Wirtschaftsstruktur zu diversifizieren, legten die sonstigen Wirtschaftsbereiche mit 12 % deutlich zu.

Im Vergleich der Erwerbstätigen nach Stellung im Beruf in Schleswig-Holstein und in der Gemeinde Witzhave 1987 entsteht folgendes Bild:

| Stellung im Beruf                      | Gemeinde Witzhave |      | Schleswig-Holstein |
|--|-------------------|------|--------------------|
|  | Absolut           | in % | in %               |
| Selbständige                           | 51                | 12   | 10,7               |
| Mithelfende Familienangehörige         | 10                | 2    | 6,1                |
| Beamte, Richter, Soldaten usw.         | 38                | 9    | 10,8               |
| Angestellte, Auszubildende kfm./techn. | 198               | 47   | 31,9               |
| Arbeiter, Auszubildende gewerbl.       | 122               | 29   | 40                 |
| Erwerbstätige insg.                    | 419               | 100  | 100                |

Aus dieser Tabelle ist abzulesen, dass in Witzhave gegenüber dem Landesdurchschnitt vermehrt Angestellte und kaufmännische bzw. technische Auszubildende wohnen (+15,1%), die zum überwiegenden Teil im Wirtschaftsraum Hamburg tätig sind (vgl. nächste Tabelle). Während sich die meisten anderen Berufsgruppen nur gering vom Landesdurchschnitt unterscheiden, fällt der Prozentsatz der Witzhaver Arbeiter und gewerblichen Auszubildenden gegenüber dem Land um -11 % deutlich geringer aus. Die typischen Charakteristika einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde mit einem deutlich höheren Anteil an Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen, insbesondere im Bereich der Landwirtschaft, sind in Witzhave nicht mehr anzutreffen.

## V. Pendler

Von 419 Witzhaver Erwerbstätigen (1987) zählten mit 73% knapp Dreiviertel der Personen zu den Auspendlern (304), hinzu kommen 119 Schüler und Studenten. Die Zahl der erwerbstätigen Auspendler hat sich gegenüber 1970 mit 195 Auspendlern um rund ein Drittel erhöht, die Zahl der Schüler bzw. Studenten lag 1970 mit 87 um ein Viertel niedriger als 1987.

Die Zielgemeinde für erwerbstätige und zielgerichtete Auspendler mit ist in beiden Vergleichszeiträumen vorwiegend die Hansestadt Hamburg (1970: rd. 71 %; 1987: 74 %), gefolgt von Tritttau (1970: 15 %; 1987: 13 %) und Reinbek (1970: 13 % bzw. 1987: 9 %). Weitere Pendelbewegungen finden nach Oststeinbek (1987: 3 %) sowie nach Lütjensee (1987: knapp 2 %) statt. 80 % der Schüler und Studenten pendelten 1970 nach Tritttau, 1987 waren es 85 %. 14 % (1970) bzw. 3 % (1987) nach Reinbek, nach Hamburg pendelten 1970 6 %, während es 1987 bereits 12 % waren. In Witzhave kann seit der Schließung der Grundschule Anfang der 90-er Jahre der örtliche Schulbedarf nicht mehr gedeckt werden.

Die nachstehende Tabelle gibt wichtige Zielgemeinden der Auspendler an: <sup>1</sup>

| Wichtige Zielgemeinden der Auspendler | 27.05.1970    |                    | 25.05.1987    |                    |
|---------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
|                                       | Erwerbstätige | Schüler/ Studenten | Erwerbstätige | Schüler/ Studenten |
| Hamburg                               | 97            | 5                  | 194           | 13                 |
| Trittau                               | 21            | 70                 | 34            | 92                 |
| Reinbek                               | 18            | 12                 | 24            | 3                  |
| Oststeinbek                           |               |                    | 7             |                    |
| Lütjensee                             |               |                    | 4             |                    |

<sup>1</sup> Differenzen zum Gesamtpendleraufkommen entstehen dadurch, dass in der Tabelle nicht die Pendler mit unbestimmten Ziel und keine Grundwehrdienstleistenden berücksichtigt werden, zudem werden erwerbstätige Schüler und Studenten in den Daten nicht einheitlich erfasst

Die Entwicklung hinsichtlich der gegenläufigen Pendelbewegung ist bemerkenswert. So hat sich die Zahl der erwerbstätigen Einpendler in die Gemeinde Witzhave von 1970 bis 1987 ungefähr verachtfacht. Insgesamt gibt es mehr als 3,5 mal so viele Aus- wie Einpendler.

Die Gründe für die zunehmenden Pendlerzahlen sind die Spezialisierungen, die wachsende Mobilität und notwendige Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt. Hinzu kommt die Verlagerung des Schwergewichts vom primären und sekundären auf den tertiären Sektor, d.h. die zunehmende Bedeutung des Dienstleistungsbereichs führt zu verstärkten Pendelbewegungen. Häufig wird eine Dienstleistung am Ort der Nachfrage angeboten, also in bevölkerungsreichen Räumen. Für den Bereich der Schüler und Studentenzahlen sind für die starken Zuwächse der Auspendelungen die Schließung der örtlichen Schule verantwortlich, so dass bereits Grundschüler Schulen der Nachbargemeinden aufsuchen müssen. Für den Besuch einer weiterführenden Schule oder für das Studium muss ebenfalls gependelt werden.

## VI. Arbeitsstätten

Insgesamt 5 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sind in der Gemeinde Witzhave ansässig mit jeweils mindestens 20 Beschäftigten (Stand 30.09.1999). Die Anzahl von Handwerksunternehmen beläuft sich auf 7 mit insgesamt 98 Beschäftigten (Stand 30.09.1994) und einem Jahresumsatz von rund 16,5 Millionen DM.

In den nicht landwirtschaftlichen Arbeitsstätten waren am 25.05.1987 228 Personen in 43 Betrieben beschäftigt, 1970 waren es mit 31 Personen in 31 Betrieben deutlich weniger Beschäftigte. Der Vergleich der beiden Volkszählungen von 1970 und 1987 zeigt, dass alle Bereiche, in denen bereits Betriebe existierten, 1987 ein Zuwachs von Betrieben und Beschäftigten zu verzeichnen war; in der Baubranche gab es gegenüber 1970 (0 Betriebe) 5 Neugründungen. Der Bereich verarbeitendes Gewerbe war 1987 mit 51 % der Beschäftigten mit Abstand größter Arbeitsgeber und verzeichnete auch die größte Steigerung um den Faktor 19. Es folgen die Dienstleistungen und Freien Berufe mit 27 % und einer Steigerung um den Faktor 4. Der Handel bot rund 10 % der Arbeitnehmer einen Arbeitsplatz (Steigerung um den Faktor 4,5). Es folgen Baugewerbe (6% der Beschäftigten), Verkehr und Nachrichtenübermittlung (4 %), Kreditwesen/Versicherungsgewerbe sowie Gebietskörperschaften/Sozialversicherungen (jeweils 1%).

## VII. Flächennutzungen<sup>1</sup>

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 787 ha. Diese Fläche wird wie folgt genutzt:

| Flächen                                      | ha   |      |        |
|--|------|------|--------|
|  | 1979 | 1997 | 2000   |
| 1. Gebäude- und Freifläche                   | 46   | 61   | 68     |
| 2. Verkehrsfläche                            | 46   | 54   | 54     |
| 3. Erholungsflächen                          | 3    | 3    | 2      |
| 4. Siedlungs- und Verkehrsfläche (Summe 1-3) | 92   | 118  | 124    |
| 5. Landwirtschaftliche Nutzflächen           | 616  | 594  | 587    |
| 6. Wald                                      | 64   | 63   | 64/82* |
| 7. Wasser                                    | 8    | 8    | 8      |
| 7. Sonstige Flächen                          | 4    | 5    | 4      |
| Gesamtfläche gerundet                        | 787  | 787  | 787    |

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein, Erhebung 1997 und 2000

\*Stand Mai 1999 nach Waldkataster des Forstamtes Trittau, die Abweichungen ergeben sich aus der unterschiedlichen Datenlage.

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, dass rund 83 % der Gesamtfläche Witzhaves land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Auffällig ist die Differenz an Waldfläche in den Jahren 1997 bis 1999, dies ist im Wesentlichen auf die unterschiedliche Datenlage zurückzuführen, größere Aufforstungen sind nach Auskunft des zuständigen Forstamtes in dieser Zeit nicht vollzogen worden.

## VIII. Wirtschaft

### Landwirtschaft

83 % der Gemeindefläche werden land- und forstwirtschaftlich genutzt, 1979 waren es mit 86 % geringfügig mehr Flächen. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe betrug 1971 20 und 1999 9 Betriebe. Die nachstehende Tabelle spiegelt den Strukturwandel in der Landwirtschaft wider; so ist eine deutliche Abnahme der kleinen und mittleren Betriebe zu verzeichnen. Die Betriebe mit durchschnittlichen Flächengrößen haben sich mehr als halbiert, von den Kleinbetrieben unter 10 ha existiert nur noch einer. Große Betriebe mit über 50 ha Betriebsfläche sind leicht gestiegen, machen bei der insgesamt stark gesunkenen Gesamtzahl an landwirtschaftlichen Betrieben derzeit immerhin ein Drittel aus. Diese Entwicklung ist allgemein bezeichnend für die Wettbewerbssituation in der Landwirtschaft. Rentabel können nur noch Betriebe arbeiten, die durch ihre Größe und ihren hohen Mechanisierungsgrad dominieren, wodurch die „kleineren“ Größenklassen zunehmend verschwinden. Heute sind nur noch 45 % der Betriebe von 1971 vorhanden, ein Drittel der Landwirte hat den Betrieb zwischen 1991 und 1999 aufgegeben.

Der starke Rückgang der Betriebe lässt sich auch mit der Tatsache begründen, dass in Witzhave nur „magere“ Böden vorhanden sind, so dass Grenzertragsflächen weit verbreitet sind. Eine Konzentration auf wenige Großbetriebe ist deshalb zwangsläufig. Die durchschnittliche Ackerzahl der Böden liegt bei 27. Rund 92 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen im Ackerzahlenbereich bis 35. Lediglich 8 % entfallen auf den Bereich zwischen 36 und 45, höherwertige Böden gibt es in der Gemeinde nicht.



Die Gliederung der landwirtschaftlichen Betriebe in Größenklassen ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

| Größe in ha | 1971 | 1999 |
|-------------|------|------|
| 1 bis 9     | 8    | 1    |
| 10 bis 19   | 2    | 2    |
| 20 bis 29   | 4    | 2    |
| 30 bis 49   | 5    | 1    |
| > 50        | 1    | 3    |
| Insgesamt   | 20   | 9    |

#### Forstwirtschaft

82,04 ha der Gemeindefläche sind mit Wald bestanden (Stand:1999). Dies entspricht rund 10 % der Gemeindefläche, der Landesdurchschnitt beträgt ebenfalls 10%, während der Durchschnitt innerhalb des Kreises Stormarn mit 12,5% etwas höher liegt. Witzhave ist bezogen auf den Kreis Stormarn eine waldärmere Gemeinde. Die 82 ha Wald sind fast ausschließlich in privater Hand. In Zahlen ausgedrückt bedeutet das: Über 98% Privatwald (80,57 ha), 1 % Bundeswald, 0,7 % Gemeindefeld, knapp 0,2 % Kreiswald.

#### **IX. Kommunale Finanzwirtschaft**

Bereits seit Jahren besitzen die Kommunen geringe Finanzspielräume. Die finanzielle Lage der Gemeinde Witzhave ist hier keine Ausnahme. Die nachstehende Tabelle (Fortsetzung nächste Seite) gibt einen Überblick über die Einnahmen und Ausgaben von 1997, 1999 und dem Haushaltsjahr 2000/2001. Im Jahr 2000/2001 betrug die gesamte Schlüsselzuweisung für die Gemeinde Witzhave aufgrund ihrer relativ geringen Finanzkraft 99.363 €. Die Hebesätze betragen für sämtliche genannten Zeiträume einheitlich 220 % (Grundsteuer A), 225 % (Grundsteuer B) und 280 % (Gewerbsteuer).

| Gemeindesteuern                  | 1997           | 1999             | 2000/2001        |
|----------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Einnahmen in Euro</b>         |                |                  |                  |
| Grundsteuer A (220 %)            | 7.329          | 6.546            | 7.097            |
| Grundsteuer B (225 %)            | 9.992          | 118.457          | 111.606          |
| Gewerbsteuer (280 %)             | 196.470        | 450.536          | 258.428          |
| Anteil Lohn- und Einkommensteuer | 407.264        | 450.157          | 489.733          |
| Anteil an der Umsatzsteuer       | -              | 24.687           | 23.420           |
| Hundesteuer                      | 1248           | 1.7784           | 1.943            |
| Allg. und Sonderschlüsselzuw.    | 100.0060       | 88.917           | 99.363           |
| Familienleistungsausgleich       | 31.115         | 32.388           | 40.078           |
| Zinsen für Steuernachzahlungen   | 11.009         | 13.061           | 5.497            |
| <b>Summe</b>                     | <b>847.769</b> | <b>1.186.532</b> | <b>1.037.165</b> |
| Entwicklung in %                 | 100            | 139,96           | 122,34           |

| Gemeindesteuern                      | 1997    | 1999    | 2000/2001 |
|--------------------------------------|---------|---------|-----------|
| <b>Ausgaben in Euro</b>              |         |         |           |
| Gewerbesteuerumlage                  | -908    | 61.196  | 55.433    |
| Kreisumlage                          | 250.861 | 272.103 | 307.508   |
| Amtsumlage                           | 213.605 | 195.536 | 203.301   |
| Zinsen für<br>Steuerrückerstattungen | 4.490   | 36      | 260.76    |
| <b>Summe</b>                         | 468.048 | 528.871 | 556.503   |
| Entwicklung in %                     | 100     | 112,99  | 121,04    |
| <b>Saldo in Euro</b>                 | 379.721 | 657.661 | 471.000   |
| Entwicklung in %                     | 100     | 173,20  | 123,95    |

## X. Denkmäler

Die im Folgenden aufgeführten Denkmäler sind im Planwerk dargestellt

### Archäologische Denkmäler

Im Plangeltungsbereich sind nach Angaben des Archäologischen Landesamtes diverse Fundstellen archäologischer Denkmäler vorhanden, von denen jedoch nur ein Teil bedeutsam und für eine Darstellung im Flächennutzungsplan geeignet sind. Dies sind nach § 1 Denkmalschutzgesetz (Landesaufnahme) und § 5 Denkmalschutzgesetz (Eintragung in das Denkmalsbuch) folgende Denkmäler (vgl. Plan):

| Nr.<br>Denkmalsbuch | Nr.<br>Landesaufnahme | Kurzbezeichnung  |
|---------------------|-----------------------|--|
| 1                   |                       | Unversehrter Grabhügel aus Sand aufgeschüttet, leicht angepflügt                                   |
| 2                   |                       | Grabhügel, stark beschädigt, Schießstand an der Südseite   |
| 3-6                 |                       | Grabhügelgruppe: gewölbte bis flache Grabhügel, gestört durch Stubbenlöcher oder alte Eingrabungen |
|                     | 26, 28, 46            | Grabhügelreste   |
|                     | 49                    | Motte (Erdwerk einer Niederungsburg)   |
|                     | A und B               | Siedlungshinweise  |

Diese Denkmäler sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Vor unumgänglichen Maßnahmen, die zu ihrer Zerstörung führen würden, sind diese durch wissenschaftliche Ausgrabungen durch das Archäologische Landesamt zu untersuchen. Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler oder wenn neue Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen oder Eingriffe bekannt werden, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen. Der Beginn von Erdarbeiten im Bereich der Denkmäler (Mutterbodenabschub)

ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

#### Kultur- und Gartendenkmäler

Alle Maßnahmen, Bauvorhaben und Eingriffe, die Denkmäler gefährden oder ihre Umgebung beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörden (§ 9 DSchG). Die rechtswidrige Beschädigung oder Zerstörung dieser Denkmäler ist strafbar (§ 304 StGB).

---

Besondere Kulturdenkmäler aus geschichtlicher Zeit gem. § 5 Abs. 1 und Gartendenkmäler gem. § 5 Abs. 3 DSchG

| Nr. | Ort         | Lage           | Beschreibung     | Eintragsdatum |
|-----|-------------|----------------|------------------|---------------|
| 1   | OT Witzhave | Oher Weg 15-19 | Landhäuser I-III | 04.11.1996    |
| 8   | OT Witzhave | Oher Weg 15-19 | Park Forellenu   | 04.11.1996    |

---

---

Kulturdenkmäler aus geschichtlicher Zeit gem. § 1 Abs. 2 und Gartendenkmäler gem. § 5 Abs. 2 DSchG

| Nr. | Ort            | Lage                          | Bezeichnung              |
|-----|----------------|-------------------------------|--------------------------|
| 2   | OT Heinrichhof | Gutsanlage                    | Gutshaus                 |
| 3   | OT Witzhave    | Möllner Landstr. 3            | Kutscherhaus             |
| 4   | OT Witzhave    | Möllner Landstr. 3            | Scheune                  |
| 5   | OT Witzhave    | Möllner Landstr./<br>Oher Weg | Ehrenmal 1914-18/1939-45 |
| 6   | OT Witzhave    | Oher Weg 9                    | Wohnhaus                 |
| 7   | OT Witzhave    | Poststr. 14                   | Kate                     |
| 9   | OT Witzhave    | Möllner Landstr. 3            | Parkanlage               |

---

---

Grenzsteine als weitere Kulturdenkmäler

| Ort         | Bezeichnung | Beschreibung   |
|-------------|-------------|--|
| OT Witzhave | Nr. OD 104  | Nordseite des Oher Wegs vor dem Grenzknick gegen Reinbek-Ohe |

---

## **XI. Landwirtschaftliche Immissionen**

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es noch 6 landwirtschaftliche Betriebe. 4 von ihnen liegen innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches, einer zwischen Möllner Landstraße im Norden und Oher Weg im Süden, ein weiterer Betrieb befindet sich im Bereich Heidberg südlich der Autobahn A 24. Zwei von den 6 Betrieben sind emittierend. Weitere Ausführungen finden sich unter Abschnitt 4 g Emissionen/Immissionen.

## **XII. Verkehr**

### Bundesautobahn/Bundesstraßen

Das südwestliche Gemeindegebiet wird von der Bundesautobahn A 24 (Hamburg–Berlin) durchquert. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen. Konflikte mit gemeindlichen Planungen sind nicht erkennbar.

#### Landesstraßen

Die Landesstraße L 94 (Trittau-Oststeinbeck) verläuft durch den südlichen Gemeindeteil von Osten nach Westen und kreuzt beim OT Heidberg die A 24. Ein Ausbau ist nicht geplant. Konflikte sind nicht erkennbar.

Die Landstraße L 160 (Trittau-Brunsbek) verläuft in Ost-West-Richtung durch den nordöstlichen Gemeindeteil. Ein Ausbau ist auch hier nicht geplant, dementsprechend sind Konflikte nicht auszumachen.

#### Kreisstraßen

Im Gemeindegebiet finden sich keine Kreisstraßen.

#### GIK-Wege

Das übrige Gemeindegebiet wird durch Straßen und Wege, die in der Baulast der Gemeinde stehen, erschlossen.

#### Bahnstrecken

Bahnlinien finden sich keine in der Gemeinde Witzhave.

### **XIII. Folgeeinrichtungen**

#### Verwaltung

Die Verwaltung wird vom Amt Trittau mit Sitz in Trittau wahrgenommen.

#### Gemeindehaus

Witzhave verfügt über ein Gemeindehaus, das sich im Rausdorfer Weg, am nordöstlichen Rand der Ortslage befindet.

#### Kindergarten

Ein Kindergarten ist in der Gemeinde Witzhave vorhanden. Träger ist die Gemeinde, der Kindergarten bietet 40 Plätze, von denen zurzeit alle belegt sind.

#### Schule

In der Gemeinde Witzhave ist keine Schule vorhanden. Bis Anfang der 90-iger Jahre existierte sie südlich der Möllner Landstraße im jetzigen Bürogebäude der Firma Koopmann.

#### Sportanlagen

In der Gemeinde Witzhave existiert eine Grünanlage mit einem Tennisplatz (3 Spielfelder) und einem Sportplatz (2 Sportfelder) am nordöstlichen Ortsrand, direkt beim Gemeindehaus. Die Sportplätze gehören dem Witzhaver SV, der 1977 gegründet wurde. Der Verein hat zurzeit rd. 400 Mitglieder und kurzfristig keine konkreten Erweiterungsabsichten. Mittelfristig ist der Bau von Umkleidekabinen geplant. Des Weiteren wird eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten (Kapazität zurzeit für ca. 20 Fahrzeuge) gewünscht.

Die ausgeübten Sportarten sind v.a. Fußball, Tennis, Tischtennis, Volleyball und Gymnastik. Eine Sporthalle ist an das Gemeindezentrum im Rausdorfer Weg angegliedert.

#### Kirche und Friedhof

Witzhave verfügt über eine evangelisch-lutherische Kapelle am nordwestlichen Rand der Ortschaft Witzhave an der Kirchenstraße mit dem Namen Bethlehemkirche. Sie entstand 1967. Ein Friedhof befindet sich hinter der Kirche. 1975 wurde das Gemeindehaus neben der Kirche fertiggestellt.

#### Kleingartenverein

Vormals lag ein Kleingartengebiet nördlich der Autobahn auf dem heutigen Gelände der Firma Koopmann, seit 1992 existiert ein Kleingartenverein am Rausdorfer Weg/Gartenstraße.

### **XIV. Altlasten**

Nach Aussagen des Fachdienstes Boden- und Grundwasserschutz des Kreises liegen im Gemeindegebiet 5 Flächen, auf denen Altablagerungen vorhanden sind. Über Altstandorte, die Altlasten aufweisen können, lassen sich derzeit keine Angaben machen. Die Erfassung und Bewertung von Altstandorten wird zurzeit im Kreisgebiet von der Umweltabteilung vorgenommen. Bislang sind zwei Flächen als altlastenverdächtige Flächen (§ 2 (6) BBodSchG) eingestuft, es handelt sich dabei um das Flurstück 134, Flur 6 Am Jahrensberg sowie um die Wegeparzelle zwischen Katerstieg und Poststraße, Flur 5 Flurstück 98/6.

## 4. Planinhalt

### a. Siedlungsentwicklung

Das Siedlungsgefüge Witzhaves bestand am Ende des 18. Jh.s lediglich aus dem gleichnamigen Ort. Die Varendorf'sche Karte (1789-1796) zeigt, dass sich damals die Siedlung im Wesentlichen an den heutigen Straßen Poststraße, Katerstieg, Kirchenstraße bis auf Höhe Gartenstraße ausrichtete. Im Süden existierten schon damals die Häuser östlich des Weges, der zur Bille-Brücke führt und der Möllner Landstraße (L 94). Der Bereich zwischen Möllner Landstraße und dem Oher Weg gehörte zwar bereits zum Dorf, war aber noch unbesiedelt. Der heute zum Gemeindegebiet gehörende Heinrichshof war damals bereits angelegt, nicht als landwirtschaftliches Gut, aber als Kupfermühle (Kupferhammer). Die Corbek war damals schon zu diesem Zwecke nach Norden aufgestaut, heute noch erinnert der Name Mühlenteich an diese Zeit.

Witzhave gewann im 20. Jahrhundert als attraktiver Wohnstandort an Bedeutung. Die Nähe zur Hansestadt Hamburg, der Reiz der schönen Landschaft sowie die optimale Verkehrsanbindung führten in den folgenden Jahrzehnten zu einem Siedlungswachstum. Nicht nur die Bereiche südlich der Möllner Landstraße entstanden, sondern auch die Siedlergrundstücke der 50er Jahre, z.B. östlich der Birkenallee und im Südosten die Grundstücke im Granderheider Weg und Aueweg. In den 60er und 70er Jahren wurden die Bereiche westlich des Rausdorfer Weges, sowie nördlich und südlich der Lindenstraße erschlossen. Anfang der 80er Jahre wurde der erste Bauabschnitt der Siedlung Auf dem Heidlande realisiert, Ende der 80er Jahre folgte der zweite Abschnitt. Mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes im Bereich südlich der Gartenstraße (Bebauungsplan Nr. 8) wurde im Jahr 2000 begonnen, der zweite Abschnitt ist für den Planungszeitraum nach 2010 vorgesehen.

Die Gemeinde möchte auch in Zukunft dem örtlichen Baulandbedarf entsprechen. Dabei soll eine Siedlungsentwicklung am Hauptsiedlungskörper Witzhaves stattfinden, der gegenüber der Darstellung aus dem Ursprungsplan eine Erweiterung erfährt. Alle anderen Siedlungsansätze sollen baulich nicht oder sehr begrenzt erweitert werden. Zusätzlich soll die bauliche Entwicklung im Bereich Heinrichshof geregelt werden, um Konflikte in diesem naturräumlich sehr sensiblen Bereich zu vermeiden. Die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Dorfes soll weiterhin möglich bleiben, um eine Nutzungsdurchmischung und lebendige Strukturen zu sichern.

Nach den Zielvorgaben der Landesplanung hat die Gemeinde für den Planungszeitraum von 1995 bis 2010 ein Entwicklungspotential von bis zu 20 % über dem Wert des Wohnungsbestandes von 1994. Geht man von den Wohneinheiten am 31.12.1994 (454 WE) aus, besteht ein Spielraum von 91 WE bis zum Jahr 2010. Bis zum Jahresbeginn 1999 wurden bereits 26 WE geschaffen, der verbleibende Spielraum beträgt folglich 65 WE oder 43 Bauplätze (bei angenommenen 1,5 Wohneinheiten pro Bauplatz). Dieser ist durch das Siedlungswachstum um weitere 11 Wohneinheiten (Stand 31.10.2000) nach unten zu korrigieren und durch den ersten Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 8 bis zum Jahr 2010 voll ausgeschöpft.

Aufgrund der Geltungsdauer des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans von ca. 15 bis 20 Jahren verschiebt sich der Planungshorizont mindestens bis ins Jahr 2020. Wird für die Jahre 2010 bis 2025 analog zum vorherigen landesplanerischen Planungshorizont ebenfalls ein gemeindliches Entwicklungspotential von 20 % des im Jahre 2010 vorliegenden Wohnungsbestandes angesetzt, entspricht das einem möglichen Siedlungswachstum von 109 Wohneinheiten (Gesamt: 545 WE Stand 2010 x 0,2). Der Flächennutzungsplan kann demnach bereits heute 65 % des möglichen Entwicklungsspielraums, entsprechend bis ins Jahr 2020, für Siedlungserweiterung darstellen, das entspricht rd. 71 Wohneinheiten. Werden die

Erweiterungsmöglichkeiten durch den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 8 mit rd. 40 Wohneinheiten berücksichtigt, so verbleiben noch rd. 30 Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung der Aussagen der Landesplanung ergeben sich demnach für die Gemeinde Witzhave über die bisherige Flächenausweisung hinaus zusätzliche Möglichkeiten für eine Siedlungserweiterung – ohne den Bebauungsplan Nr. 8, 2. Bauabschnitt, von rd. 30 Wohneinheiten bis in das Jahr 2020.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird bezüglich der Siedlungserweiterung die gesamte Siedlungsfläche mit ihrer Außenbereichsbebauung betrachtet. Änderungen in der Nutzungsdarstellung erfahren dabei der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich, die Außenbereichsbebauung am Oher Weg und Heinrichshof sowie an den Siedlungskörper angrenzende bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zu unterscheiden sind dabei

- a) Flächen laufender F-Planänderungen,
- b) Zusätzliche Flächendarstellungen für eine Siedlungserweiterung,
- c) Bebaute Flächen, die noch nicht als Siedlungsflächen dargestellt sind,
- d) Flächen, die bereits im rechtwirksamen F-Plan mit seinen Änderungen dargestellt, aber z. T. noch nicht bebaut sind.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Art und die Größe der Flächendarstellungen (Angaben in Hektar, gerundet)

| Art der Flächendarstellung | a). Laufende Planänderungen | b). Flächenneuausweisungen mit Alternativfläche | c). Neuausweisung bebauter Flächen | d). Flächenumwidmungen |
|----------------------------|-----------------------------|---|------------------------------------|------------------------|
| Wohnbauflächen             |                             | 0,1   | 1,7                                | 6,2                    |
| Gemischte Bauflächen       | 3,8                         | 3,2   | 4,0                                |                        |
| Gewerbegebiete             | 2,0                         |   |                                    |                        |
| Grünflächen                | 0,4                         |   |                                    |                        |
| <b>Gesamt</b>              | <b>6,2</b>                  | <b>3,3</b>                                      | <b>5,7</b>                         | <b>6,2</b>             |

a). Bei den laufenden Flächennutzungsplanänderungen der ersten Spalte handelt es sich um die 7. und 8. Änderung des F-Plans Witzhave. Die 7. Änderung betrifft eine östlich der Anschlussstelle Witzhave (BAB A 24) gelegene 2,4 ha große Fläche, die zur Gewerbeansiedlung (2 ha) genutzt werden soll und zusätzlich eine Grünfläche (0,4 ha Abstandsfläche zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung) beinhaltet (Teilfläche 2). Bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden rd. 3,8 ha Fläche neu geregelt.

b). Bei den Flächenneuausweisungen handelt es sich um Bereiche für künftige Siedlungsentwicklung, die bereits im Landschaftsplan als Erweiterungsflächen dargestellt sind sowie mögliche Alternativflächen hierzu. Hierfür werden rund 3,3 ha zusätzliche unbebaute

Baufläche ausgewiesen (Teilflächen 3 und 4), wovon rd. 0,1 ha Wohnbau- und rd. 3,2 ha Gemischte Bauflächen sind. Dies erscheint trotz des nach dem Jahr 2010 zur Verfügung stehenden 2. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. 8 (6. Änderung F-Plan) angemessen. Der Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes hat mindestens bis ins Jahr 2020 Bestand, und unter Berücksichtigung eventuell fehlender Verfügbarkeiten einzelner Flächen sollte eine Neuausweisung nicht zu knapp bemessen werden. Zudem möchte die Gemeinde örtlichen Baulandbewerbern Baugrundstücke zu einem angemessenen Grundstückspreis zur Verfügung stellen, Alternativflächen sind deshalb im Rahmen der Preisgestaltung (Angebot und Nachfrage) bedeutsam und werden mit dargestellt.

c). und d). Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1967 hat bereits 35 Jahre Bestand. Dadurch besteht großflächig ein Bedarf nach städtebaulicher Neuordnung. Neuausweisungen bereits bebauter Flächen (meist Rand- oder Außenbereichsbebauung) sind in einer Größenordnung von 5,7 ha vorgenommen worden. Da ein Ziel dieses Flächennutzungsplanes ist, einer Zersiedlung entgegenzuwirken und Splitteransätze zu vermeiden, wurden die der Ortslage am nächsten gelegenen Flächen durch die Darstellung als Gemischte Bauflächen in den Siedlungskörper integriert. Die Flächenumwidmungen in einer Größenordnung von 6,2 ha sind Ergebnis einer Überprüfung der bisherigen Darstellungen und entsprechen der heutigen Bestandssituation. Durch die Umwidmung wird der Planstand an die Realität angeglichen und gleichzeitig kann die Gemeinde bei künftigen Nutzungsänderungen durch die Flächeneigentümer in der Flächendarstellung Flexibilität beweisen.

## **I. Bodenarten**

Im Vorfeld der Flächenbetrachtungen wurden die anstehenden Bodenarten für die bislang unbebauten Flächenneuausweisungen (gemäß Landschaftsplan) ermittelt und bei der Auswertung berücksichtigt, um eventuell vorhandene seltene Bodenstandorte aufzuzeigen, deren Bebauung vermieden werden soll.

Nach Geologischer Karte im Maßstab 1:25.000 (Blatt Schwarzenbek) kommt im Gemeindegebiet überwiegend die Bodenart Sand mit Sand oder mit schwer durchlässigem Lehm- und Mergeluntergrund vor, welches auch für die Teilflächen 3, 4 und 6 gilt. Die Böden verfügen demnach überall dort über ein hohes Versickerungspotential und ein geringes Puffervermögen für Einträge, wo Sand vorherrscht. An jenen Stellen, wo toniger oder mergeliger Untergrund auftritt, muss in der Tiefe mit reduzierter bis stark reduzierter Versickerungsleistung gerechnet werden. Die Teilflächen 5 und 7 sind durch die Bodenart Sand über oberflächlich entkalktem Geschiebemergel geprägt, die Versickerung sollte auf diesen Flächen generell möglich sein. Teilfläche 8 weist beide Bodenarten auf, so dass hier kleinräumig unterschiedlich günstige Versickerungseigenschaften vorkommen können.

## **II. Laufende Flächennutzungsplanänderungen**

Die zur Zeit der Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes laufenden F-Planänderungen sowie sukzessive entstandene Bebauung nach Paragraph 35 BauGB werden in diesem Abschnitt aufgeführt. Die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie die Empfehlungen des Landschaftsplanes werden in den laufenden Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

**Teilfläche 1:**  
Heinrichshof;



Änderung der Flächen von Fläche für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen (gesamt rd. 3,8 ha);

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Heinrichshof zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 entschieden. Aufgrund der Sensibilität des vorhandenen Naturraumes wird auf eine enge Baugrenzenziehung Wert gelegt mit verhaltenen Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Osten, entgegengesetzt zum Tal der Corbek. Die Darstellung wird entsprechend der bereits entstandenen Bebauung nach § 35 BauGB geändert. Diese Flächen befinden sich im Planaufstellungsverfahren. Hier sollten aus Gründen der Planaktualität die sich abzeichnenden Veränderungen mit in die Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Im laufenden Bauleitplanverfahren ist östlich des Wirtschaftsweges eine Klärschlamm-Lagerhalle vorgesehen. Das von der Gemeinde eingeholte Emissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass diesbezüglich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen durch die Lagerhalle zu erwarten sind.

#### **Teilfläche 2:**

Möllner Landstraße (L 94) östlich Anschlussstelle BAB A1 Witzhave;  
Flächenänderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet (rd. 2,0 ha) und Grünfläche (rd. 0,4 ha);

Im Rahmen des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 und zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entsteht entlang der Möllner Landstraße ein Gewerbegebiet, um Erweiterungsspielraum für örtliche Gewerbebetriebe zu bieten. Obwohl das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist die Aufnahme der Fläche als Gewerbegebiet und Grünfläche in den Flächennutzungsplan sinnvoll, damit eine möglichst große Aktualität des Planes vorliegt.

Die Gemeinde hat sich vor Fortführung des Bauleitplanverfahrens intensiv mit dem erforderlichen Flächenbedarf auseinandergesetzt. Der südlich der Teilfläche 2 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.

### III. Flächenneuausweisungen gemäß Landschaftsplan

Hierbei handelt es sich um unbebaute Flächen, die gemäß Landschaftsplan für eine Siedlungserweiterung geeignet sind, weil sie den geringst möglichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen. In aller Regel sind dies intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Eine genaue naturschutzfachliche Begleitung findet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

#### **Teilfläche 3:**

Nordöstlich Anschlussstelle BAB A24 Witzhave, nördlich Teilfläche 2;

Eine Änderung der Flächendarstellung erfolgt von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche (rd. 3,1 ha).

Gemäß Landschaftsplan ist die Fläche als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen.

Sie grenzt entweder an bestehende oder bereits geplante Bebauung an (vgl. Teilfläche 2). Eine einzeilige Bebauung dieses bislang unbebauten Areals bietet sich im Nordosten, westlich der Kirchenstraße, an und erzeugt an dieser Stelle einen einheitlichen Siedlungsabschluss Richtung Norden. Die Erschließung ist über die Straße Am Jahrensberg gesichert. Der südwestliche Teil besitzt als Siedlungserweiterungsfläche insofern Bedeutung, als er im nördlichen Anschluss an das kommende Gewerbegebiet Möllner Landstraße (Teilfläche 2) angrenzt und somit Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe, aber auch für Wohnnutzung, bietet. Die bereits im Rahmen der Gewerbeansiedlung im Gewerbegebiet Möllner Landstraße sicher zu stellende Erschließung kann als Anknüpfung für die Erschließung genutzt werden. Eine Abschirmung Richtung Norden zur freien Landschaft wird für den südwestlichen Teil Richtung Norden notwendig. Teilgebiet 3 lag innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, eine Entlassung erfolgte bereits 2003.

**Teilfläche 5:** entfällt.

### IV. Alternativflächen für Flächenneuausweisungen

Diese Fläche ist als Empfehlungen für eine Siedlungsentwicklung nicht im Landschaftsplan enthalten, dennoch scheint sie aufgrund ihrer Siedlungsnähe, ihrer Lage zu im Zusammenhang bebauten Flächen geeignet, um eine verhaltene Siedlungserweiterung vorzunehmen.

#### **Teilfläche 4:**

Südlich Oher Weg zwischen Waldfläche und einzeiliger Einzelhausbebauung;

Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche (rd. 0,1 ha).

Im Landschaftsplan ist diese Fläche für Siedlungserweiterung nicht vorgesehen, eine Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes ist gem. § 4 (3) LNatSchG zu vertreten, wenn eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Oher Weg erfolgt, zumal es sich um eine geringfügige Ausdehnung im Anschluss an eine bereits vorhandene einzeilige Bebauung handelt, eine Bauflächenausweisung für ein bis zwei Bauplätze an dieser Stelle ist möglich. Die Erschließung kann über den Oher Weg erfolgen, eine Abschirmung ist nach Südosten hin vorzunehmen. Teilgebiet 4 grenzt an das bestehende Landschaftsschutzgebiet an. Die Baufläche liegt in ausreichendem Abstand zur nordöstlich angrenzenden Waldfläche.

### V. Neuausweisung größtenteils bebauter Flächen

Unter der Neuausweisung größtenteils bebauter Flächen werden diejenigen verstanden, die im Landschaftsplan nicht als Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen sind. Aus Planungssicht

sollten diese aber eine städtebauliche Regelung erfahren, weil sie bereits im Wesentlichen bebaut und dem Siedlungsgefüge zuzuordnen sind.

#### **Teilfläche 6:**

Südlich Möllner Landstraße, beiderseits Oher Weg;

Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche (rd. 2,5 ha) und Wohnbaufläche (rd. 1,7 ha).

Die gemeindliche Fassung des Landschaftsplans weist einen Teil der Fläche 6 als Siedlungserweiterungsfläche aus. Dieser liegt zwischen Oher weg im Süden und Möllner Landstraße im Norden, der übrige Bereich ist Außenbereichsbebauung. Das Gewerbegebiet und die bereits bestehende Bebauung betonen den Charakter der noch unbebauten Areale im Bereich Oher Weg/Möllner Landstraße. Bei Einhaltung von Abständen zum Gewerbegebiet erfolgt eine Änderung des planungsrechtlichen Status, um eine Neuordnung des gesamten Gebietes zu ermöglichen. Bei konkreten Planungen sollte gegenseitige Rücksichtnahme angrenzender unterschiedlicher Nutzungen geübt werden. Insgesamt kann damit die Außenbereichsbebauung Oher Weg in den Siedlungskörper Witzhaves integriert werden. Eine Erschließung kann über den Oher Weg und die Möllner Landstraße sicher gestellt werden, eine Abschirmung zur freien Landschaft ist nach Süden und Südosten vorzunehmen. Wegen der Nähe zur BAB A24 sind mögliche Lärmimmissionen zu prüfen. Der südöstliche Teil grenzt an das Landschaftsschutzgebiet an.

#### **Teilfläche 7:**

Östlicher Ortsausgang südlich und nördlich der Möllner Landstraße;

Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche (rd. 1,5 ha).

Der Landschaftsplan stellt hier Außenbereichsbebauung dar. Die südliche Fläche ist durch die Kulturdenkmäler Möllner Landstraße 3 (Kutscherhaus und Scheune) charakterisiert, bei der nördlichen Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit nach § 35 entstandener Bebauung in Kombination mit Wiesen- und Gehölzflächen. Ziel der künftigen Flächenausweisung ist es, die Flächen an den bestehenden Hauptsiedlungskörper anzugliedern und die bestehenden Gebäude der südlichen Fläche in ihrem Bestand und in ihrer kulturhistorischen Bedeutung zu schützen. Gleichzeitig sind hier Überlegungen zu einer mit dem Denkmalschutzgesetz vereinbarten Erweiterung/Änderung der jetzigen Nutzung sinnvoll. Bei einer Bebauung bzw. Erweiterung ist südlich der Möllner Landstraße nach Süden und Osten eine Abschirmung notwendig, nördlich der Möllner Landstraße ist eine Eingrünung nach Osten wegen starker Sichtbeziehungen am Ortsende für den Fall vorzunehmen, da Teilfläche 5 für eine Siedlungserweiterung zeitlich verzögert infrage kommt. Die Erschließung kann über die bereits bestehenden Wege und die Möllner Landstraße erfolgen. Der südliche Teilbereich grenzt im Süden an Landschaftsschutzgebiet.

## **VI. Flächenumwidmungen**

Unter diese Kategorie fallen Umwidmungen von bisher Dorfgebiet in Wohnbaufläche. Dies betrifft sowohl Flächen für eine mögliche wohnbauliche Nachverdichtung (Teilgebiet 8) als auch Flächen, die in der Realität Wohnnutzung und keine anderen Nutzungen umfassen (Teilfläche 9) und daher planungsrechtlich angepasst werden. Teilfläche 8 kommt städtebaulich und naturschutzfachlich insofern Bedeutung zu, als hierbei vorhandene innerörtlich unbebaute Flächen aufgegriffen werden und die Flächennutzung für Siedlungszwecke optimiert wird, dies ist teilweise auch in Teilfläche 9 möglich. Insbesondere in den Siedlerhausgebieten (Teilgebiet 8) werden durch Generationswechsel vielfach neue Ansprüche an den Raum gestellt, die durch eine mögliche Nachverdichtung berücksichtigt werden können. Bereits vorhandene Infrastruktur

innerhalb der Ortschaft kann zudem besser ausgelastet werden, außerhalb werden Flächen und damit unbebaute Landschaft geschont. Andererseits werden mit der Umwidmung von Flächen von Dorfgebiet in Wohnbaufläche (Teilfläche 9) der Nutzungskatalog und damit die Ziele der gemeindlichen Siedlungsentwicklung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

#### **Teilfläche 8:**

Im Osten der Ortschaft Witzhave im Bereich Gartenstraße, Birken- und Rosenweg;  
Änderung von Dorfgebiet in Wohnbaufläche (rd. 3,6 ha).

Der Landschaftsplan stellt Siedlungsfläche dar. Aufgrund ihrer Größe ist Teilfläche 8 geeignet, mittelfristig als Alternative zu Flächenneuausweisungen infrage zu kommen, unbesiedelte Bereiche werden nicht in Anspruch genommen. Die Erschließung ist gesichert, ein Abschirmerfordernis besteht wegen innerörtlicher Lage nicht.

#### **Teilfläche 9:**

Östlich und westlich der Straße Katerstieg bis nördlich der Kläranlage Katerstieg/Möllner Landstraße;  
Änderung von Dorfgebiet in Wohnbaufläche (rd. 2,6 ha).

Der Landschaftsplan stellt Siedlungsfläche dar, die Umwidmung wird aufgrund der tatsächlichen Bestandssituation (Wohnnutzung) vorgenommen und damit lediglich aktualisiert, eine Siedlungserweiterung im Sinne einer Neuausweisung von Flächen wird nicht vorgenommen, bei einer möglichen Verdichtung sind die Immissionsradien des landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Kirchenstraße und ggf. des Pferdezuchtbetriebes östlich Kirchenstraße/nördlich Katerstieg zu beachten (vgl. Abschnitt 3f). Das Gebiet ist erschlossen, bestehende Einrichtungen lassen sich nutzen. Abschirmungen bei baulicher Verdichtung sind in Richtung Osten zur Corbek-Niederung zu prüfen. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

### **b. Sonstige Flächenänderungen**

Im Gemeindegebiet sind die Übernahme von Waldflächen aus dem Landschaftsplan in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Bereiche:

- Waldflächen entlang der Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundes Barkholzбек,
- Waldflächen an der westlichen Gemeindegrenze, südlich der BAB A 24,
- eine Aufforstung entlang der nordöstlichen Gemeindegrenze,
- Waldflächen in der Niederung der Witzhaver Au,
- sowie entlang des Naturschutzgebietes und NATURA 2000-Gebietes Billeetal.

Als Aufforstungsflächen gemäß Entwicklungsplan des Landschaftsplanes sind die ersten drei der genannten Waldflächen zu nennen.

Die Forstbehörde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Erstaufforstungsflächen einer Genehmigung der unteren Forstbehörde bedürfen. Es wird empfohlen, sich bei einer Erstaufforstung von der zuständigen Fachabteilung der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein beraten zu lassen.

Die im ursprünglichen Flächennutzungsplan vorgesehene Flächengröße der gemeindlichen Friedhofsanlage wird auf die aktuell verfügbare Fläche von rd. 1,1 ha reduziert. Hierbei reicht die Darstellung bis an den Hangbereich des Corbektals heran. Der von der Gartenstraße aus betrachtete hintere Teil, rd. 50 m vor der Hangkante, liegt im Bereich einer Maßnahmenfläche und sollte bei der Flächennutzung entsprechend Berücksichtigung finden.

Die südlich der Sportanlage am Rausdorfer Weg gelegene Fläche wird von Fläche für die Landwirtschaft in Anlehnung an die Darstellung im Landschaftsplan in Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage geändert. Damit entfällt die im Ursprungsplan vorgesehene Absicht, diese Fläche als Waldfläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

### **c. Verkehr**

Die bestehende Infrastruktur der Bundes- und Kreisstraßen sowie der GIK-Wege bleibt erhalten. Ausbauplanungen liegen nach Informationen des zuständigen Straßenbauamtes nicht vor. Im Bereich nördlich der BAB A 24 zwischen Km 17,005 und 18,175 sind ergänzende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Hierfür wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Bei diesen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass eine Lärmreflexion Richtung Süden mit nachteiligen Auswirkungen auf die Parkanlage Forellenuau vermieden wird.

Im Plan sind die Ortsdurchfahrtsgrenzen der klassifizierten Straßen dargestellt. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Landes- und Bundesstraßen nicht angelegt werden. Außerhalb der Ortsdurchfahrten sind gem. § 29 StrWG Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 bzw. 40 m vom äußeren Fahrbahnrand nicht zulässig. Die Anbauverbotszonen sind in der Planunterlage dargestellt.

### **d. Sonstige Infrastruktureinrichtungen**

Infrastruktureinrichtungen wie Feuerwehr, Kindergarten Sport- und Spielplätze und Kiosk sind in der Gemeinde noch vorhanden, während die Postagentur Ende 2000 ihren Betrieb einstellte. Die örtliche Schule wurde bereits Anfang der 90-iger Jahre geschlossen.

Durch die Siedlungsentwicklung - v.a. durch den Zuzug von jungen Familien - können Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur auftreten. Zurzeit ist die Kapazität des örtlichen Kindergartens erschöpft, die schulische Grundversorgung ist in Witzhave nicht gewährleistet. Die Gemeinde behält sich vor, bestehende Einrichtungen bei stark geänderten demographischen Rahmendaten zu erweitern bzw. neue Einrichtungen zu schaffen.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Konzentrationsfläche für Mobilfunk ausgewiesen, auf der bei Bedarf die Kapazitäten ausgebaut werden können. Hierdurch wird gleichzeitig eine Ausschlusswirkung für alle anderen Gemeindeflächen bezüglich der Standorte für Mobilfunkmasten im Außenbereich erzielt. Eine eventuell notwendige künftige Erhöhung der Kapazitäten wird durch eine ortsplanerische und landschaftspflegerische Gesamtkonzeption (Strukturanalyse Mobilfunk) begleitet. Die dargestellt Konzentrationsfläche entspricht dem Ergebnis der Analyse. Die zwei weiteren, grundsätzlich geeigneten Flächen gemäß Strukturanalyse werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da der bestehende Standort für die absehbare Versorgung des Gemeindegebietes ausreichend ist und einem unnötigen Landschaftsverbrauch vorgebeugt werden soll.

Auf die Darstellung des im Regionalplan dargestellten Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe im östlichen Gemeindegebiet wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verzichtet, weil die gemeindliche Entwicklung in diesem Raum großflächig den Schutz der Nebenverbundachse Witzhaver Au vorsieht. Statt dessen wird an der westlichen Gemeindegrenze gemäß Landschaftsplan, südlich der BAB A 24, eine rd. 7,3 ha große Fläche für Bodenabbau dargestellt.

#### **e. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Gemeinde Witzhave hat für das gesamte Gemeindegebiet einen Landschaftsplan aufgestellt, dieser ist am 10. März 1999 bekannt gemacht worden.

Die Siedlungsentwicklung ist mit dem Landschaftsplan der Gemeinde weitgehend abgestimmt. Die einzelnen Bauflächendarstellungen werden im Wesentlichen vom Landschaftsplaner mitgetragen.

Die Abweichungen zu den Darstellungen des Landschaftsplanes sind städtebaulich bereits bei den einzelnen Teilflächen begründet worden, es folgt eine Darstellung aus naturschutzfachlicher Sicht:

##### **Teilfläche 4:**

Der Landschaftsplan stellt im Bestand Ackerfläche dar und übernimmt diese Darstellung im Entwicklungsplan. Somit handelt es sich hierbei um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, Biotopstrukturen nach § 15b grenzen im Westen und Süden als Knicks an, im Nordosten in Form eines nach § 15a geschützten Erlenbruchs an. Die Ziele des Naturschutzes werden hinsichtlich der Ackerfläche nicht berührt und bezüglich der Knicks nicht erheblich, wenn diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Davon ist i. A. auszugehen, wenn ein Knickschutzstreifen von rd. 3-5 m zu den Knicks eingehalten wird. An die Fläche grenzt im NO zusätzlich ein Erlenbruchwald nach § 15a. Hier ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten und die Grundwassersituation in besonderem Maße zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen können so vermieden werden, und die Ziele des Naturschutzes bleiben unberührt. Abschirmungen sind in Richtung Osten zur freien Landschaft und nach Nordosten Richtung Waldfläche vorzunehmen.

##### **Teilfläche 5:**

entfallen.

##### **Teilfläche 6:**

Der Landschaftsplan zeigt im Bestand Außenbereichsbebauung und Intensives Grünland in der Fläche, punktuell sind landschaftsbestimmende Einzelbäume entlang der Ostseite der Grünlandfläche und östlich des Wanderweges zwischen Möllner Landstraße und Oher Weg dargestellt, zahlreiche lineare Elemente liegen als Knicks nach § 15b entlang der Straße bzw. der Wege vor, die genaue Lage ist dem Landschaftsplan zu entnehmen. Zusätzlich sind zwei Kulturdenkmäler nach § 1 DSchG im Bestand, u. z. westlich Kreuzung Möllner Landstraße/Oher Weg und östlich Wanderweg/südlich Oher Weg. Der Entwicklungsplan in der gemeindlichen Fassung übernimmt die Außenbereichsdarstellung und stellt statt der Grünlandfläche eine Siedlungserweiterungsfläche dar. Bei den nicht als Siedlungsflächen dargestellten Segmenten handelt es sich zum größten Teil um bereits bebaute bzw. besiedelte Bereiche, deren Überplanung prinzipiell nicht den Zielen des Naturschutzes widersprechen. Es ist allerdings im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf den Erhalt der gesetzlich geschützten

Gehölzstrukturen (Knicks und Einzelbäume) und der Kulturdenkmäler zu achten. Teilfläche 6 grenzt im Südosten an bestehendes Landschaftsschutzgebiet.

#### **Teilflächen 7:**

Bei den Flächen 7 handelt es sich um bereits bebaute Bereiche, die planungsrechtlich einer geordneten Entwicklung zugeführt werden. Zwei Kulturdenkmäler nach § 1 DSchG (Scheune, Kutscherhaus Möllner Landstraße) sind auf dem südlichen Abschnitt verzeichnet. Die Belange des Naturschutzes werden nicht berührt, solange die im Norden, Nordwesten und im Süden angrenzenden Biotope nach § 15b (Knicks) vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Hierauf ist bei einer möglichen baulichen Erweiterung zu achten, entsprechende Festsetzungen zum Erhalt der Knicks sowie der Kulturdenkmäler sind zu treffen. Nach Süden und Osten sind Abschirmungen dort notwendig, wo freie Landschaft bzw. Parkfläche beginnt, der südliche Teilabschnitt grenzt südlich an Landschaftsschutzgebiet an.

#### **Allgemein:**

Die zur Übernahme in den Flächennutzungsplan geeigneten Planinhalte des Landschaftsplanes (Wald, Gewässer, Maßnahmenflächen, Schutzgebiete) werden in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Nähere Angaben zu den einzelnen Flächen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Flächendarstellungen der NATURA 2000 (europaweites Verbundnetz von Lebensräumen der Avifauna) finden sich im Witzhaver Gemeindegebiet entlang des Billeltals (lineares NATURA 2000-Gebiet). Eine Abgrenzung ist etwa 10 m beiderseits des Gewässers vorzunehmen, auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird zur Vermeidung einer Planüberfrachtung verzichtet.

Allgemein lässt sich für das Billeltal durch seine europäische und durch seine nationale Schutzkategorie als Naturschutzgebiet eine erhöhte Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt ableiten. Insbesondere seine Funktion als Schwerpunktbereich im landesweiten Biotopverbundsystem ist durch das Vorkommen bachtypischer Biotopstrukturen hervorzuheben. Nachteilige Auswirkungen entstehen durch intensive Flächennutzungen im direkten Einflussbereich durch Nährstoffeinträge, eine Beeinträchtigung ist auch durch die zerschneidende Wirkung der BAB A24 festzustellen. Durch die geplanten Flächenänderungen, insbesondere durch die Darstellung von Siedlungsflächen, sind nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet Billeltal nicht zu erwarten. Die dem Billeltal nächste Fläche liegt rd. 300 m nördlich.

Die Konzentrationsfläche für Mobilfunk liegt in direkter Angrenzung zum Billeltal. Negative Auswirkungen auf die Avifauna sind aufgrund der punktuellen Störung durch die bauliche Anlage selbst nicht zu erwarten. Bezüglich möglicher Negativeffekte auf Fledermäuse z. B. durch Frequenzüberschneidungen oder gleicher Pulsung können nach derzeitigem Wissensstand ausgeschlossen werden.

Durch die Art und den Umfang der geplanten Vorhaben ist davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Naturschutzgebietes und NATURA 2000-Gebietes Billeltal kommt.

Im Bereich der Corbek wird durch eine verhaltene Bauleitplanung für die Teilfläche 1, Heinrichshof, größeren Siedlungserweiterungen entgegengewirkt. Die geplanten Änderungen für die Teilflächen 4, 7, 8 und 9 sind wegen ihrer geringfügigen Größe (Teilfläche 4) bzw. wegen ihres Charakters als bereits bebaute Flächen (Teilfläche 7, 8 und 9) nicht als nachteilig für das geplante Naturschutzgebiet der Corbek anzusehen.

In der verbindlichen Bauleitplanung und/oder in den Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass Eingrünungs- bzw. Abschirmungsmaßnahmen zur freien Landschaft hin vorgenommen werden. Für die größeren Bauflächen ist ein Grünordnungsplan erforderlich, bei den kleineren Arrondierungen eine landschaftsplanerische Begleitung. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten, sofern sie extern im Gemeindegebiet untergebracht werden, vorrangig an die Schwerpunkt- und Verbundbereiche für den Naturschutz gelegt werden. Dies sind vorrangig die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen des Biotopverbundes.

Die Gewässerpflege innerhalb des Gemeindegebietes obliegt dem Gewässerpflegeverband Bille, eine genaue Bezeichnung der Gewässer mit der Verbandsnummerierung wird im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen. Bei weiteren Planungen sind die Freihaltebereiche entlang von Böschungen und Verrohrungen beim Verband zu erfragen, nach Verbandssatzung beträgt er im Regelfall 5 m beiderseits der Böschung bzw. 6 m beiderseits von Verrohrungen. Bepflanzungen sind in diesen Bereichen ebenfalls nur unter Abstimmung mit dem Verband zulässig. Die Geschäftsstelle des Verbandes ist im Amt Trittau, Europaplatz 5, 22946 Trittau untergebracht.

## **f. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die in § 1 (2) DSchG definierten Denkmäler sind zu erhalten. Die besonderen unter ihnen sind gem. § 5 DSchG in das Denkmalbuch eingetragen und haben danach einen besonderen Schutz, weil Eingriffe und Veränderungen der Umgebung gem. § 9 DSchG genehmigungspflichtig sind. Zuständig ist der Landrat des Kreises Stormarn als Untere Denkmalschutzbehörde. Grundsätzlich besteht bei allen Funden eine Sicherungs- und Meldepflicht gem. §§ 1 und 15 DSchG. Für alle Bodendenkmäler ist das Archäologische Landesamt zuständig.

Die vorhandenen Denkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt. Im Erläuterungsbericht findet sich eine Kurzbeschreibung unter 3. c. Statistische Auswertungen - Bestandsaufnahme.

## **g. Emissionen/Immissionen**

### **I. Landwirtschaft**

Für die Ermittlung von Emissionsradien ist die VDI-Richtlinie 3471 für Schweine vom Juni 1986 und der Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 vom November 1994 als Grundlage zu verwenden. Da sich die Tierhaltung einzelner Betriebe auf z. T. mehrere Ställe erstreckt, kann es für einen Betrieb mehrere Emissionsschwerpunkte und damit auch mehrere Emissionsradien geben. Innerhalb von Dorfgebieten nach § 5 BauNVO oder gegenüber Häusern im Außenbereich ist der halbierte Richtlinienabstand anzuwenden, weil hier und in nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 BauGB, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht (§ 34, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO) sowie Wohnhäusern im Außenbereich ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar ist (Runderlass v. 06.04.1982, Amtsblatt SH S. 213).

In der landwirtschaftlich strukturierten Gemeinde Witzhave sind heute noch 6 landwirtschaftliche Betriebe tätig. Nach Darstellungen der Ortschronik waren 1998 noch 4 Vollerwerbsbetriebe vorhanden. Insgesamt 4 Betriebe liegen innerhalb der Ortslage, 2 am Siedlungsrand (zwischen Oher Weg im Süden und Möllner Landstraße im Norden sowie südlich der BAB A 24). Von den 6 Betrieben sind nach Überprüfung der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein drei Betriebe emittierend; von diesen drei Betrieben liegt einer unterhalb der Geringfügigkeitsgrenze von 80 Großvieheinheiten (GV). Folglich werden nur die Immissionsradien der beiden Betriebe im Plan



dargestellt, die aufgrund ihrer Emissionen Auswirkungen auf die gemeindlichen Planungen haben können.

Nach Überprüfung durch die Landwirtschaftskammer lassen sich für die zwei Betriebe in der Kirchenstraße Immissionsradien ermitteln. Der nördlich gelegene Betrieb (Kirchenstraße 20) betreibt Pferdezucht und -haltung, wodurch Geruchsemissionen auftreten. Zurzeit bestehen keine rechtlich verbindlichen Abstandregelungen, dennoch wird ein Abstand von 75 m zu nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden empfohlen. Der zweite Betrieb (Kirchenstraße 6) betreibt Rindviehhaltung in einer Größenordnung von 120 Großvieheinheiten (GV). Für Rinderhaltung in dieser Größenordnung existiert zurzeit keine rechtsverbindliche Abstandsregelung. Geruchs- und Lärmemissionen bestehen durch die Bestandsgröße und die Haltungsform, weshalb ein Mindestabstand von 100 m zu nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden eingehalten werden sollte.

Eine Siedlungserweiterungsfläche wird von den Immissionen nicht tangiert. Für die übrigen, bestehenden Siedlungsflächen innerhalb der Immissionsradien ist bei wohnbaulichen Erweiterungen die Immissionsproblematik zu beachten. Erweiterungen sind nur dann möglich, wenn nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Die Immissionsschutz-Stellungnahme kann neben dem Erläuterungsbericht eingesehen werden.

## **II. Freileitungen**

Witzhave wird teilweise von Freileitungen überspannt (vgl. Planwerk). In der verbindlichen Bauleitplanung sind erforderliche Mindestabstände zu schutzwürdigen Nutzungen zu überprüfen und zu berücksichtigen.

## **III. Mobilfunk**

Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche für Mobilfunk ausgewiesen worden, die Gemeinde strebt damit eine Konzentrationswirkung nach § 35 (3) BauGB an. Auf allen anderen Flächen im Gemeindegebiet wird somit eine Ausschlusswirkung erzielt. Die Gemeinde stellt durch Städtebauliche Verträge sicher, dass alle anderen Betreiber den Standort mitbenutzen können. Der gewählte Standort hält einen Mindestabstand von 200 m zu nächst gelegenen Gebäuden ein. Die geltenden Mindestabstände zu derartigen Funkanlagen betragen zumeist wenige Meter, so dass nicht von Immissionen nach der derzeit gültigen 26. BImSchV ausgegangen werden kann. Für den Fall einer Änderung der Verordnung ist aufgrund der Entfernung zu Wohnbebauungen ein großer Abstandspuffer vorhanden. Die Gemeinde hat die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen unter städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten durch eine Strukturanalyse geprüft. Zu möglichen Auswirkungen der Konzentrationsfläche auf Schutzgebiete wird auf den Abschnitt 4e verwiesen.

## **IV. Straßenverkehr**

Die Lärmimmissionen, die durch die Autobahn A 24 verursacht werden, sollten durch aktive Lärmschutzmaßnahmen beiderseits der Strecke vermindert werden. Die Gemeinde strebt hierzu entsprechende Abstimmungen an.

## **h. Reit- und Wanderwege**

Die bestehenden Reit- und Wanderwege sind im Plan dargestellt. Die geplanten Erweiterungen des Reitwegenetzes gemäß Kreisreitwegekonzept (Entwurf Juni 1998) sind in den Plan aufgenommen worden. Es handelt sich dabei um eine sehr kurze Strecke im Nordosten, die nördlich der L 160 bis an die nördliche Gemeindegrenze verläuft. Des Weiteren ist folgende Strecke als Reit- und Wanderweg vorgesehen: Der südwestlich zur Straße am Jahrensberg verlaufende Wirtschaftsweg ab Höhe Jahrensberg Richtung Süden, weiter über die Möllner Landstraße Richtung Osten, von dort durch den Roggenhof auf den Oher Weg nach Südwesten über die A 24 bis an die Gemeindegrenze. Dargestellt sind nur die Abschnitte, die nicht auf örtlichen oder überörtlichen Verkehrswegen verlaufen.

## i. Wald

Östlich des Waldes an der Corbek ist der Regelwaldabstand von 30 m gem. § 32 (5) Landeswaldgesetz eingetragen. Eine Unterschreitung bei der Errichtung baulicher Anlagen ist möglich und mit dem Forstamt und der Bauaufsicht im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanungen oder bei Bauantragsverfahren abzustimmen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nachrichtlich, Aussagen zu Zulässigkeiten sind nicht ableitbar.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nicht allein über das am Rausdorfer Weg vorhandene Wasserwerk. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Zuständigkeiten.

|   |   |
|---|---|
| Wasserversorgungsgenossenschaft Witzhave Ost e.G.   | für den Bereich Birkenallee, Feldstraße, Gartenstraße, Rausdorfer Weg, Rosenweg   |
| Wasserversorgungsgenossenschaft Witzhave Mitte e.G. | für den Bereich Auf dem Heidlande, Birkenallee, Corbekstraße, Katerstieg, Kirchenstraße, Möllner Landstraße, Oher Weg, Poststraße, Rausdorfer Weg |
| Wassergemeinschaft Witzhave                         | für den Bereich Birkenallee, Corbekstraße   |
| Wassergemeinschaft Witzhave West                    | für den Bereich Kastanienweg, Kirchenstraße, Lindenstraße, Rotdornweg, Tannenweg  |

Bis zu einem Abstand von 100 m zum Brunnen ist die unterirdische Lagerung von Heizöl und Dieselmotortreibstoff unzulässig.

Die Oberflächenentwässerung soll, soweit möglich, auf den Baugrundstücken erfolgen. Ansonsten ist das Oberflächenwasser den zentralen gemeindlichen Anlagen zuzuführen. Die Gemeinde setzt die erforderlichen Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung je nach Machbarkeit um.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Gemeinde Witzhave, die Fläche wird im F-Plan dargestellt. Die Kläranlage hat z. eine Auslastung von 1.714 EWG (Einwohnergleichwert)<sup>1</sup>. Angeschlossen sind die Gemeinden Witzhave (1.500 EWG) und Rausdorf

<sup>1</sup> Stand 31.12.2000, Mitteilung Amt Trittau.

(214 EWG). Die Anlage ist für 2.500 EWG ausgelegt, ohne dass weitere Ausbaumaßnahmen vorgenommen werden müssten.

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes wird durch die Schleswig AG gesichert. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage beim Bezirk Stormarn Süd, Tel. 040-727368-0, zu erfragen. Im Gemeindegebiet verlaufen zwei 11-KV-Freileitungen. Eine verläuft im Süden von der westlichen Gemeindegrenze Richtung Nordosten bis östlich der Anschlussstelle Witzhave der BAB A24, eine weitere verläuft streckenweise auf der östlichen Gemeindegrenze in Nord-Süd-Richtung. Beide Freileitungen sind im Plan dargestellt. Bei künftigen Erschließungsstraßen sollen ausreichende Trassen für Kommunikationsanlagen freigehalten werden.

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

Die Gemeinde Witzhave ist an das Telefonnetz der Telekom (Ortsnetz Hamburg) angeschlossen. Bei künftigen Bauvorhaben sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Trassen zur Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzuhalten. 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 angezeigt werden.

Das Gemeindegebiet wird von Gasleitungen der Hamburger Gaswerke versorgt.

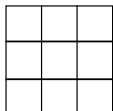
## 6. Billigung des Erläuterungsberichtes

Der Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzhave wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.11.2003 gebilligt.

Witzhave,

Bürgermeister

Planverfasser:



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