

Gemeinde Witzeze

Kreis Herzogtum Lauenburg

11.5.2001

# B E G R Ü N D U N G

---

für den Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Witzeze

**Gebiet:**

Wöhr,  
westlich des Pötrauer Weges,  
nördlich des Heideblocks

**Originalausfertigung**

# Übersicht

Maßstab 1 : 75000



## **Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlussfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
  - 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung
  - 4.20 Art der baulichen Nutzung
  - 4.30 Baugrenzen
  - 4.40 Bauweise
  - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Innere und äußere Erschließung
  
- 6.00 Grünordnerische Belange
  
- 7.00 Versorgungsanlagen
  - 7.10 Wasserversorgung
  - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
  - 7.30 Schmutzwasserentsorgung
  - 7.40 Regenwasserentsorgung
  - 7.50 Energieversorgung
  - 7.60 Gasversorgung
  - 7.70 Abfallbeseitigung
  
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 9.00 Hinweise
  
- 10.00 Beschluss über die Begründung

## 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

### 1.10 Beschlussfassung

Am 14.04.1999 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Witzeeze den Beschluß, für das Gebiet:

Wöhr,  
westlich des Pötrauer Weges,  
nördlich des Heideblocks,

den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

### 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Plangeltungsbereich Fläche für die Landwirtschaft sowie Wohnbaufläche aus. Teilweise sind im Plangeltungsbereich bestehende Wohngebäude vorhanden. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Witzeeze ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden, das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss.

### 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Boysen, Schwarzenbek verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 7 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung.

c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 - LBO 94 - (GVOBl. SH S. 321),

d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

## **2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

### **2.10 Lage**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsgebietes Witzeeze, nördlich der Straße Heideblock und westlich des Pötrauer Weges und umschließt die Flurstücke 4/1, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5 und 6 sowie die angrenzenden Straßenflächen.

### **2.20 Bisherige Nutzung/Bestand**

Ein Teil des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich in Form von Weidefläche genutzt, auf dem restlichen Teil befinden sich vorhandene Wohngebäude mit Hausgärten.

Westlich und nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im östlich angrenzenden Bereich sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie vorhandene Wohnbebauung vorhanden. Der südlich angrenzende Bereich ist bereits mit Wohnhäusern bebaut.

### 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden :

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 3/1, in Verlängerung bis zum Flurstück 158/1.

Im Osten :

Durch die östliche Grenze des Flurstückes 157/1 (Straßenbegrenzungslinie).

Im Süden

Durch die südliche Grenze des Flurstückes 7/1 (Straßenbegrenzungslinie).

Im Westen :

Durch die westliche Grenze des Flurstückes 4/1 in Verlängerung bis zum Flurstück 7/2 und 8/3.

### 2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt folgende Einzel- und Gesamtflächen :

Allgemeines Wohngebiet	1,42 ha	=	72,8 %
Verkehrsfläche	0,53 ha	=	27,2 %
<hr/>			
Gesamtfläche	1,95 ha	=	100 %

### 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Schaffung von 17 Baugrundstücken zur Erstellung von Einfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser sollen zur Deckung des örtlichen Bedarfes dienen. In der Gemeinde Witzeeze sind nur noch wenige Bauflächen als Baulücken gemäß § 34 BauGB vorhanden. Um den örtlichen Bedarf an Wohnraum abzuschwächen, will die Gemeinde 17 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser auf den Flurstücken 4/1, 5/1, 5/4 und 6 ausweisen.

#### **4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

##### **4.10 Gestaltung**

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Ortes Witzeeze angleichen bzw. als Wohngebäude auch ein wenig unterordnen.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten, werden Sockelhöhen, Trauf- und Firshöhen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und Fassadenmaterialien festgesetzt.

##### **4.20 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen werden als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, entsprechend der umliegenden Nutzungen.

##### **4.30 Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden als Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

**4.40      Bauweise**

Um die ortstypische Bauweise zu erhalten, wurde festgesetzt, dass nur Einzelhäuser, mit maximal 1 Wohneinheit zulässig sind.

**4.50      Zahl der Vollgeschosse**

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der umliegenden Bebauung.

**5.00      Verkehrerschließung**

**5.10      Innere und äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die Bundesstraße 209 Schwarzenbek-Lauenburg und die Landstraße 220 Lauenburg-Mölln erschlossen.

Die direkte Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Heideblock und den Pötrauer Weg.

Der Heideblock ist eine ausgebaute Straße mit einer ca. 4,80 m breiten asphaltierten Fahrbahn und seitlichen Randstreifen. Auf dem südlichen Randstreifen soll ein gepflasteter Gehweg in einer Breite von ca. 2,00 m angelegt werden.

Der Pötrauer Weg ist ebenfalls ausgebaut, mit einer ca. 4,50 m breiten asphaltierten Fahrgasse, einem gepflasterten Gehweg in einer Breite von ca. 1,95 m sowie einem seitlichen Randstreifen in einer Breite von 1,80 m.

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen auf dem Flurstück 4/1 soll über eine neu anzulegende Erschließungsstraße erfolgen. Im nördlichen Bereich ist ein Wendehammer von 19,00 m Durchmesser vorgesehen. Um eine spätere Anbindungsmöglichkeit für das Flurstück 2/2 zu gewährleisten, wird vom Wendehammer eine Anbindung zu diesem Grundstück vorgesehen. Der gesamte neu anzubauende Bereich wird verkehrsberuhigt angelegt. Der Ausbau soll niveaugleich in einer Trassenbreite von 8,00 m erfolgen.

Die Fahrgasse soll eine Breite von 4,00 m erhalten, die Restflächen werden für niveaugleiche überfahrbare Gehbereiche, öffentliche Parkplätze und Grünstreifen, bzw. Grüninseln, jeweils in einer Breite von 2,00 m genutzt. Zur Verringerung der Bodenversiegelung soll der Ausbau in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Die Anbindung zum Flurstück 2/2 wird in einer Breite von ca. 6,00 m in gleichen Materialien ausgeführt.

Im nördlichen Bereich wird eine zusätzliche fußläufige Verbindung, in einer Breite von 2,00 m, vom Wendehammer an den nördlichen Fußweg vorgesehen.

Die Ausbauplanung für den verkehrsberuhigten Bereich ist mit der zuständigen Ordnungsbehörde abzustimmen.

## 6.00 Grünordnerische Belange

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. Der Grünordnerische Fachbeitrag wird den Originalen der Begründung als Anlage beigelegt. Die Zielsetzung des Grünordnerischen Fachbeitrages ist in Teil A - Planzeichnung und in Teil B - Text eingeflossen.

Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag wurden Festsetzungen für

- den Erhalt von Einzelbäumen und den nachrichtlich übernommenen Knick,
- Anpflanzgebote für Einzelbäume im privaten und öffentlichen Bereich,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Regelung des Wasserabflusses

getroffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgen. Zur Gewährleistung des Ausgleiches außerhalb des Geltungsbereiches wird die Gemeinde eine 2223 m<sup>2</sup> große landwirtschaftliche Nutzfläche als Ausgleichsfläche realisieren. Die Fläche liegt etwa 700 m<sup>2</sup> westlich des Plangeltungsbereiches. Sie wird entsprechend den Darstellungen im grünordnerischen Beitrag aufgewertet. Zusätzlich erfolgen an der Südböschung der Linau Anpflanzungen mit Erlen. Es wird eine vertragliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen mit der UNB vorgenommen. Weiterhin ist die Neuanlage eines Knicks in einer Länge von ca. 40 m, zur Lückenschließung eines bestehenden Knicks, geplant. Der Knick befindet sich ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereiches, nördlich der Ortslage, ca. 1400 m vom Bebauungsplangebiet entfernt.

## 7.00 **Versorgungsanlagen**

### 7.10 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung soll über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen erfolgen.

### 7.20 **Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Witzeeze sichergestellt und erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Witzeeze.

### 7.30 **Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Abwasserleitungen der Gemeinde Witzeeze.

### 7.40 **Regenwasserentsorgung**

Normal und stark verschmutztes Regenwasser wird durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Abwasserleitungen der Gemeinde Witzeeze entsorgt. Das auf den Privatgrundstücken anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht.

Für die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist von den Eigentümern eine Einleitererlaubnis nach §§ 2, 3, 7 und 7a WHG zu beantragen.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Regenwassers wurde zwischen Gemeinde und Gewässerunterhaltungsverband vereinbart, dass die Gemeinde von der Kreisstraße 52 bis zur Linau das Rohrleitungssystem Nr. 1.27 vom Gewässerunterhaltungsverband Linau zur Ableitung des in dem Bebauungsplan Nr. 7 anfallenden Oberflächenwassers (nur Verkehrsflächen) in Ihre Unterhaltung übernimmt. Vor der Übernahme erfolgt durch den Verband eine Überprüfung der Leitung auf Schäden.

Bei festgestellten Schäden werden diese durch den Verband beseitigt, als Ersatz für diese Leitung wird durch die Gemeinde eine neue Leitung gebaut und dem Verband in die Unterhaltung übergeben.

**7.50 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Schleswig AG.

**7.60 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke.

**7.70 Abfallbeseitigung**

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH ist für diesen Bereich beauftragte Dritte zur Durchführung der Abfallwirtschaft im Kreis.

Für den Bereich der gewerblichen Abfallerzeuger ist die AWL Entsorgungsträger gemäss § 16.2 KrWirt/AbfG.

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschliesslich der Gebührensatzung.

**8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Für die Erschließung ist der Grunderwerb, bzw. eine Abtretung von ca. 0,12 ha Verkehrsfläche an die Gemeinde Witzeeze erforderlich.

Ein Ausbau auf der vg. Fläche von öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist erforderlich.

---

Die überschlägigen Kosten für den Ausbau und die Erschließung betragen ca. :

Straßenbau	180.000,- DM
Schmutz- und Regenwasserkanalisation	180.000,- DM
Beleuchtung	15.000,- DM
<hr/>	
Gesamtkosten	ca. 375.000,- DM.
<hr/>	

## **9.00 Hinweise**

- 9.10 Der nachrichtlich übernommene Knick ist nach § 15 b LNatSchG geschützt, und in seiner typischen Struktur auf Dauer zu erhalten und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu pflegen. Der Knickerlass vom 30.8.1996 ist entsprechend einzuhalten.  
Während der Bautätigkeiten sind die Gehölze vor Schädigungen zu schützen. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.
- 9.20 Es wird empfohlen, Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubhecken (ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt) anzulegen.
- 9.30 Es wird empfohlen, Flachdächer bei überdachten Stellplätzen (Carporten), Garagen und Nebenanlagen dauerhaft extensiv einzugrünen.
- 9.40 Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen soll über die Dauer von 3 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen. Chemische Mittel sollen nicht eingesetzt werden.

## 10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der  
Gemeinde Witzeze am 09.05.2001 gebilligt.

Witzeze, den 11.05.2001

Bürgermeister

