

G E M E I N D E S Ü L F E L D

Kreis Segeberg

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Gebiet

südöstlich der K 15 westlich
des vorhandenen Golfplatzes
(Erweiterung Golfanlage Sülfeld)

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

1. Ziel und Zweck der Planung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülfeld wird auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 06.04.2000 erstellt. Der Änderungsbereich umfaßt das Gebiet "Südöstlich der K 15, westlich des vorhandenen Golfplatzes" (Erweiterung Golfanlage Sülfeld). Damit soll eine Erweiterung des bisherigen Golfplatzareals in westlicher Richtung erfolgen. Die zukünftigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entsprechen sowohl den Inhalten, Zielen und Darstellungen des mit Az. 810b-I 12.111-60.85 am 30.08.1993 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigten Flächennutzungsplanes, als auch dem zwischenzeitlich festgestellten Landschaftsplan und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Genehmigung vom 03.05.1999 Az IV 647-512.111-60.85 (3.Änd).

Ziel der Planung ist, daß innerhalb des Sülfelder Gemeindegebietes nördlich der Kreisbietsgrenze Segeberg / Stormarn bzw. südöstlich der K 15 sowie westlich des bereits vorhandenen Golfplatzareals bisher landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen -begrenzt durch eine fast geschlossene, umlaufende Knickanlage- zukünftig auch als Erholungs- und Sportgebiet mit Grün- und Golfsportflächen genutzt werden.

Damit soll dem zunehmenden Freizeitinteresse der Öffentlichkeit nach weiteren Gestaltungsmöglichkeiten und den zahlreichen Nachfragen der Golfsport-interessierten Rechnung getragen werden.

Deshalb ist die Erweiterung der bereits bestehenden öffentlichen 18-Löcher-Golfsportanlage (westlich der K 108 bzw. zwischen den Ortslagen Sülfeld-Süd und Petersfelde mit den dazugehörigen Betriebsgebäuden und Schulungsanlagen -u.a. Golf für jedermann-) um je zwei 9-Löcher-Golf-Spielkurse vorgesehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage dieser zwei 9-Löcher-Golfbahnen mit den dazugehörigen Stellplätzen im Bereich südöstlich der K 15 (Teilgebiete I und III) bzw. nördlich der Kreisbietsgrenze

Segeberg / Stormarn sowie westlich des vorhandenen Golfareals (Teilgebiete II und IV) in der Gemeinde Sülfeld zu schaffen, wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 2. Anpassung des Landschaftsplanes durchgeführt.

Bei der Gestaltung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden aus landschaftspflegerischer Sicht vorrangig die Belange des Boden- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege (u. a. floristische und faunistische Bestandsaufnahmen gemäß des vorliegenden Landschaftsplanes) und die bereits durch den jetzigen Golfplatz gebundenen Ausgleichsflächenpotentiale berücksichtigt und optimiert. Die Festlegungen, Gestaltungsvorgaben sowie Pflegemaßnahmen sollen sicherstellen, daß eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Boden- und Naturhaushaltes ausgeschlossen und eine Charakteristik der Golfanlage in landschaftsbezogener Prägung - insbesondere in Ergänzung der bereits angelegten Golfflächen - geschaffen wird.

Das Plangebiet erweist sich - beim Verzicht einer Abwägung möglicher Standortalternativen - als besonders geeignet für die Erweiterung des jetzigen Golfplatzgeländes. Zum einen ist dieser von den Städten Hamburg, Bargteheide, Bad Oldesloe und Bad Segeberg in angemessener Zeit zu erreichen und zum anderen wird die Bedeutung der Region für die Naherholung und Freizeit weiter gefördert sowie die notwendige Ergänzung der bereits vorhandenen Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen unterstützt.

Weiterhin werden die unmittelbar im Gemeindegebiet liegenden Gebäudekomplexe u.a. Gaststätten und landwirtschaftliche Anwesen zur Betreuung der Gäste und den Betrieb der Golfanlage noch intensiver mitgenutzt. Innerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für den Aufenthalt und die spieltechnische Betreuung der Golfspieler keine weiteren Gebäude bzw. ein Golfclubhaus zu errichten, da diese bereits in der 3. Planänderung ausgewiesen wurden. Als neue infrastrukturelle Maßnahmen sind in Abhängigkeit der geplanten zwei neuen 9-Löcher-Golfkurse nur die zwei erforderlichen PKW-Stellplatz-

bereiche (Teilgebiete III und IV) auszuweisen. Daraus ergeben sich die Spielbahnenverläufe mit entsprechenden Start- und Zielbahnen. Die Gestaltung der Golfspielbahnen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftselemente und der Topographie. Dabei werden sowohl weiträumige Abstandsflächen als auch landschaftsgerechte Gestaltungsformen festgelegt.

2. Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 80 ha bestehend aus neun arrondierten Flurstücksbereichen der Gemarkung Sulfeld. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen und gliedert sich in vier Teilgebiete (I bis IV). Das Planungsgebiet des Golfplatzerweiterungsbereiches wird - ausgehend von der nördlichen Grenze zur Kreisstraße K 15 - wie folgt umgrenzt:

- vorhandene Flurstücksgrenzen des jetzigen Golfplatzareals mit umlaufenden Knicks als östliche Grenzen
- Kreisbietsgrenze Segeberg - Stormarn als südliche Grenze
- Wirtschaftswege sowie in Nord-Süd Richtung verlaufende Knicks als westliche Grenze

Die Flächen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Eigentum von vier Land- bzw. Tierwirten.

Als Vorhabensträgerin wird die Rookledge Golfbetriebs- und Verwaltungs GmbH Sulfeld, vertreten durch den Golflehrer Barry Rookledge, über diese Flächen des Golfplatzareals langfristige Pacht- bzw. Kaufvereinbarungen abschliessen.

Der Golfclub Sulfeld e. V. ist gegründet und hat derzeit bereits über 800 aktive Golfspieler. Durch das Golfplangebiet führen einige unterirdische Vorfluteitungssysteme. Parallel der nordwestlichen Grenze, entlang der

Kreisstraße K 15 verlaufen Strom- und Fernmeldeleitungen.

Die möglichen archäologischen Fundstellen LA 87, 151 und 154 sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Vorhabenträgerin hat das Archäologische Landesamt rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen in diesen Bereichen zu unterrichten. Der bisher schadlose Abfluß des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt über vorhandene, private in nordwestliche Richtung fließende Gräben und Rohrleitungen und die verrohrten bzw. offenen Verbandsgewässer B 71 und B 73 des Gewässerpflegeverbandes Norderbeste mit Vorflut zur Norderbeste.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt als Sondergebiet SO-Gebiet mit den zwei Teilbereichen III und IV für Stellplätze und den Grünflächen Golf (Teilbereiche I und II). Diese Gebiete, die der Erholung dienen, sollen gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) so entwickelt werden, daß die schützenswerten Landschaftsbestandteile erhalten und daß den verschiedenen Funktionen unterschiedliche Räume zugewiesen werden.

Daher wurde das SO-Gebiet nach Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen wie folgt gegliedert:

Grünflächen Golf

Zugelassen im Grünflächengebiet sind Anlagen und Nutzungen

für den Golfplatz:

- Die Flächen zwischen den Kernzonen der Ausgleichsflächen und den Wasserflächen sowie außerhalb anderer Festsetzungen die Flächen für den

Golfsport:

a) Rough (Rauhes)

b) Spielbahnen (fairways) mit Abschlägen, Bunkern und Grüns

c) Übungsgrün, Putting- und Pitchinggrün, 2. Driving-Range

- Die Spielbahnen werden i. M. 40 m breit angelegt, zuzüglich beidseitiger Semiroughbereiche von ca. 3-5 m Breite.
- Die Grüns sind mit Flächengrößen von 500 bis 650 m² festgesetzt.
- Die Größen der Abschlagflächen sollen zwischen 250 und 350 m² liegen.
- Die jagdliche Ausübung unter Einhaltung der hierfür erforderlichen Sicherheitsbestimmungen. Die Häufigkeit der Bejagung des Golfgebietes ist konkret auf den Wildbestand abzustellen.

Die erhaltens- und schützenswerten Baumbestände sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Sofern ein schützenswerter Baum abgängig ist (z. B. durch Blitzschlag etc.) so ist am Standort bzw. in unmittelbarer Nähe ein heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 15 cm) nachzupflanzen.

Parkplatz für den Golfplatzbereich

Für die nördlich gelegenen Golfflächen des Teilgebietes I wird eine Stellplatzfläche für ca. 40 PKW'S unmittelbar im Eckbereich K 15 - vorh. Wirtschaftsweg als Teilgebiet III geschaffen. Die Zufahrt erfolgt von der K 15 über den vorhandenen Wirtschaftsweg auf diese Parkplätze, von denen die Zugänglichkeit zu den Golfspielbahnen dann möglich ist. Eine neue direkte Zufahrt von der K 15 darf nicht angelegt werden. Lt. § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schl.-H. dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,0 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraffahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ein Nachweis, daß von der Anlage, insbesondere von der Anlage zusätzlicher Stellplätze, schädliche Umwelteinwirkungen für die Wohngrundstücke nicht ausgehen bzw. welche Schutzmaßnahmen ggf. zu deren Beseitigung getroffen werden, sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Innerhalb des Geltungsbereich der 3. Änderung des F-Planes erfolgt die Anlage einer zweiten Parkplatzfläche als Teilgebiet IV. Dieser Parkplatzbereich ist den Fahrzeugen der Golfspieler vorbehalten, die den neuen 9-Löcher-Golfplatz (Teilgebiet III) nördlich der Kreisgebietsgrenze Segeberg - Stormarn bespielen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der K 108 über den öffentlichen Weg. Von hier sind sowohl die Golfspielbahnen als auch die östlich liegenden Golfgebäude gut zu erreichen.

Auf beiden Parkplatzflächen wird eine Stellplatzanlage für je 40 PKW geschaffen. Die Größe eines Stellplatzes ist mit $5,50 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 16,50 \text{ m}^2$ geplant. Die Bauweise der Stellplatzbereiche wird in wassergebundener Form vorgenommen; Teilbereiche wie Fahrwege sollen evtl. mit Pflasterung befestigt werden. Sowohl die Gliederung als auch die vorgesehene Eingrünung der Parkplatzbereiche werden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegt.

4. Gestaltung der Golfplatzanlage

4.1 Technischer Teil

Der Landschaftscharakter wird durch die sanft bis teilweise stark bewegte Topographie der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen geprägt. Die Golfplatzanlage soll bei entsprechender Spielbahnenanordnung unter naturnahen Flächenmodellierungen in das Gelände eingegliedert werden.

Für jede Spielbahn werden drei bis vier Abschläge in einer Größe von je ca. 100 m^2 , ein Grün mit $500\text{--}650 \text{ m}^2$ Spielfläche und ca. 1.000 m^2 Vorgrün- und Umgebungsfläche hergestellt. Die Modellierungen der Grün-, Abschlag- und Bunkerflächen sowie Teilbereiche der Spielbahnen erfolgen nach dem Abschieben des anstehenden Oberbodens (Ackerflächen) wie folgt:

Abschläge:

Auf das hergestellte Rohplanum wird eine ca. 10 cm starke Dränschicht aus Sand 0/8 mm aufgebracht. Darauf erfolgt der Einbau einer ca. 15 cm starken Rasentragschicht aus Mutterboden und Sand. Die flach ausgebildeten Böschungen (bis 1 zu 6) werden mit Oberboden angedeckt. Nach Fertigstellung der Abschlagflächen werden sich die Abschläge rd. 0,40 m bis 1,50 m über dem Geländeniveau befinden.

Grün:

Aus der Umgebungsfläche bzw. aus herangefahrenem Füllboden wird das Rohplanum erstellt. Hierbei werden die Grünfläche, die Grünbunker sowie die Böschungen und der Vorgrünbereich modelliert. Die Endmodellierung erfolgt so, daß das Grün für den Spieler sichtbar ist, d. h., die Putzfläche wird sich in der Regel ca. 0,50 m bis 1,0 m, die umgebenden Hügel werden sich bis zu 2,00 m über dem vorhandenen Geländeniveau befinden.

Die Gründränage (DN 65 mm) wird innerhalb des Rohplanums in einem Kiesgeröllfilter verlegt. Die Dränagen werden zusammengefaßt und entsprechend der vorhandenen Topographie seitlich in das Rauhe (rough) oder in offene Mulden und Vorflutgräben abgeleitet. Auf das Rohplanum wird im Putzbereich eine ca. 15- 18 cm starke Dränschicht aus Sand 0/4 mm aufgebracht. Darüber wird eine ca. 25 cm starke Rasentragschicht aus ca. 30 % Oberboden, 60 % Sand und 10 % Torf eingebaut und verdichtet.

Die Grünbunker werden an das Dränagesystem angeschlossen und mit gewaschenem Sand, ca. 20 cm, verfüllt. Alle Hügel und Böschungen (Neigung bis 1 zu 8) sowie die Vorgrünflächen werden mit Oberboden angedeckt und schließen somit die Putzfläche an die Spielbahn an.

Spielbahnen (fairways) :

Die Spielbahnen werden bis auf das mehrfache kreuzweise Bearbeiten mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht aufgebaut. In Teilbereichen vor den Grüns können Modellierungen vorgenommen werden. Nach dem Dränieren relevanter Spielbahnbereiche erfolgt die Einsaat. Die Fairways haben eine Breite von bis zu 40 m und werden jeweils von einer ca. 3- 5 m breiten semi- rough- zone (Halbrauhes) begrenzt.

Bunker:

Die Bunker werden als spielerisches Element an den Grüns und in den Spielbahnen angelegt und haben eine durchschnittliche Größe von ca. 120 m². Dabei werden die Spielbahnbunker ca. 50- 100 cm tief modelliert, dräniert und anschließend mit ca. 20 cm Bunkersand angefüllt.

Die Verwaltungs- und Umgebungsflächen werden mit Oberboden angedeckt und eingesät.

Wasserflächen:

Die Wasserflächen werden als naturnahe Teiche landschaftstypisch gestaltet und sind zum Teil Elemente der Spielbahnen. Die Tiefen betragen ca. 1,50 m, die Böschungen werden mit unterschiedlichen Neigungsverhältnissen von 1 : 2 bis ca. 1 : 5 ausgeführt, so daß auch Flachwasserzonen entstehen können. Aufgrund nicht genau vorhersehbarer Bodenverhältnisse ist ein zeitweises Trockenfallen möglich.

Die Gewässer sind über entsprechende Gräben und Mulden so miteinander zu verbinden, daß ein Verbundsystem gewährleistet werden kann.

Rough:

Die durch das Golfspiel nicht beeinträchtigten Bereiche bleiben ohne bautechnische Bearbeitung. In Teilbereichen erfolgen Ansaaten mit Landschaftsrasen sowie Pflanzungen aus Strauchgruppen und Einzelbäumen.

4.2 Maßnahmen der Gestaltung

Allgemeines:

Die Fläche des Golfplatzgebietes wird durch die vorhandenen großflächigen Ackerlandbereiche, einzelne Feldgehölze, weiträumige Grünlandbereiche und überwiegend durch die angrenzenden Knickanlagen sowie die bereits bestehende Golfparklandschaft geprägt.

Bei der Anordnung und Gestaltung der Spielbahnen sind die Erhaltung dieser Biotopstrukturen zu berücksichtigen.

Die grenzbegleitenden Feldgehölze (Knick) und Strauchhecken werden erhalten und in den teilweise lückenhaften Bereichen durch Neupflanzungen ergänzt.

Grundsätzlich wird i. M. ein 5,00 m breiter Knickrandstreifen parallel der Knickbereiche sowie ein mindestens 5,0 m breiter Gewässerschutzstreifen entlang der vorhandenen Wassersysteme festgelegt.

Eine Einfriedigung der gesamten Golfplatzanlage ist nicht vorgesehen. Damit ist sowohl das Betreten als auch die Bejagung des Golfplatzgebietes möglich.

Nutzung der Wege:

Die Nutzung des vorhandenen gemeindlichen Wirtschaftsweges bleibt der Allgemeinheit weiterhin erhalten. Maßnahmen oder Einschränkungen durch den Golfbetrieb sind nicht zu erwarten. Somit kann auf eine Einschränkung der freiraumbezogenen Erholung und ein Betretungsverbot verzichtet werden.

Vorflutverhältnisse:

Die derzeitigen Vorflutgewässer innerhalb des Golfgebietes, insbesondere der westlich liegenden Grünlandflächen, sollen grundsätzlich den Kriterien des naturnahen Gewässernachbaus angepaßt werden.

Neben der Schaffung von ca. 3.500 m² zusätzlicher Teichflächen und rd. 1.300 m neuer, flach geböschter Gräben- und Muldensysteme werden die Gewässerabschnitte so gestaltet, daß eine beabsichtigte Vernässung großer Flächenbereiche mit unterschiedlichen Wasserspiegellagen möglich wird. Eine Absenkung der heutigen Grundwasserstände ist nicht zu erwarten. Alle Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Gewässerpflegeverband Norderbeste. Die Vorhabensträgerin ist für die Unterhaltung der Verbandsgewässer nach Durchführung des Vorhabens verantwortlich. Es wird durch die geplanten Baumaßnahmen im und am Gewässer kein Rückstau nach oberhalb entstehen, der Nachweis hierfür wird gegenüber dem Verband geführt.

Ausgleichsflächen:

Neben der im westlichen Bereich des Flächennutzungsplanes vorhandenen Grünlandwiese mit dem Teich sowie der bereits geschützten Landschaftsbestandteile östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges (Ausgleichsflächen 3. Änd.) werden innerhalb des Golfgebietes umfangreiche Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese sollen entweder einer natürlichen Sukzession überlassen oder entsprechend bepflanzt werden. Diese sind von jeglicher Behandlung und Nutzung ausgenommen und bieten damit in ökologischer Hinsicht für Fauna und Flora ideale Voraussetzungen. Mit der Bewertung und Festlegung aller Ausgleichsflächen ergibt sich derzeit eine Flächenbilanz von 28,00 ha für Naturschutzzwecke. Vorbehaltlich einer ökologisch sinnvollen Gestaltung und der weiteren Genehmigungsverfahren sollte damit ein Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Planareals möglich sein.

Beregnung:

Die Bewässerung der Golfspiel- und Grünflächen erfolgt durch eine vollautomatische unterirdische Beregnungsanlage. Aus wasser- und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten wird ein Anschluß an den bereits abgeteuferten Beregnungsbrunnen angestrebt.

Pflegemaßnahmen:

Für die Pflege der gesamten Golfplatzanlage einschließlich der vielfältigen Anpflanzungen sowie Sukzessionsflächen ist ein landschaftpflegerischer Begleitplan mit Pflegeplan aufzustellen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

5. Altlasten

Im Bereich der drei gekennzeichneten Altlastenflächen im Norden bzw. im Süden des Plangebietes wurde in der Vergangenheit Kies abgebaut, anschließend erfolgte eine Verfüllung u.a. mit Bauschutt. Es ist beabsichtigt, diesen Bereich in die Golfplatznutzung einzubeziehen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Von der östlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße K 108, die der äußeren Erschließung dient, erfolgt auch weiterhin die direkte Zufahrt zum Golfplatz. Die innere Erschließung der Teilbereiche I, II und IV ist über den vorhandenen tlw. asphaltierten Gemeindegeweg bis zu den südlich des Plangebietes liegenden Golfplatzflächen an der Kreisgrenze Stormarn sichergestellt. Die Anbindung des Teilbereiches III - nördliche Stellplatzflächen - erfolgt von der K 15 über den öffentlichen Wirtschaftsweg. Eine Beeinträchtigung des öffentlichen Fahrverkehrs durch den Golfplatzbetrieb ist nicht zu erkennen. Damit sind die Parkflächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der Teilbereiche III und IV geplant.

Die Stromversorgung wird durch die bereits bestehenden Versorgungsanlagen der Schleswig AG sichergestellt.

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Segeberg durch den Wege- und Zweckverband.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch Versickerung bzw. Einleiten in Vorflutsysteme auf dem Planareal. Die Weiterleitung erfolgt in das Gewässersystem des Unterhaltungsverbandes Norderbeste.

Die Deutsche Telekom versorgt das Plangebiet mit fernmeldetechnischen Anlagen.

Die Trinkwasserversorgungsleitung verläuft entlang der K 108 und gewährleistet somit die Trinkwasserversorgung.

Auf dem Gelände ist bereits eine Einzelkläranlage - Tropfkörper mit Nachklärteich - für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung vorhanden, die auf 120 EW ausgebaut wird. Die Notwendigkeit zusätzlicher WC-Anlagen in den Spielbahnbereichen wird geprüft.

Gebilligt mit Beschluß der Gemeindevertretung Süfeld vom 01.02.2001.

Süfeld, den 28. Juni 2001




.....
Der Bürgermeister