

B E G R Ü N D U N G

**über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5
der Gemeinde Sülfeld
für das Gebiet
nordöstlich der Straßenbiegung
„In der Ecke“**

Stand: 15.06.2006

Begründung zur Satzung der Gemeinde Süfeld über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung von Süfeld hat am 06. 11.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans basiert auf folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 liegt nordöstlich der Straßenbiegung der Straße „In der Ecke“. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,83 ha.

4. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde zuvor als landwirtschaftlicher Betriebshof mit Wohnhaus, Stallungen und Schuppen genutzt. Ein Feuer hat den größten Teil der Gebäude zerstört, so dass eine Aufnahme der landwirtschaftlichen Produktion nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll erschien. Die ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude einschließlich des Wohngebäudes mit vier Wohnungen sollen abgerissen werden. Für das ehemalige Altenteilerhaus auf dem Grundstück „In der Ecke 6“ wird eine Umwandlung von Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Im Plangebiet ist eine Anzahl prägender Bäume und am nordöstlichen Gebietsrand ist eine Baumpflanzung vorhanden.

5. Planung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Im Bebauungsplan soll die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, um die Nutzungspalette größer zu fassen und damit einer gegenüber dem „Reinen Wohngebiet“ nahezu vollkommenen Monostruktur vorzubeugen. Des Weiteren wurden die charakteristischen Merkmale des Gebiets, wie prägende Einzelbäume, Baumpflanzungen und die Topografie in die Planung integriert. Für die Gestaltung baulicher Anlagen wurde die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Süfeld im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt werden ca. 4 Wohngebäude errichtet werden. Ausgehend von 1,25 Wohnungen je Gebäude und einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,0 ist von ca. 5 Wohnungen und ca. 15 Einwohnern im Gebiet auszugehen. Plätze in Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen sind in der Gemeinde Sülfeld ausreichend vorhanden.

Nutzungskonflikte sind aus den vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Erschlossen wird das Plangebiet über die bereits ausgebaute Straße „In der Ecke“ und einer Stichstraße, die in das Innere des Gebietes führt. Am westlichen Gebietsrand wird ein Wanderweg hergestellt, der in nordwestlicher Richtung einen Anschluss an das vorhandene Wanderwegnetz schafft. Dieser Wanderweg dient bei Bedarf der Zufahrt der Fahrzeuge zur Gewässerunterhaltung und der Gewässerpflege.

Die nach §15a Landesnaturschutzgesetz erforderliche Ausnahmegenehmigung zur Anlage des Wanderweges ist mit Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg -Untere Naturschutzbehörde- vom 18.05.2006, mit dem Aktenzeichen 7427/423/13.6, erteilt.

6. Flächenbilanz

Die überplante Fläche der 1 Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ist wie folgt gegliedert:

Wohnbauflächen	ca. 0,53 ha
Grünflächen (öffentlich)	ca. 0,02 ha
Grünflächen (privat)	ca. 0,17 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,14 ha
<u>Verkehrflächen</u>	<u>ca. 0,97 ha</u>
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 1,83 ha</u>

7. Auswirkungen auf benachbarte Bereiche

Mit der Entwicklung der Siedlungsfläche sind Auswirkungen auf die benachbarten Flächen verbunden.

Zu den benachbarten Wohngebieten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Anzahl der Wohnungen sich nicht verändert und der landwirtschaftliche Ziel- und Quellverkehr entfällt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient insbesondere dem Nachbarschutz, um eine unzumutbare Verschattung des Nachbargrundstücks zu verhindern.

8. Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinien „Bad Oldesloe – Henstedt-Ulzburg – Barmstedt“, „Sülfeld – Seth“ und „Kayhude – Bad Oldesloe“ im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes an das Plangebiet angeschlossen. Eine Anbindung an das SPNV-Netz (Schienenpersonennahverkehr-Netz) der Metropolregion Hamburg besteht in Bad Oldesloe.“ Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in Sülfeld „Am Markt“.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Grünplanung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zum vorliegenden Bebauungsplan ist ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden, der dieser Begründung beigelegt ist. Ein Großteil des Ausgleichs soll auf angrenzenden Ausgleichsflächen erfolgen.

Im Plangebiet sind Baugrunduntersuchungen vorgenommen worden. Die Auswertung hat ergeben, dass diese Fläche für eine Bebauung geeignet ist. Die angetroffenen Grundwasserstände sind sehr unterschiedlich, sie liegen zwischen 1,30 m und 4,20 m unterhalb der Geländeoberfläche.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Eon Hanse gewährleistet, die die Gemeinde Sülfeld mit Strom versorgt.

11.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz der Eon Hanse.

11.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsbetriebes des Amtes Itzstedt.

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgungsleitungen sichergestellt.

11.4 Brandschutzeinrichtungen

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach dem Arbeitsblatt DVGW-W 2005 und Erlass des Innenministeriums vom 22.08.99-IV 3320 166.701.2000 sichergestellt. Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in der Erschließungsstraße die erforderlichen Hydranten vorgesehen.

11.5 Telekommunikation

Die Einrichtungen für Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom geschaffen.

11.6 Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit für die Abfallbeseitigung liegt beim Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Bei Wohnwegen ohne ausreichende Wendeflächen für Müllfahrzeuge sind die Abfallsammelbehälter am Tag der Abholung an den Einmündungsbereichen der Sammelstraßen bereitzustellen.

11.8 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwässer werden in das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Abwasserentsorgung geleitet und der Kläranlage zugeführt. Die Kläranlage und das Leitungsnetz sind ausreichend bemessen.

11.9 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur sehr eingeschränkt möglich. Daher wird das auf den privaten Grundstücken sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser durch das vorhandene Regenwasserkanalssystem über das Regenrückhaltebecken Nr. 33/19 „Studierberg“ der Nordbeste zugeleitet. Eine zusätzliche Anlage von Regenrückhalte- bzw. Klärbecken ist nicht vorgesehen.

12. Regelung der Erschließung, Städtebaulicher Vertrag

Die Haupterschließungsstraße „In der Ecke“ ist bereits ausgebaut. Die Regelung zur Entwicklung des Gebiets soll über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde Sülfeld und der Landgesellschaft erfolgen, der den Zeitpunkt der Herstellung, sowie Art und Umfang der Erschließungsanlagen regelt.

Die Begründung zur Satzung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Sülfeld vom 15.06.2006 gebilligt.

Gemeinde Sülfeld,

.....
- Bürgermeister -