

B E G R Ü N D U N G

**über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6
der Gemeinde Sülfeld
für das Gebiet
„An der Bahn“ ,**

Begründung zur Satzung der Gemeinde Sülfeld über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung von Sülfeld hat am 06. 11.2003 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 liegt zwischen der „Oldesloer Straße“ und der Straße „An der Bahn“, östlich der „Bahnhofsstraße“. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 3,9 ha.

4. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde zuvor als Bahnanlage mit Gleisanlagen und Empfangsgebäude genutzt. Die Bahnlinie wurde eingestellt, die Flächen geräumt und dann von der Gemeinde Sülfeld erworben.

Seit dem wird die Fläche als Grünfläche (Bolzplatz), Kleingarten und als Baulager genutzt. Diese Fläche ist von teilweise hohen Bäumen und Knicks gesäumt. Die im Nordosten gelegene Fläche ist Grünland. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Wohngebäude bereits vorhanden.

5. Planung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Im Bebauungsplan soll die Fläche der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden um die Nutzungspalette größer zu fassen und damit einer gegenüber dem „Reinen Wohngebiet“ nahezu vollkommenden Monostruktur vorzubeugen. Des Weiteren wurden die charakteristischen Merkmale des Gebiets, wie prägende Straßenbäume, Knicks und die Topografie in die Planung integriert.

Für die Baugestaltung wurde die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sülfeld im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt werden ca. 21 Wohngebäude errichtet werden. Ausgehend von 1,1 Wohnungen je Gebäude und einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,0 ist von ca. 23 Wohnungen und ca. 69 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 „An der Bahn“. Durch Stichstraßen wird der nördliche und nordöstliche Teil des Plangebiets erschlossen.

Flächenbilanz

Die überplante Fläche der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ist wie folgt gegliedert:

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Wohnbauflächen | ca. 1,58 ha |
| Grünflächen (öffentlich) | ca. 0,34 ha |
| Grünflächen (privat) | ca. 0,07 ha |
| Verkehrflächen | ca. 0,31 ha |
| Ausgleichsfläche | ca. 0,50 ha |
| Fläche für die Landwirtschaft | ca. 1,03 ha |
| Teich | ca. 0,07 ha |
| <u>Gesamt</u> | <u>ca. 3,90 ha</u> |

6. 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“.“

7. Auswirkungen auf benachbarte Bereiche

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

Zu den benachbarten Misch- und Wohngebieten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Neuansiedlung entsteht eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs, die jedoch insgesamt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führt. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient insbesondere dem Nachbarnschutz, um eine unzumutbare Verschattung zu verhindern.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der südliche Teil Plangebiet des Plangebiets (ehemalige Bahnanlage) befindet sich im Besitz der Gemeinde Sülfeld. Die daran angrenzenden nördlichen bzw. nordöstlichen Flächen sind im Privateigentum. Von der zeitlichen Abfolge ist vorgesehen, die gemeindeeigene Fläche als erstes zu entwickeln. Danach können dann die privaten Flächen erschlossen werden. Mit den

betroffenen privaten Grundstückseigentümern sollen entsprechende Städtebauliche Verträge geschlossen werden.

9. Grünordnungsplan, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zum vorliegenden Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden, der dieser Begründung beigelegt ist. Der Grünordnungsplan ist gem. §6 (3) Landesnaturschutzgesetz mit Verfügung des Landrats des Kreises Segeberg –Untere Naturschutzbehörde- vom 28.04.2006, AZ: 7420/434/1306, festgestellt.

Der Ausgleich wird teilweise intern im Baugebiet erfüllt und der übrige Teil wird auf einer Ausgleichfläche östlich des Baugebiets erbracht.

Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Grünordnungsplans dargestellt:

9.1 Bestand und Bewertung (einschl. Vorbelastung)

das Bearbeitungsgebiet weist aufgrund seiner intensiven vormaligen, teilweise gewerblichen Nutzung eine geringe Biotopvielfalt aus. Lediglich die östlich angrenzende Grünlandfläche mit dem geschützten Teich und die angrenzenden Knicks sowie der Bahndamm mit dem Gehölzbewuchs sind erhaltenswerte Grün- und Landschaftselemente. Eine besondere Bedeutung haben hier nur die geschützten Knicks und der Bahndamm als lineare Biotopverbundstrukturen.

Der Bodenwasserhaushalt entspricht im Gebiet dem einer genutzten Dorf- und Kulturlandschaft mit geringen Vorbelastungen und ist damit (mit Einschränkungen) als gering einzustufen. Von Bedeutung sind auch der relativ hohe Grundwasserstand im westlichen und östlichen Teil und die z.T. sehr inhomogenen Bodenverhältnisse.

9.2 Grün- und Strukturkonzept

Im Baugebiet sind zahlreiche erhaltenswerte Einzelbäume und einzelne Knicks vorhanden. Das Plangebiet weist zahlreiche Böschungen aus der vorherigen Bahnbetriebsnutzung auf. Östlich angrenzend befindet sich eine kleine Geländekuppe. Nördlich, südlich und westlich ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden.

Planerisches Ziel ist es, die vorhandenen Grün- und Geländestrukturen für den Entwurf zu nutzen und damit gleichzeitig den Eingriff in das Gebiet zu minimieren. Die festgesetzten Baufelder berücksichtigen weitgehend den Grünbestand, der durch Neuanpflanzungen ergänzt wurde. Im Osten ist zur Fassung des Baugebiets die Neuanlage eines Knicks vorgesehen. Vorhandene, erhaltenswerte Grünbestände (Knicks, markante Einzelbäume) sind im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen, Ergänzungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

9.3 Ausgleichsflächen

Da auf der Eingriffsfläche der vollständige Ausgleich nicht zu erbringen ist, wurde im Osten eine ca. 5.400m² große Ausgleichsfläche geplant, auf der folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind:

- Hochstaudenflächen ca. 700 m²
- Extensives Grünland ca. 2.650 m²
- Gehölzflächen ca. 2.050 m²

Insgesamt ist diese Fläche als „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Bebauungsplan festgesetzt.

10. Altlastenverdacht

Auf dem ehemaligen Bahngelände und auf dem nördlich angrenzenden ehemaligen Mühlengelände sind Bodenuntersuchungen vorgenommen worden, da diese Flächen mit Altlasten belastet sein könnten. Dieser Verdacht hat sich jedoch nicht bestätigt.

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 Wasserversorgungseigenbetriebs 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. Auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind entsprechend §5 Abs. 4 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO 2000) Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Benutzung der Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Die Planung der Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Segeberg abzustimmen.

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 Regenwasserkanalsystem über die Regenrückhaltebecken Nr. 3 „Wischhof“ und Nr. 33/19 „Studierberg“ der Nordbeste zugeleitet. Eine zusätzliche Anlage von Regenrückhalte- bzw. Klärbecken ist nicht vorgesehen.

11. Regelung der Erschließung, Städtebaulicher Vertrag

Die Haupteerschließungsstraße „An der Bahn“ ist bereits ausgebaut. Die noch erforderlichen Straßen sollen bei Bedarf ausgebaut werden. Dazu ist vorgesehen, mit den jeweiligen Eigentümern einen Städtebaulichen Vertrag zu schließen, der den Zeitpunkt der Herstellung, sowie Art und Umfang der Erschließungsanlagen regelt.

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

Gemeinde Sülfeld,

.....
- Bürgermeister -