

Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 10  
der Gemeinde Sülfeld  
(Ortsteil Borstel)  
für das Gebiet "Neuland"  
südlich der Straße am Schmiedeholz und  
östlich der Straßen Lindenallee

1. Entwicklung des Planes:

Die Gemeindevertretung Sülfeld hat am 14.12.1989 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Neuland" im Ortsteil Borstel gefaßt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem ist hier der Standort des vorhandenen Feuerwehrhauses dargestellt.

2. Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Sülfeld erfolgt auf Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 1 und 2 des BauGB MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.1990 (BGBl. I S. 926) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstück (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes:

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,97 ha im Ortsteil Borstel. Mit der vorgesehenen Bebauung dieser Fläche soll der vorhandene Bebauungszusammenhang im Einmündungsbereich der L 81 in die B 432 städtebaulich arrondiert werden. Die genaue Lage und der genaue Umfang ergeben sich aus der Planzeichnung (1 : 1.000) und dem beigefügten Lageplan (1 : 25.000).

#### 4. Inhalt der Planung

##### 4.1 Bebauung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Bebauung von 6 zum Teil noch zu schaffenden Grundstücken mit Einzelhäusern sowie die erforderlichen Flächen für das Feuerwehrhaus und das vorhandene Kleingewässer mit den Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Grundstücke gruppieren sich um eine Stichstraße. Ein 7. Grundstück ist bereits bebaut. Die zwischen diesem und der Erschließungsstraße gelegenen 2 Baugrundstücke waren schon bisher nach § 34 BauGB bebaubar. Somit entstehen durch diesen Bebauungsplan tatsächlich nur 4 neue Baugrundstücke, die der Deckung des Baulandbedarfs in Sülfeld dienen sollen. Aufgrund der bestehenden Nachfrage in Sülfeld dient die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.

Die Festsetzungen über Nutzungsmaß und Bauweise sowie die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen ortstypischen Situation und sollen somit sicherstellen, daß sich die künftige Bebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge der Ortslage Borstel einfügt.

Die Begrenzung der 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude soll die kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur sichern und eine bessere Einbindung in die Umgebung gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 wird auch der Standort des vorhandenen Feuerwehrhauses überplant. Dieses dient dem Zweck, eine mögliche spätere Entwicklung um einen Fahrzeugstand sowie die Flächen für erforderliche Stellplätze planungsrechtlich zu sichern.

Kellergaragen werden ausgeschlossen, da der Grundwasserspiegel sehr hoch liegt und die Zufahrten nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können.

##### 4.2 Verkehrsflächen:

Das Plangebiet wird durch eine ca. 60 m lange Stichstraße erschlossen. Diese ist an die vorhandene Straße "Am Schmiedeholz" angebunden. Mit Ausnahme von 2 Baugrundstücken, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden, liegen alle Grundstücke direkt an dieser Stichstraße.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Landesstraße 81. Eine Ortsdurchfahrt besteht hier nicht.

Deshalb besteht gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein eine 10 m breite Anbauverbotszone entlang der Landesstraße.

Dieses hat zwar für die hiervon betroffenen 3 geplanten Baugrundstücke den Nachteil, daß nur eine begrenzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann, andererseits ist damit aber gewährleistet, daß die nach Süden ausgerichteten Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden und einer Gartennutzung o.ä. zur Verfügung stehen.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der L 81 nicht angelegt werden.

#### 4.3 Versorgungseinrichtungen:

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt.

##### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch Anschluß an die Kläranlage des Forschungsinstituts Borstel.

##### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie des Kreises in Damsdorf.

##### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

##### Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke GmbH.

##### Fernmeldeanlagen

Im Plangeltungsbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

6 Monate vor Baubeginn ist deshalb das zuständige Fernmeldeamt Lübeck, Dienststelle P 1114, Postfach 555, 2400 Lübeck 1, zu benachrichtigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können.

#### Oberflächenentwässerung

Soweit das Dachflächenwasser nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, wird es von den Grundstücken 2, 3, 4 und 6 in das vorhandene Kleingewässer eingeleitet und von den Grundstücken 8 und 9 der vorhandenen Kanalisation in der Straße "Am Schmiedeholz" zugeführt. Bevor das Oberflächenwasser in das Kleingewässer eingeleitet wird, ist dieses zu entschlammern. Die Verkehrsflächen werden in Öko-Pflaster mit hohem Fugenanteil verlegt, so daß dieses Oberflächenwasser auf der Fläche selbst verrieseln kann.

#### 5. Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Lindenallee L 81. Auf der L 81 ist mit einem Verkehrsaufkommen von durchschnittlich täglich DTV = 3.000 Kfz/24 h zu rechnen. In ca. 100 m Abstand verläuft die B 432 mit einer Verkehrsstärke von DTV = 10.500 Kfz/24 h.

Die neue ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen laut schalltechnischer Begutachtung von Taubert und Ruhe vom 12. Juni 1991 alle im Lärmpegelbereich III der DIN 4109. Die Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an Wohngebäuden sind gemäß diesem Gutachten im Text - Teil B - getroffen worden.

#### 6. Grünplanung

##### Gebietsbeschreibung

Das den Bebauungsplan Nr. 10 umfassende Gebiet ist derzeit mit einem Feuerwehrhaus (Nordwesten) und einem Einfamilienhaus (Nordosten) bebaut. Der Plan weist die Erweiterung der Bebauung um 6 Häuser sowie die Errichtung von Stellflächen am Feuerwehrhaus aus.

Die mit den Ziffern 2, 3, 4, 6, 8 und 9 gekennzeichneten zukünftigen Baugrundstücke sind zur Zeit ungenutzte Grundstücksflächen. Östlich des B-Plangebietes befindet sich ein von Gehölzen gesäumtes Kleingewässer. An der Lindenallee (L 81) und im Süden der Fläche befinden sich Gehölzstreifen. Im äußersten Süden des Areals wurde vor einigen Jahren Bauschutt abgelagert, der inzwischen abgefahren worden ist.

### Naturräumliche Einbindung

Die Flächen des B-Planes Nr. 10 liegen am westlichen Rand eines u.a. aus dem Holmer Moor und dem Norderbestetal bestehenden Niederungssystems. Der von Norden kommende offene Wasserlauf wurde im Raum Borstel schon vor über 100 Jahren begründet.

Die umgebenden Flächen stellen sich bis in die jüngste Vergangenheit überwiegend als Feuchtgrünland dar. Südlich der Bundesstraße 432 wird der Niederungsraum von einem Gehölzsaum eingefasst und eine Waldparzelle ragt von Westen her in die Wiesen hinein. Beide Gehölze sind als Landschaftsbestandteile geschützt.

Das B-Plangebiet liegt zwischen 30 und 35 m über NN, wobei sich der niedrigste Punkt im Südteil befindet.

Um das Gelände herum befinden sich ökologisch bedeutsame Landschaftselemente: die Lindenallee, der Borsteler Park mit anschließendem Wald (Westen) und die Niederung (Osten).

Die Flächen des Bebauungsplanes wie auch die schon früher bebauten Grundstücke südlich der Bundesstraße 432 wurden überwiegend als Ackerland (Top. Karten 1980 bis 1988) genutzt. Der eigentliche Feuchtwiesenbereich schließt sich erst weiter östlich an.

### Eingriff

Der B-Plan Nr. 10 bringt funktionale Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt mit sich, die zu minimieren bzw. möglichst an Ort und Stelle auszugleichen sind. Strukturelle Eingriffe finden nicht statt.

1. Die südlichen und südöstlichen Bereiche des B-Plangebietes grenzen relativ nah an die Feuchtwiesen der Niederung und lösen den z. Zt. noch vorhandenen und ökologisch nötigen Abstand zwischen dem Gewässer (auch 1980 bereits in der Karte verzeichnet und von der Biotopkartierung des Landesamtes als "hochwertiges Kleingewässer" bewertet) auf.
2. Die vorhandenen Gehölzanpflanzungen sind während der Bauphase besonderen Belastungen ausgesetzt und verlieren mit der Bebauung der Flächen einen Teil ihres ökologisch notwendigen Umfeldes.

3. Die Bebauung der Flächen stellt auch einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, da die zu errichtenden Baukörper das gewachsene Erscheinungsbild verändern.
4. Für die an das Gewässer gebundenen Tierarten bleiben auch nach der Bebauung Wanderungswege in die Niederung bestehen. Die bisher zum besiedelten Bereich bestehende Pufferzone wird deutlich kleiner.

#### Ausgleich

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

1. Erhalt der derzeitigen Gehölzstreifen. Aufwertung des vorhandenen Knicks an der Lindenallee (L 81).

Anlage eines mehrreihigen (mindestens dreireihigen) Gehölzstreifens im Süden und Osten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen. Zu empfehlen wären für die feuchten Bereiche Ohr-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*S. cinerea*), Lorbeer-Weide (*S. pentandra*), Silber-Weide (*S. alba*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Faulbaum (*Frangula alnus*). Für die grundwasserferneren Bereiche werden Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudo-platanus*).

2. Die Knicks und Gehölzstreifen sind nicht mit Koniferenanpflanzungen zu ergänzen. Es dürfen keine Kompostlagerstellen, Gartenhäuser u.ä. in die Knickwalle oder in Gehölzstreifen hinein errichtet werden.

Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander hat durch Hecken aus heimischen Gehölzarten zu erfolgen. Es sind keine Koniferen zu verwenden.

3. Das Grundstück Nr. 5 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist durch Abzäunung zu sichern.
4. Entlang der Straße ist pro Grundstück die Pflanzung von Einzelbäumen vorzusehen. Hierfür werden Linden der gleichen Art wie im gegenüberliegenden Naturdenkmal Nr. 81 "Lindenallee" empfohlen. Sollte der Untergrund sich als dauerhaft zu feucht darstellen, ist auf Eschen auszuweichen.

5. Im südöstlichen Bereich entsteht zwischen der Bebauung und dem Gewässer eine Pufferzone (geschützter Landschaftsbestandteil).

Gehölzstreifen und Gewässer sind durch einen Zaun gegenüber der Bebauung abzutrennen.

### Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ergibt ein ausgewogenes Resultat:

1. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ausnahmslos in der Fläche und nicht an anderen Standorten.
2. Der Ausgleich erfolgt auf unterschiedlichen Ebenen (lineare Landschaftselemente wie Knick und Gehölzstreifen, natürliche Entwicklung einer Fläche, punktuelle Anpflanzung im Straßenraum) und in unterschiedlichen Teilbereichen wie Randzone und Innenraum.
3. Schutz von vorhandenem wertvollen Biotop durch Abstandsregelung und Abzäunung.
4. Einbindung ins Landschaftsbild durch entsprechende Fassung der Fläche mit Gehölzen.

### 7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundstücksbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Soweit erforderlich sind die §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB anzuwenden.

8. Kosten:

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

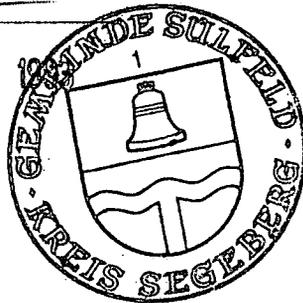
Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

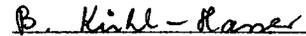
Gemeinde Sülzfeld  
Der Bürgermeister

Der Planverfasser  
Kreis Segeberg  
Der Kreisausschuß  
- Abt. Bauleitplanung -

  
Bürgermeister

01. März 1988



  
Dipl.-Ing.