

# Begründung

## **zum Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "Wittenkamp/Lohkoppel"- Teil I - der Gemeinde Sülfeld**

### **1. Entwicklung des Planes**

Die Gemeindevertretung Sülfeld hat am 18.02.1993 den Aufstellbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "Wittenkamp/Lohkoppel" gefaßt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche, der ehemalige Bahndamm als Wanderweg und ein etwa 60 m breiter Streifen zwischen Bahntrasse und Wohngebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.

Die als Ersatzflächen für den Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt vorgesehenen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der 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 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

### **3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von rd. 7 ha einschl. der Ausgleichsflächen. Die Landesplanungsbehörde hat jedoch zunächst der Planaufstellung von nur 30 Grundstücken zugestimmt.

Der Teilbereich I des Gesamtplangebietes beinhaltet eine Fläche von 3,88 ha. Es liegt im Südwesten des Ortsteils Sülfeld, angrenzend an die Straße "Neuer Weg" (K 54) und die Baugebiete "Wittenkamp/Zuckerhut" und "Lohkoppel".

Die Nettobaufläche beträgt 1,90 ha, 0,28 ha sind bereits bebaut. Auf die Verkehrsflächen entfallen 0,45 ha. Für die Ausweisung des Regenrückhaltebeckens sind 0,31 ha vorgesehen. Auf die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen 0,86 ha. Von dieser Fläche sind 0,38 ha dem Teilbereich II zuzuordnen.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung 1: 1.000 und dem beigefügten Übersichtsplan 1 : 25.000.

### **4. Inhalt der Planung**

4.1 Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Bebauung mit 9 Einzel- und 22 Einzel- oder Doppelhäusern geschaffen, die sich um die geplanten Erschließungsstraßen A und C gruppieren. Die zurückliegenden Grundstücke werden über befahrbare Wohnwege erschlossen, deren fußläufige Fortsetzung die Verbindung zu den bestehenden Wohngebieten schafft. Die geplanten neuen Knicks ziehen sich entlang der öffentlichen Flächen und gehen insoweit auch in das Eigentum der Gemeinde über.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich an der in der Gemeinde vorherrschenden aufgelockerten Bebauung. Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß beschränkt, um eine zu massive Bebauung zu vermeiden. Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Den Bauherren wird empfohlen, Firstrichtung und Dachneigung so zu wählen, daß die Installation von Solaranlagen möglich wird.

\*) Nach den Planungszielen soll hier ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert und einer bewußt niedrig gehaltenen Anzahl von Wohneinheiten entstehen. Die Festsetzungen, Bemessungen, Linienführungen und Ausbaumerkmale der Erschließungsstraßen sind auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden dieses Planungsziel der Gemeinde gefährden. Um möglicherweise auftretende Konflikte, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnnutzung und den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergeben könnten, auszuschließen, werden diese ausgeschlossen.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird durch die Planstraßen A und C erschlossen. Diese Straßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Planstraße A mündet in die Straße "Neuer Weg", die als Kreisstraße Nr. 54 auch überörtlichen Verkehr aufzunehmen hat. Für den Einmündungsbereich in die Kreisstraße ist ein Sichtdreieck mit einer Anfahrtsichtweite von 3,0 m aufgrund der hier vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für die Einmündungen in die Planstraße A sind Anfahrtsichtweiten von 10,0 m berücksichtigt.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Regelprofile ausgebaut. Im Straßenraum werden 11 Parkplätze in Senkrecht- wie in Längsaufstellung hergestellt.

Bei den 3 in der Fahrbahn der Planstraße A vorgesehenen Parkplätzen am Übergang zum zweiten Planabschnitt handelt es sich um eine Übergangslösung, die später bei Weiterbau der Straße in den zweiten Planabschnitt entfallen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft der überregionale Radwanderweg von Bad Oldesloe nach Henstedt-Ulzburg. Er soll in seiner Struktur und dem dort entwickelten Bewuchs erhalten bleiben.

\*) Ergänzung gem. GV-Beschluß vom 16.07.1997  
- zur Behebung von im Anzeigeverfahren geltend gemachten Rechtsverstößen und zur Beachtung von Hinweisen

### 4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

#### 4.3.1 Wasserversorgung

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

#### 4.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

a) Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde zugeführt, die für 3.000 EGW ausgelegt ist. Der Bedarf dieses Plangebietes ist hierbei berücksichtigt. Zur Zeit sind ca. 2.000 EGW angeschlossen.

#### b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird dem im südlichen Planbereich vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt, von wo es in den bestehenden Vorfluter - Alter Alsterkanal - eingeleitet wird und von dort in die Norderbeste gelangt.

Die an sich anzustrebende Versickerung des Niederschlagswassers wird nach dem Ergebnis der von Dipl.-Ing. Klaus Haase, Lübeck, durchgeführten Bodenuntersuchungen wegen zu geringer Durchlässigkeit der anstehenden Geschiebelehmsschichten und schluffigen Sande nicht möglich sein.

In das Rückhaltebecken wird auch das Niederschlagswasser aus den angrenzenden bestehenden Siedlungsbereichen der B-Pläne 3 und 7 eingeleitet.

#### 4.3.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises.

#### 4.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der SCHLESWAG AG.

#### 4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Hamburger Gaswerke.

#### 4.3.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Telecom AG angeschlossen.

#### 4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

#### 4.4 Landschaftspflege

Zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt wird südlich des Baugebietes eine ca. 0,86 ha große Fläche der natürlichen Entwicklung überlassen, die zum Teil durch Kleingewässer und Bepflanzungen aufgewertet wird. Aus der Ausgleichsfläche entfallen 0,1351 ha auf die Straßenverkehrsflächen und 0,2133 ha auf die Baugrundstücke des Planungsabschnitts I. Zur Eingliederung in die Landschaft werden im ersten Planabschnitt 27 heimische Bäume der Artenliste 6 gepflanzt. Ergänzt wird die Einbindung in die Landschaft durch die Neuanlage von ca. 241 m Knick im Baugebiet.

Grundlage für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist der im Auftrag der Gemeinde Sülfeld vom Büro Pro Regione, Flensburg, bearbeitete Grünordnungsplan, dessen übernahmefähigen Feststellungen und Vorschläge als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind. Durch die geplanten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit der Neuanlage von 241 m Knicks im Teilabschnitt I, 97 m innerhalb der Ausgleichsfläche und 195 m im Teilabschnitt II, der Anlage einer Obststreuwiese und der Schaffung eines Feuchtbiotops auf einer Gesamtausgleichsfläche von 0,71 ha im räumlichen Zusammenhang mit dem alten Alsterkanal sowie der Pufferbildung auf einer Fläche von 0,15 ha zwischen geplanter Siedlung und dem Alsterkanal werden die Eingriffsauswirkungen erheblich gemindert und wertmäßig ausgeglichen, zum erheblichen Teil bereits als Vorleistung für den künftigen Teilbereich II.

Zur Minimierung des Eingriffs ist auch die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers untersucht worden. Die vorgefundenen Geschiebelehmschichten und schluffigen Sande lassen wegen zu geringer Aufnahmefähigkeit die Versickerung jedoch nicht zu. Auf Ziffer 4.3.2 b) wird verwiesen.

#### 5. Immissionen, Altlasten

- 5.1 Anlagen und Betriebe, von denen Lärm, Staub oder Geruchsmissionen auf das Plangebiet unzulässig einwirken können, sind nicht vorhanden.
- 5.2 Für Altlasten aus Altablagerungen oder Altstandorten gibt es keine Hinweise.

#### 6. 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 Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält. Die entsprechend den Festsetzungen 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.

7.

Kosten

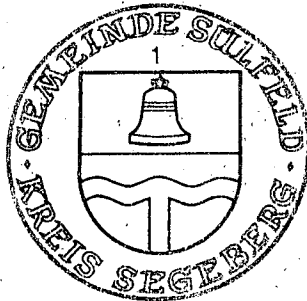
Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

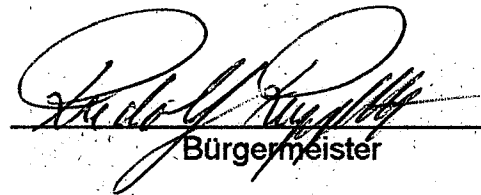
Gründerwerb für Ausgleichsflächen anteilig	30.000,- DM
für Begrünung anteilig	12.000,- DM
für Verkehrsflächen	37.000,- DM
Straßenbau	527.000,- DM
Regenwasserkanal	261.000,- DM
Regenrückhaltebecken anteilig	165.000,- DM
Schmutzwasserkanal	345.000,- DM
Wasserversorgung	123.000,- DM
Straßenbeleuchtung	34.000,- DM
Begrünung	31.000,- DM
Vermessung	45.000,- DM
Zwischensumme:	1.610.000,- DM
15 % MWST:	241.500,- DM
Zwischensumme:	1.851.500,- DM
20 % Nebenkosten und Unvorhergesehenes	370.300,- DM
Summe:	<u>2.221.800,- DM</u>

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern die Erschließung nicht nach § 124 BauGB einem Dritten übertragen wird.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.02.1997 u. 16.07.1997.

Gemeinde Sulfeld, den 22.07.1997



  
Bürgermeister