

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet „Wittenkamp“/„Lohkoppel“,
Teil II der Gemeinde Sülfeld

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Sülfeld hat am 09.12.1997 den Aufstellungsbeschluß für den Teil II des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet „Wittenkamp“/„Lohkoppel“ gefaßt und hat diesen am 25.02.1999 um den öffentlichen Spielplatzbereich des B-Planes Nr. 7 „Auf dem Wittenkamp-Teil Nord“ ergänzt, der nunmehr von öffentlicher Grünfläche in allgemeines Wohngebiet umgewidmet wird. 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 „Parkanlage“ dargestellt. Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.97 (BGBl.I.S.2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Teilbereich II hat eine Gesamtgröße von 3,747 ha einschließlich der Ausgleichsflächen. Er liegt zwischen den Baugebieten Wittenkamp/Zuckerhut im Norden und Westen und dem Neubaugebiet Lindenweg (B-Plan 12, Teilbereich I) im Osten. Im Süden grenzt er an das neugeschaffene Regenrückhaltebecken und den alten „Alsterkanal“. Die Nettobaufläche beträgt 2,491 ha, auf die Verkehrsflächen einschließlich Baumpflanzstreifen entfallen 0,504 ha, der Kinderspielplatz weist 0,137 ha auf. Die Ausgleichsflächen 0,615 ha südlich des ehemaligen Bahndammes dienen nicht dem Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt durch diesen Bebauungsplan, sie sind bereits als Pool für weitere B-Pläne festgesetzt. Der im Westen der Ausgleichsfläche vorhandene Knick wird im Rahmen dieses Ausgleiches jedoch saniert und neu aufgepflanzt, da die im Teilbereich I festgesetzten und zum Teil dem Teilbereich II zugeordneten Ausgleichsflächen nicht ganz ausreichen. Auf dem überplanten Kinderspielplatz des B-Planes Nr. 7 (ca. 1.500 m²) entstehen zwei Baugrundstücke.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung 1:1000 und dem beigefügten Übersichtsplan 1:25000.

4. Inhalt der Planung

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Bebauung mit drei Einzel- und Doppelhäusern und 33 Einzelhäusern geschaffen, die durch die Planstraßen „A“, „B“ und „D“

b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird dem im 1. Bauabschnitt erstellten Regenrückhaltebecken Nr. 3 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 Geschiebelehmschichten und schluffigen Sande nicht möglich sein. In das Regenrückhaltebecken wird auch das Niederschlagswasser aus den angrenzenden Siedlungsgebieten 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 Telekom AG angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind dem Bezirksbüro Zugangsnetze 65 der Telekom AG, Hermann-Bössow-Straße 6-8, 23843 Bad Oldesloe so früh wie möglich mitzuteilen.

4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

4.4 Landschaftspflege

Grundlage für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist der im Auftrag der Gemeinde Sülfeld vom Planungsbüro Pro Regione, Flensburg, erstellte Grünordnungsplan sowie der ergänzende grünordnerische Fachbeitrag, der Anlage dieser Begründung ist. Die übernahmefähigen Inhalte sind in den Bebauungsplan übernommen.

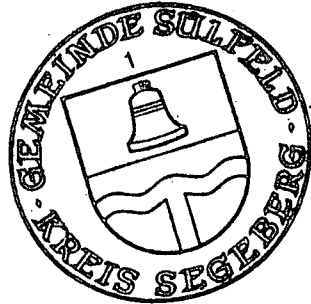
Durch die geplanten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit der Neuanlage von 241 m Knicks, davon 97 m innerhalb der Ausgleichsfläche, im Teilabschnitt I und 297 m Hecken im Teilabschnitt II, der Anlage einer Obststreuwiese und der Schaffung eines Feuchtbiotopes auf einer Gesamtausgleichsfläche 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.

Die ca. 0,71 ha große Ausgleichsfläche wird der natürlichen Entwicklung überlassen und zum Teil durch Kleingewässer und Bepflanzungen aufgewertet. Aus der Ausgleichsfläche entfallen auf den II. Planungsabschnitt 0,1215 ha auf die Straßenverkehrsflächen und 0,2614 ha auf die Baugrundstücke.

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

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 19. Mai 1999

Gemeinde Sülfeld, den 06. Juli 1999




Bürgermeister

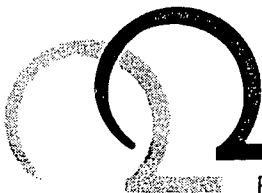
Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Sülfeld
- II. Teil - für das Gebiet "Wittenkamp/Lohkoppel"

GRÜNORDERISCHER FACHBEITRAG
ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 12, II. TEIL
WITTENKAMP-LOHKOPPEL
GEMEINDE SÜLFELD

- ENTWURF -

Flensburg

Dezember 1998



1. Einleitung

Im September 1995 wurde der Entwurf des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Sülfeld vorgelegt. Die Planung sah eine Realisierung des Baugebietes in zwei Abschnitten vor, wovon der erste zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Für den zweiten Abschnitt liegt der B-Plan im Entwurf vor. Die Aussagen des GOP beziehen sich auf den gesamten B-Plan.

Die mit der Umsetzung des ersten Teilbereichs gemachten Erfahrungen haben die Gemeinde bewogen, für den zweiten Teil Änderungen vorzunehmen, die in begrenztem Maße auch den Grünordnungsplan betreffen. In Form eines dem B-Plan, II. Teil, beiliegenden grünordnerischen Fachbeitrags wird den geänderten Gegebenheiten Rechnung getragen.

2. Grund und Art der Änderungen

Die Änderungen betreffen vornehmlich die in der Ursprungsfassung geplanten Knicks innerhalb des Baugebietes. Zunächst erreichen solcherart Knicks u.a. bedingt durch Störfaktoren wie standortfremde Pflanzungen, Umnutzung (Hütten, Kompost) und Unruhe (Fauna) nicht den angestrebten Biotopwert. Weiterhin ist die durch die jeweiligen Grundeigentümer zu leistende Pflegearbeit schwer überprüfbar bzw. durchsetzbar. Daher dienen die Knicks überwiegend der Eingrünung des Gebiets. Dies ist auch mit den geplanten zweireihigen Hecken zu erreichen.

Art und Umfang der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert, bzw. erfolgt eine Erweiterung.

4. Erweiterung der Maßnahmenflächen (Ausgleichsflächen)

Die westlich an die im GOP ausgewiesenen Ausgleichsflächen angrenzenden Flurstücke 145/35, 146/36 und 149/39 wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben.

Um trotz der Umplanung der im Bebauungsgebiet vorgesehenen Knicks in Hecken die Knickstrukturen in der Gemeinde zu entwickeln, wird der stark geschädigte Knick (ca. 130 m) an der westlichen Grenze der angekauften Flurstücke fachgerecht saniert. Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan Nr. 12 zugeordnet.

5. Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsgebietes

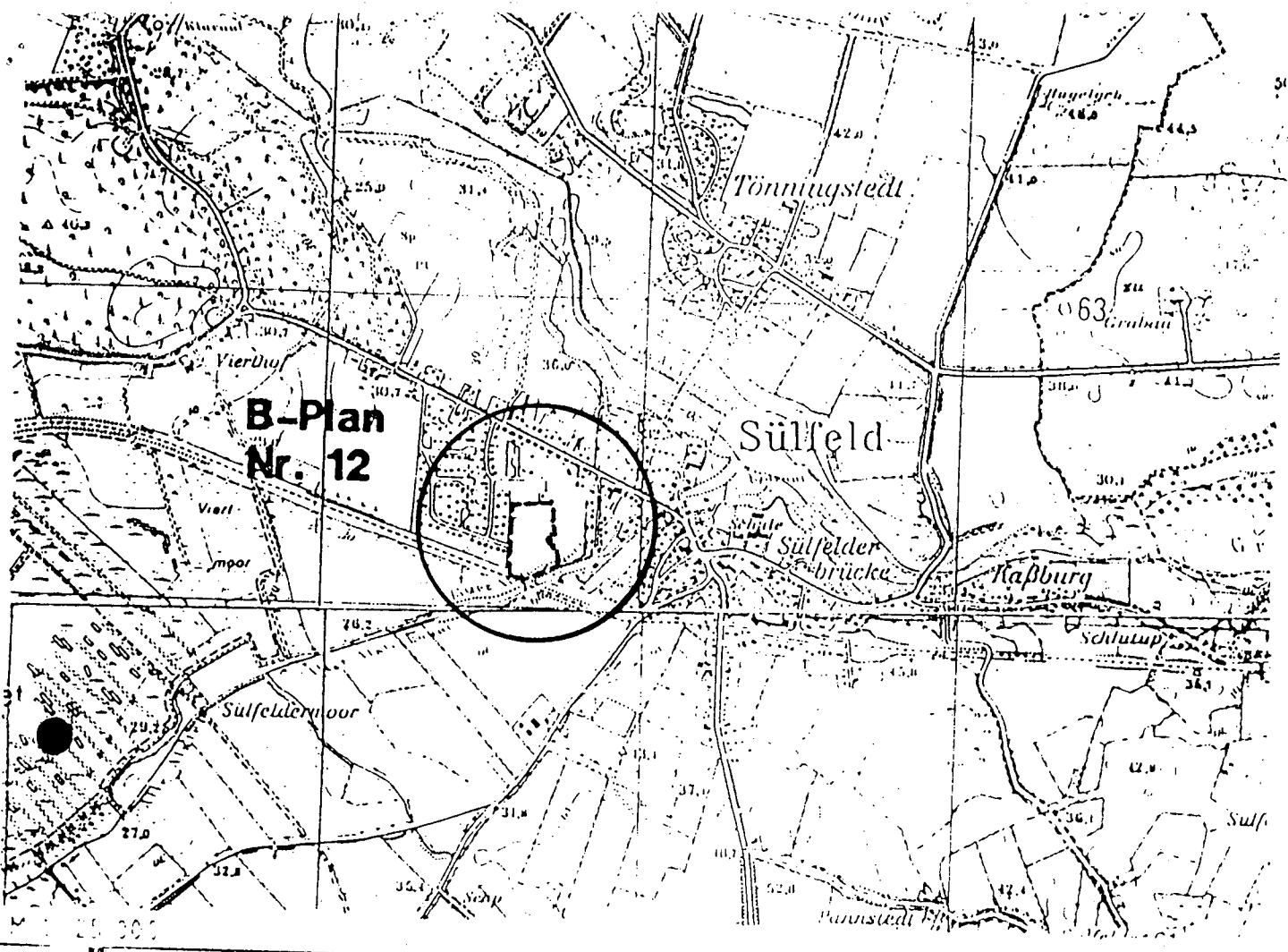
Die Heckenpflanzungen mit ca. 250 m Länge sind zweireihig (Qualität: 2 x v., o.B.) vorzunehmen.

Als standortgerechte Pflanzung ist eine Mischung aus 80 % Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und 20 % Rotdorn (*Crataegus laevigata*) zu verwenden. Alternativ wird die Anlage einer reinen Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*) oder die Verwendung der im GOP genannten Artenauswahl für die Knickneuanlagen empfohlen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sanierung des Knicks an der Westgrenze des Flurstücks 149/39. Der degradierte Wall ist aufsetzen, die Lücken im Gehölzbestand sind mit Gehölzen lt. Pflanzliste im GOP (Knickneuanlagen) in mehrreihiger Pflanzung zu schließen. Der Gehölzbestand ist auf den Stock zu setzen, hierbei sind mindesten 3-4 Bäume als Überhälter zu erhalten.

Die derzeit als Grünland genutzte Fläche der Flurstücke 145/35, 146/36 und 149/39 ist nicht dem B-Plan 12 zuzuordnen, sondern soll in den Ausgleichsflächenpool der Gemeinde eingebracht werden. Daher wurde die Fläche in der Planzeichnung mit einer T-Linie eingefasst.



**GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG ZUM BEBAUUNGS-
PLAN NR. 12 „WITTENKAMP LOHKOPPEL“, II TEIL
GEMEINDE SÜLFELD**

KARTENGRUNDLAGE VOLLMERS UND VICK, BAD SEEGERBERG

ENTWURF

M 1:1.000

GEZEICHNET

12 / 1998

S. TRAEGER

BEARBEITET

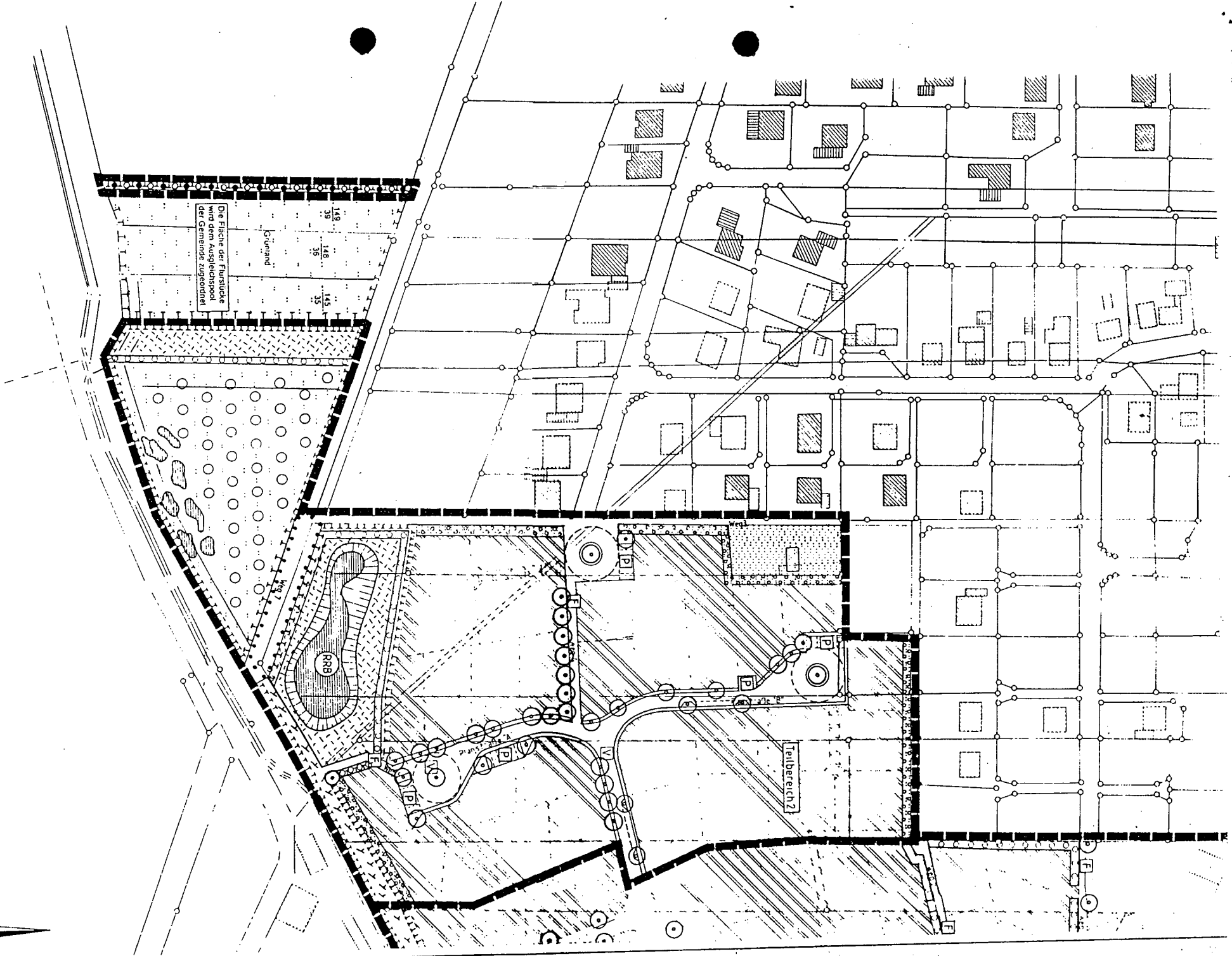
12 / 1998

M. E. DEMUTH



Pro Regione

Landschaftsplanung
Umweltwissenschaften



Die Fläche der Flurstücke wird dem Ausgleichsplan der Gemeinde zugeordnet

Gartenland

149 39
148 36
145 35

Teilbereich 2

RRB

