

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schützenkoppel“ der Gemeinde Sülfeld**

#### 1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Sülfeld hat die Ausweisung eines neuen Bebauungsplanes Nr.15 beschlossen und den Planverfasser mit der Aufstellung beauftragt .

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche, sowie eine Teilfläche am „Alten Alsterkanal“ als Grünfläche-Feuchtgebiet dargestellt.

#### 2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung -BauNVO- ).

#### 3. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von rd. 4,06 ha ohne Ausgleichsflächen. Es liegt im Süden des Ortsteils Sülfeld, angrenzend an die Straße „Neuer Weg“/K 54 und den „Torfredder“ sowie den Alsterkanal. Die Nettobaufläche beträgt 2,01 ha, 0,35 ha sind bereits bebaut. Auf die Verkehrsflächen entfallen 0,70 ha. Auf die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Grünflächen entfallen 1,0 ha.

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

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Bebauung mit 24 Einzel- und 10 Einzel- oder -Doppelhäusern geschaffen, die sich um die geplanten Erschließungsstraßen A und B gruppieren. Die zurückliegenden Grundstücke werden über befahrbare Wohnwege erschlossen.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich an der in der Gemeinde vorherrschenden aufgelockerten Bebauung. Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt. In Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohnung zulässig, um eine zu massive Bebauung zu vermeiden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen und möglicherweise auftretende Konfliktpunkte zu vermeiden, zumal für diese Zwecke Bauflächen im Gemeindegebiet bereitstehen.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Den Bauwilligen wird empfohlen, Firstrichtung und Dachneigung so zu wählen, dass die Installation von Solaranlagen möglich ist.

Für den Bebauungsplan wurde eine geomantische Bestandsaufnahme durchgeführt, die sowohl Ley-Linien als auch vitalenergetische Verbindungslinien ergeben hat. Als Besonderheit wurde ein Akupunkturpunkt festgestellt. Die Bebauung wurde auf diese Bestandsaufnahme abgestimmt. Die Energiefelder werden von der Bebauung freigehalten. Markante Punkte werden durch an dieser Stelle ausgewiesene Grünflächen allgemein zugänglich gemacht.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird durch die Planstraßen A und B erschlossen, die jeweils in einem Wendeplatz enden. Für die Straßen soll „Zone 30“ ausgewiesen werden. Die Planstraße A mündet in die Straße „Neuer Weg“, die als Kreisstraße 54 auch den überörtlichen Verkehr aufzunehmen hat. Für den Einmündungsbereich in die Kreisstraße ist deshalb ein Sichtdreieck mit der Anfahrtsweite von 10,0 m festgelegt. Die festgesetzten Wege stellen Verbindungen zum überregionalen Radwanderweg von Bad Oldesloe nach Henstedt-Ulzburg her (Weg 5, Weg 2). Mit Weg 5 wird gleichzeitig ein neuer Wanderweg am „Alten Alsterkanal“ geschaffen, um den historischen alten Kanalverlauf der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Durch den Weg 1 erfolgt eine Anbindung des öffentlichen Parkplatzes in der „Schützenstraße“ (Flurstück 113/2) an das Wanderwegenetz sowie eine fußläufige Anbindung des Altenheimes, welches ebenfalls in der „Schützenstraße“ liegt.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend Regelprofil ausgebaut. Im Straßenraum werden 18 Parkplätze in Längs- und Senkrechtaufstellung geschaffen.

#### 4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

##### 4.3.1 Wasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Ergänzend stehen die Regenrückhaltebecken in der Ortsmitte und im „Lindenweg“ als offene Löschwasserstellen zur Verfügung.

##### 4.3.2 Abwasserbeseitigung

a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

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. 2.300 EGW angeschlossen.

#### b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird an das bestehende Rohrleitungsnetz angeschlossen und über das Regenrückhaltebecken „Sülfeld Mitte“ in die Norderbeste eingeleitet. Für die Bebauung ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern, da maximal in 3,0 m Tiefe versickerungsfähiger Boden ansteht, wie das Ergebnis der von Dipl.-Ing. Klaus Haase, Lübeck durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigt. Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

#### 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 bzw. Kabel Deutschland angeschlossen.

#### 4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

### 4.4 Umweltverträglichkeit, Landschaftspflege

#### 4.4.1 Umweltverträglichkeit

Es wird festgestellt, dass aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

#### 4.4.2 Landschaftspflege

Zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden aus dem dafür bereitgestellten Ausgleichflächenpool der Gemeinde Sülfeld entsprechend große Flächen bereitgestellt und abgeschrieben. Aus der Ausgleichsfläche entfallen 0,266 ha auf Verkehrsflächen und 0,407 ha auf die Baugrundstücke.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen teilweise zum Ausgleich für die Herstellung des Wanderweges am Alten Alsterkanal, teilweise dienen sie als Knickschutzstreifen zum vorhandenen Knick. Bei dem Erlenbruch handelt es sich ohnehin um eine geschützte Fläche im Sinne des § 15 a Landesnaturschutzgesetz. Randflächen am Erlenbruch sollen der Sukzession dienen. Der nordwestliche Teil der Freifläche am Alsterkanal soll als Kinderspielplatz mit einer anschließenden Streuobstwiese hergestellt werden.

Zur Eingliederung in die Landschaft werden entlang der Planstraßen A und B sowie des Weges „3“ 24 heimische Laubbäume gepflanzt. Im Bereich des Wendekreises der Planstraße „A“ sollen Obstbäume den Kreuzungspunkt der geomantischen Linien augenscheinlich machen.

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 werden die Eingriffsauswirkungen erheblich gemindert und wertmäßig ausgeglichen. Durch die Anlage des Wanderweges „Am alten Alsterkanal“ wird eine Neueinteilung des Grundstückes „Torfredder Nr. 15“ mit Flächenaustausch erforderlich. Der Erwerb des alten Kanalbettes hat für die Erlebbarkeit des historischen Wasserlaufes hervorragende Bedeutung. Nur so kann den interessierten Naherholungssuchenden dieses Kulturdenkmal nahegebracht werden. Durch den Flächenaustausch kann ein nicht wünschenswertes, aber sonst voraussichtlich erforderliches Enteignungsverfahren vermieden werden. Der davon betroffene Knick nordwestlich der Planstraße B wird in Abstimmung mit der UNB teilweise nach Osten zur Obstwiese (ca. 40 m), teilweise nach Westen an den „Torfredder“ (ca. 20 m) verschoben. Der Knick erhält jeweils einen Streifen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu den Baugrundstücken am „Torfredder“ in 3,0 m Breite, westlich der Obstwiese in 2,0 m Breite. Gleichzeitig wird der Knick 1:1 am Biotop Nr. 2 ausgeglichen durch eine Neuanpflanzung eines ebenerdigen Gehölzstreifens.

#### 4.5 Denkmalschutz und -pflege

- 4.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Siedlungsfundstelle LA Nr. 145. Gemäß § 15 DSchG sind Funde unverzüglich über die Gemeinde oder unmittelbar an die Obere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- 4.5.2 Die neue Wohnbebauung soll sich bezüglich der Materialwahl, Form und Farbgebung zurückhaltend in das Ortsbild und das historische Umfeld einfügen. Vor Stellung der Bauanzeige bzw. des Bauantrages ist dieser mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### 5. Immissionen, Altlasten

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

## 6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Gemeinde und die Landgesellschaft Schleswig-Holstein sind Eigentümer der überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere auch der Flächen, die für die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen benötigt werden, sodass Maßnahmen nach §§ 45 ff bzw. 85 ff. BauGB nicht erforderlich werden.

## 7. Kosten

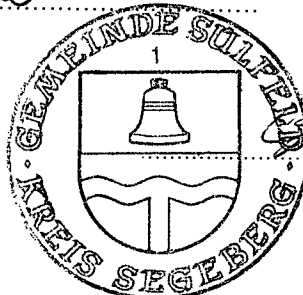
Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

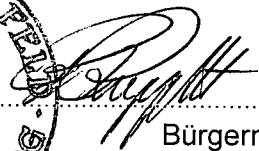
Straßenbau	309.300,00 €
Regenwasserkanal	72.300,00 €
Schmutzwasserkanal	38.800,00 €
Wasserversorgung	28.200,00 €
Straßenbeleuchtung	38.300,00 €
Begrünung	13.300,00 €
Vermessung	<u>20.000,00 €</u>
Zwischensumme:	520.200,00 €
16 % MWST.	<u>83.232,00 €</u>
Zwischensumme:	603.432,00 €
20 % Nebenkosten und Unvorhergesehenes	<u>121.568,00 €</u>
Summe:	<u><u>725.000,00 €</u></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 **26.11.2002**.

Gemeinde Sülfeld, den 18.03.03





Bürgermeister