



GEMEINDE SÜLFELD

**Amt Itzstedt
Kreis Segeberg**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „ELMENHORSTER CHAUSSEE“

**für das Gebiet „für das Gebiet westlich der vorhandenen
Bebauung an der „Elmenhorster Chaussee“ (K 108)
von Hausnummer 12 bis Nr. 24 in einer Tiefe zwischen
100 bis 140 m sowie südlich des vorhandenen
Radwanderweges (ehemalige Bahntrasse) in einer Tiefe
von ca. 220 m“**

Gemeinde Sülfeld, den 27.10.2015

Auftraggeber



Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH
Fabrikstraße 6
24103 Kiel

Auftragnehmer



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-kiel.de
www.ipp-kiel.de

INHALT

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS	4
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	5
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und des Regionalplanes	5
2.2.2. Flächennutzungsplan	7
2.2.3. Landschaftsplan	7
2.2.4. Angrenzende Bebauungspläne	8
2.3. Verfahrensschritte	8
3. WOHNBAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL UND INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE	8
4. PLANGEBIET	10
4.1. Lage	10
4.2. Geltungsbereich	11
4.3. Größe	11
4.4. Bestandssituation	11
4.5. Städtebauliche und räumliche Analyse	13
4.6. Baugrunduntersuchung	14
4.7. Sonstige Satzungen, Bestimmungen und nachrichtliche Übernahmen	15
5. PLANINHALT	16
5.1. Städtebauliches Konzept	16
5.2. Planinhalt und Festsetzungen	17
5.3. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung / Grünordnerische Festsetzungen / Festsetzungen zum Artenschutz	18
5.4. Erschließung	19
5.4.1. Verkehrliche Erschließung	19
5.4.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser	20
6. INFRASTRUKTUR	20
6.1. Technische Infrastruktur	20
6.2. Soziale Infrastruktur	21
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
8. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN IM PLANGEBIET	22
9. KOSTEN	22
10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG	22
11. ANHANG	23
11.1. Rechtsgrundlagen	23
11.2. Quellenverzeichnis	24

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGS- ERFORDERNIS

Anlass

Die Gemeinde Sülfeld möchte es Bauwilligen aus ihrem Gemeindegebiet ermöglichen, ein Eigenheim zu errichten, um so in ihre Zukunft zu investieren. Da jedoch in der Gemeinde mit ihren Ortslagen freie Bauflächen nicht im ausreichenden Maß verfügbar sind, hat sich die Gemeinde entschlossen, neue Wohnbauflächen auszuweisen.

Da die vorgesehene Fläche derzeit nicht über die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „für das Gebiet westlich der vorhandenen Bebauung an der „Elmenhorster Chaussee“ (K 108) von Hausnummer 12 bis Nr. 24 in einer Tiefe zwischen 100 bis 140 m sowie südlich des vorhandenen Radwanderweges (ehemalige Bahntrasse) in einer Tiefe von ca. 220 m“ erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „westlich der vorhandenen Bebauung an der „Elmenhorster Chaussee“ (K 108) von Hausnummer 12 bis Nr. 34 in einer Tiefe zwischen 100 bis 150 m sowie südlich des vorhandenen Radwanderweges (ehemalige Bahntrasse) in einer Tiefe von ca. 350 m“.

Ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19. der Gemeinde Sülfeld sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen, einschließlich der dafür notwendigen Infrastrukturen und zur Sicherung von bestehenden Grünstrukturen geschaffen werden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Sülfeld wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Anhang (Punkt 11.1) sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zusätzlich zur Planung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB dargelegt, der gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und des Regionalplanes

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).

Die Gemeinde Sülfeld liegt gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan I im Ordnungsraum zu Hamburg und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde mit ihren Ortsteilen liegt entsprechend dem LEP an einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, sowie an einer Biotopverbundachse. Der Regionalplan I stellt die Gemeinde mit ihren Ortsteilen umgeben von Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, Vorranggebieten für den Naturschutz, sowie Regionalen Grünzügen dar. Ein Regionaler Grünzug (Grüne Balkenlinie) verläuft in Sülfeld westlich des Planungsgebietes. Da jedoch die Abgrenzungen innerhalb des Regionalplanes nicht flächenscharf anzusehen sind, ist die genaue Abgrenzung im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplannerischer Gesichtspunkte und auf Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen. Da das Planungsgebiet an der westlichen Grenze von einem landschaftsprägenden Knick eingefasst wird, kann dieser Knick als objektives Abgrenzungsmerkmal zwischen Siedlungsfläche der Gemeinde und dem Regionalen Grünzug angesehen werden.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan insbesondere Folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP 2010).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den Ordnungsräumen liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % gebaut werden. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010).

Fazit:

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Sülfeld steht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

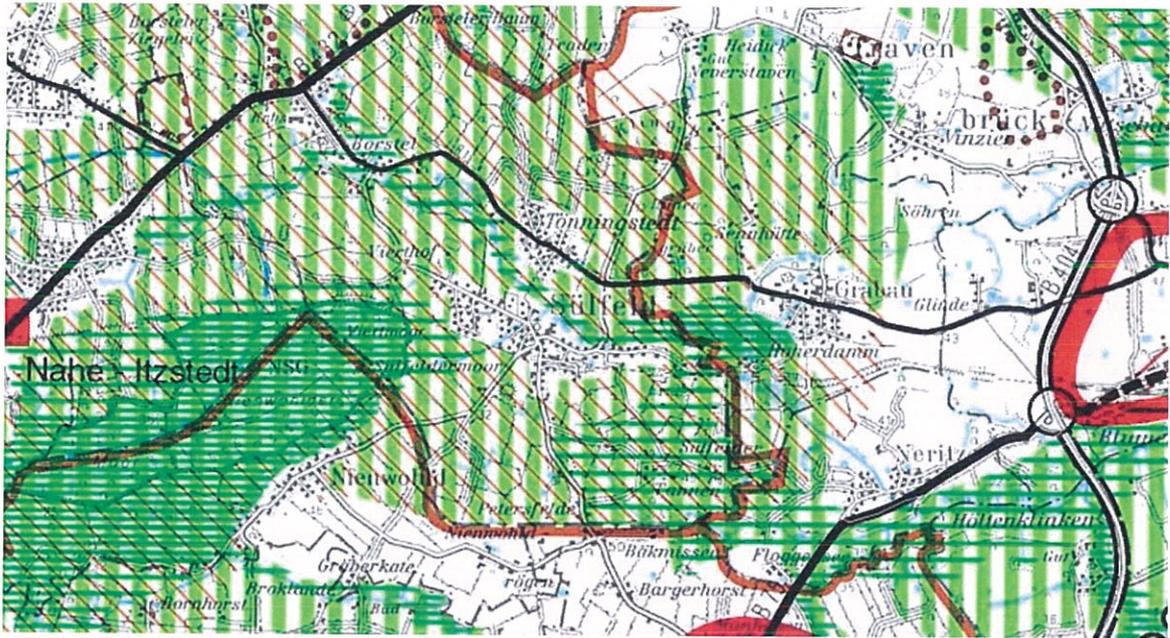


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum 1 (1998)

Auch der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum 1 spricht nicht grundsätzlich gegen die Bebauung am südwestlichen Ortsrand. Beidseitig der Bebauung an der Elmenhorster Chaussee ist nach dem LRP ein geplantes Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.



Abb. 2: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Planungsraum 1 (1998)

2.2.2. Flächennutzungsplan

Der bestehende F-Plan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft, sowie als Mischgebiet dar. Da der Bebauungsplan nicht aus dem F-Plan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan mit der 9. Änderung im Parallelverfahren angepasst.

2.2.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Sülfeld wurde 1996 aufgestellt.

Der Bestandsplan enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die umgebenden Knicks mit Überhängern und den Teich als besonders geschützte Biotope.

An der Elmenhorster Chaussee werden entlang der Straße gemischte Bauflächen mit verschiedenen Einzelbäumen dargestellt.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes werden auch mögliche bauliche Entwicklungsflächen für die Ortschaft Sülfeld genannt und aufgezeigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 selbst wird als „Eignungsbereich für Siedlungsflächenentwicklung (Nr. 7), 2. Priorität“ dargestellt und bewertet.

Als weitere bauliche Entwicklungsflächen werden östlich davon die Siedlungsflächen Nr. 6, 2. Priorität dargestellt und mit symbolischen Pfeilen die südlich angrenzenden Bereiche.

Die geplanten Siedlungsränder von Nr. 6 + 7 bilden gleichzeitig die Grenze für ein geplantes Landschaftsschutzgebiet.

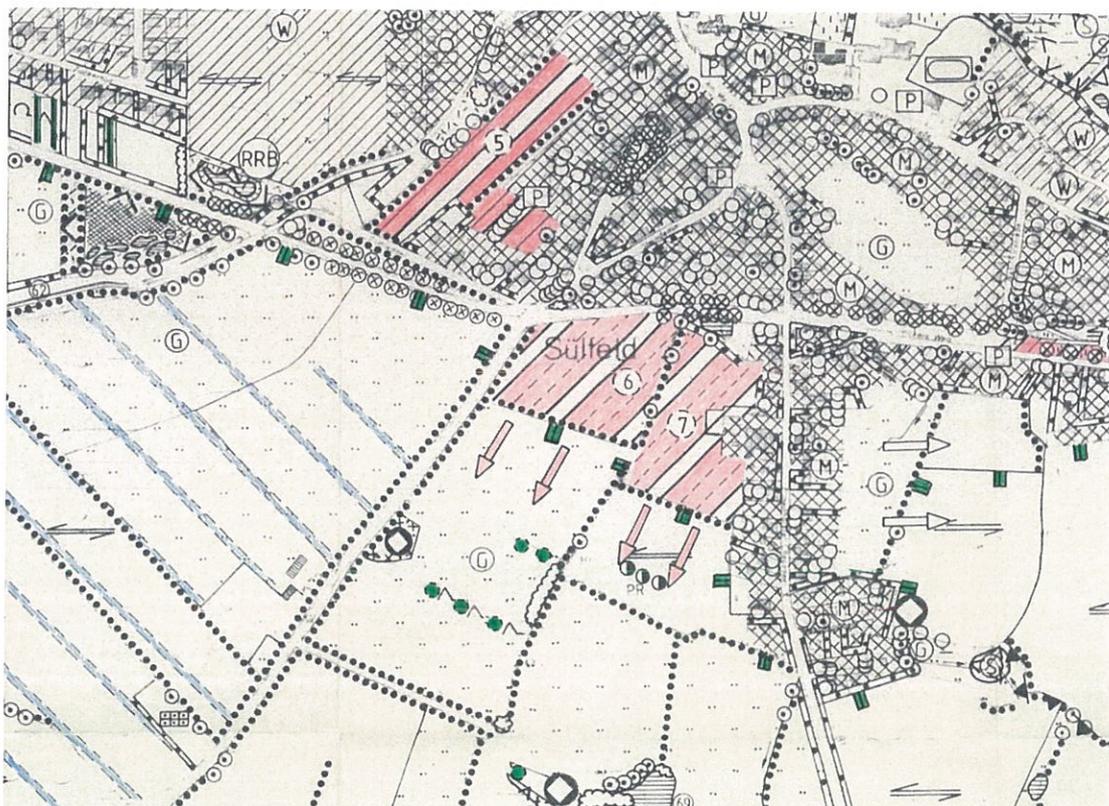


Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan - Entwicklung

2.2.4. Angrenzende Bebauungspläne

In nächster Nähe zum Planungsgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 6 mit seinen Festsetzungen als Dorfgebiet (MD) rechtskräftig.

2.3. Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan Nr. 19 lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 8-Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 zu ändern.

Die Gemeindevertretung von Sülfeld fasste am 26.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 und für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes am 10.07.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.04.2015 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung – Beschluss dazu am 16.07.2015 – wurde vom 10.08.2015 – 11.09.2015 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 27.10.2015.

3. WOHNBAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL UND INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Die Gemeinde Sülfeld verfügt entsprechend dem LEP als Gemeinde in einem Ordnungsraum über ein wohnbauliches Entwicklungspotenzial bis zum Jahr 2025 von 15 % ihres Wohnungsbestandes vom 31.12.2009.

Mit dem Stichtag 31.12.2009 verfügte die Gemeinde über einen Wohnungsbestand von 1.319 Wohneinheiten in ihrem Gemeindegebiet. Damit kann die Gemeinde auf ein wohnbauliches Entwicklungspotenzial von 198 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 zurückgreifen. Zudem sind auch die seit dem 31.12.2009 errichteten Wohneinheiten bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Entsprechend des LEP hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Aus diesem Grund wurde in einer Potenzialanalyse der Innenbereich untersucht, um festzustellen, in welchem Maße die Gemeinde Flächen im Innenbereich hat, die für eine Bebauung bereitstehen. Die Flächen mit ihren potenziellen Wohneinheiten sind ebenfalls im Entwicklungspotenzial zu berücksichtigen.

Die Flächen wurden in verschiedene Kategorien eingeteilt:

Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht.

Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen.

Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung.

Daraus ergibt sich folgende Aufstellung:

Der Wohnungsbestand in Sülfeld bezogen auf den Stichtag 31.12.2009 beläuft sich auf 1.319 Wohneinheiten.	In Ordnungsräumen können in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohneinheiten im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Demnach ergibt sich ein Entwicklungspotenzial für den Bau von 198 Wohnungen in Sülfeld.
Vom Stichtag bis zum 31.12.2012 sind 10 Wohneinheiten entstanden. <i>Hinweis: Die Anzahl der WE für die Jahre 2013 und 2014 liegen noch nicht vor.</i>	Es sind 10 Wohneinheiten sind von dem Entwicklungspotenzial abzuziehen.
In die Kategorie A wurden 42 potenzielle Wohneinheiten eingeordnet. Davon stehen 3 nicht zur Verfügung oder sind bereits bebaut.	Es sind 39 Wohneinheiten sind von dem Entwicklungspotenzial abzuziehen.
In die Kategorie B wurden 31 potenzielle Wohneinheiten eingeordnet. Davon stehen 31 nicht zur Verfügung.	Es werden keine Wohneinheiten angerechnet.
In die Kategorie C wurden 120 potenzielle Wohneinheiten eingeordnet. Davon stehen 120 nicht zur Verfügung.	Es werden keine Wohneinheiten angerechnet.
Von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben im Innenbereich werden 7 Höfe noch mittel- bis langfristig betrieben werden.	Kurzfristig können keine Wohneinheiten angerechnet werden.
Ein Hof hat seinen landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt.	Der Hof dient dem Eigentümer weiterhin als Eigenheim, zudem werden Stallungen etc. als Lagerflächen genutzt. Es werden keine Wohneinheiten angerechnet.
Für die Bedarfe der Gemeinde (G) stehen Flächen zur Verfügung.	Diese Flächen werden nicht berücksichtigt.

Es besteht ein bereinigtes, wohnbauliches Potenzial von **149 Wohneinheiten**.

4. PLANGEBIET

4.1. Lage

Der Bebauungsplan Nr. 19 liegt im südlichen Teil der Ortslage Sülfeld zwischen der Nienwohlder Straße und der Elmenhorster Chaussee. Die in Teilanspruch genommene Fläche zum Ausgleich (Ökokonto) liegt im südöstlichen Gemeindegebiet.

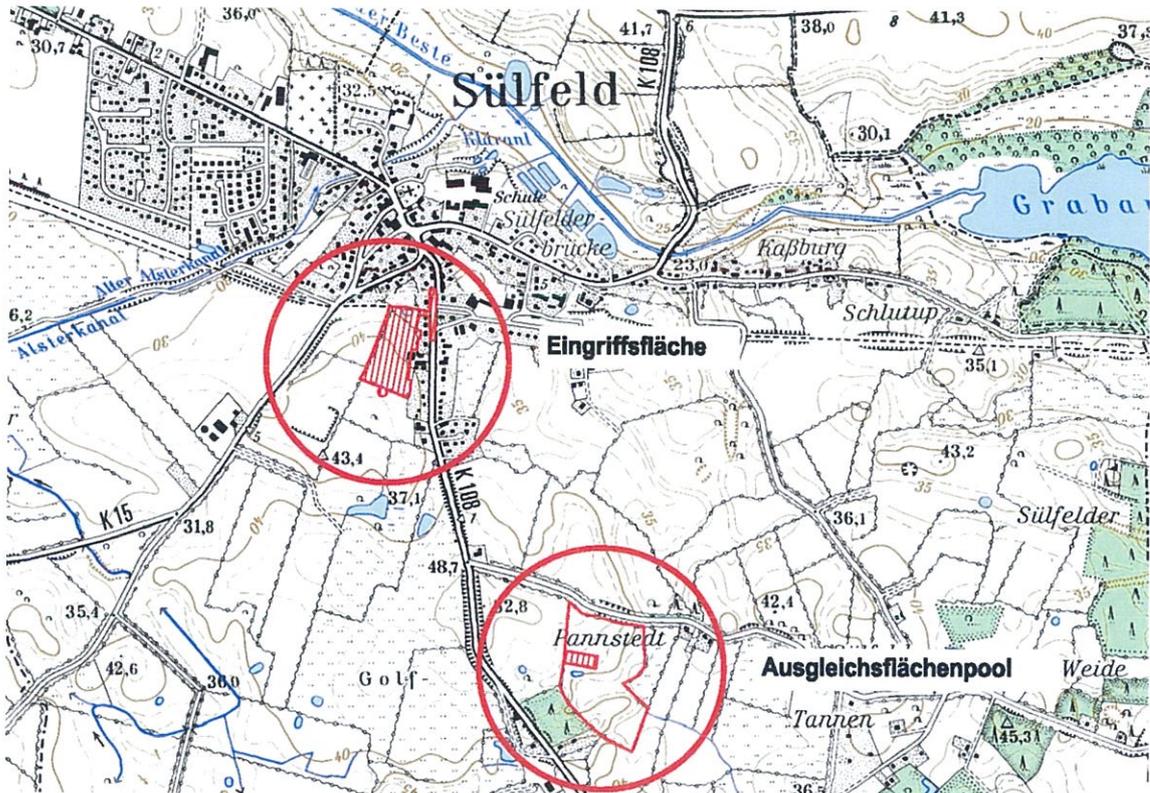


Abb. 4: Lage des B-Planes Nr. 19

4.2. Geltungsbereich

Den Geltungsbereich begrenzen im Westen und Süden bestehende Knicks. Im Norden wird das Planungsgebiet durch den Fahrradweg auf den ehemaligen Bahntrassen abgeschlossen. Im Osten schließt das Plangebiet an eine bestehende Wohnbebauung entlang der Elmenhorster Chaussee an.



Abb. 5: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19

4.3. Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 2,75 ha.

4.4. Bestandssituation

Die Fläche des Bearbeitungsgebietes liegt im Außenbereich, ist derzeit überwiegend unbebaut und wird vorrangig als Grünlandfläche (Pferdeweide) genutzt.

Auf dem Gelände befinden sich ein noch zurückzubauendes Stallgebäude mit Nebengebäuden und eine asphaltierte Hofffläche, sowie ein Fahrsilo der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle.

Von 4 Seiten (Norden, Westen, Südosten und Süden) wird das Bearbeitungsgebiet von nach LNatSchG geschützten Knicks eingerahmt.

Am östlichen Rand des Bearbeitungsgebietes sind an der Grenze zu weiteren Privatgrundstücken einige linienförmige Gehölzbestände:

Im Norden handelt es sich um Ziergehölze auf einem Wall als Abgrenzung zum Nachbargrundstück, der noch auf der Parzelle 145 steht. Im Südosten bestehen zwei Knickbereiche gestaffelt hintereinander und sind zum Teil lückig.



Abb. 6: Bestandplan des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 19

Insgesamt sind dort 4 größere Einzelbäume (Stieleichen) als Überhälter vorhanden. Weitere Einzelbäume sind angrenzend auf dem ehemaligen Bahndamm, einem heutigen überregionalen Wanderweg, vorhanden.

Der im Norden verlaufende Radwanderweg gehört zu einem 27 km langen überregionalen Bahnradweg von Bad Oldesloe nach Henstedt-Ulzburg.

Südlich des Radwanderweges befindet sich ein Teich mit reichem Pflanzeninventar. Der mit einem Sandfang und Abflussgraben (Überlauf) versehene Teich sammelt u.a. das Oberflächenwasser der ehemaligen Bahntrasse, weist heute aber zunehmend geringe Wasserstände auf. Durch den Artenreichtum wird der Teich derzeit zu einem geschützten Biotop nach § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz).

Das Gelände des Bearbeitungsgebietes fällt von Südwesten nach Nordosten um etwa 8,50 m (ca. 4 %) ab und ermöglicht gegenwärtig einen weiten Blick in die Niederung der Norderbeste.

Die umgebende Bebauung im Norden und Osten besteht hauptsächlich aus einstöckigen Einfamilienhäusern. Jedoch sind auch in direkter Nachbarschaft zwei landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Im Süden und Westen ist das Planungsgebiet von Grünland umgeben.

4.5. Städtebauliche und räumliche Analyse

Das Gemeindegebiet weist überwiegend freistehende Einfamilienhäuser auf. Diese sind meistens mit einem Satteldach ausgestattet, hinzukommen aber auch Walm- und Krüppelwalmdächer. Fast ausschließlich sind die Einfamilienhäuser auf ein Vollgeschoß beschränkt und die Dachgeschoße zu Wohnraum ausgebaut. Neben diesen Bauten sind einige Mehrfamilienhäuser mit geneigten Dächern, Bauernhöfe mit Wirtschaftsgebäuden und Sonderbauten wie Kirchen, medizinische Forschungs- und Heilgebäude mit Wohnheimen und gewerbliche Bauten vorhanden. Die Farbgebung erfolgt größtenteils in rötlichem Verblendmauerwerk und rötlichen bis braun-schwarzen Dacheindeckungen. Holzfassaden in Rot- und Brauntönen sowie verputzte Fassaden in heller Farbe kommen nur in geringer Zahl vor.

Während der östliche Teil der Ortslage Sülfeld mit seinen Wohn-, Sozial- und landwirtschaftlichen Gebäuden in einem bewegtem Gelände ein heterogenes Gefüge bildet, ist der westlich des alten Alsterkanals gelegene Teil von einer eher homogenen Art. Hauptsächlich wird er durch das Neubaugebiet auf ebener Fläche zwischen dem Neuen Weg (K54) und dem Radwanderweg auf der alten Bahntrasse geprägt. Sonderformen gibt es im Osten mit einer ansässigen Gärtnerei und nördlich des Neuen Weges mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Gebäuden.

4.6. Baugrunduntersuchung

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde das Planungsgebiet auf seine Tragfähigkeit, seine Belastung durch Schadstoffe und seine Versickerungsfähigkeit hin bewertet.

Durch Kernrammbohrungen wurde das Gebiet bis in eine Tiefe von 6 m erkundet. Die Proben wurden auf ihren Wassergehalt und ihre Zusammensetzung hin untersucht.

Die Untersuchung ergab eine flächendeckende Mutterbodenüberdeckung in Form von schwach schluffigen, schluffigen und humosen Sanden bis in rund 0,60 m Tiefe. Bis in eine Tiefe von rund 2,50 m werden die Böden von gewachsenem Geschiebelehm unterlagert.

Geschiebemergel findet sich in einer Tiefe von bis zu 6 m, zum Teil auch direkt unter der Mutterbodenschicht.

Es finden sich im Untersuchungsgebiet auch Auffüllungen mit Sand und Ziegelresten, gewachsene Mittelsande, und weitere Sandeinschaltungen. Im tieferen Untergrund wurden zudem Beckenschluff mit steifer Konsistenz festgestellt.

Im Planungsgebiet wurde oberflächennahes Grundwasser festgestellt, das teilweise durch Stau- und Schichtenwasser überlagert wird. Es ist jahreszeit- und witterungsbedingt damit zu rechnen, dass sich Stau- und Schichtwasser auf den bindigen Böden bilden.

Für die Beurteilung der Gründungsfähigkeit wurde angenommen, dass die Neubauten mit Flachgründung ausgeführt werden. Im Untersuchungsgebiet finden sich relativ gleichwertige Baugrundverhältnisse.

Die Mutterbodenschicht und die Auffüllungen werden als nicht tragend angesehen. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, diese im Bereich der Bauflächen vollständig auszukoffern und mit verdichtungsfähigem Kiessand zu ersetzen.

Die darunter liegenden Schichten mit gewachsenem Geschiebelehm/ -mergel, Sande und Beckenschluffe werden als ausreichend tragfähig für die geplante Bebauung angesehen.

Die bindigen Böden und zum Teil schluffigen Sande können in Verbindung mit dynamischen Belastungen aus dem Aushub zu Aufweichungen und damit zum Verlust der Tragfähigkeit neigen.

Im Bereich der tatsächlichen Bauflächen sind bei Planungsfortschritt abgrenzende Aufschlussbohrungen zur Bestätigung und Optimierung der vorliegenden Ergebnisse durchzuführen.

Aufgrund der anstehenden, überwiegend gering durchlässigen Böden ist eine Versickerung der Oberflächenwasser nach DWA-A 138 nicht möglich.

In zusätzlichen Bohrungen wurden zudem die Ausdehnungen der Auffüllung und die Tragfähigkeit des Grundes für die potenziellen Erschließungsstraße geprüft.

Die Auffüllung mit Sand und Ziegelresten erfolgte im Bereich der Koppelzufahrt, sie diente der Wegbefestigung.

Für die Fläche der Erschließungsstraße wurde der nördliche Bereich des Geltungsbereiches ergänzend untersucht. Es wurde festgestellt, dass der Boden für den Bau einer Erschließungsstraße dort nicht ausreichend tragfähig ist.

Das Gutachten empfiehlt hier den Baugrund mittels Feststoffsäulen zu verbessern. Bei diesem Verfahren werden Betonsäulen in einer Tiefe bis 6 m eingebracht. Im oberen Bereich folgt ein verdichtetes Kiesbett bis zu einer Tiefe von rund 1,30 m, welches auf den Säulen aufliegt und so ausreichend Festigkeit für den Oberbau der Straße bietet.

4.7. Sonstige Satzungen, Bestimmungen und nachrichtliche Übernahmen

Sonstige Satzungen sind nicht vorhanden. Nachrichtlich werden folgende weitere Angaben gemäß § 5 Abs. 4 BauGB übernommen:

Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altablagerungen

Das Planungsgebiet befindet sich etwa 150 m nördlich einer Altablagerung. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg liegt ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Deponie aus dem Jahr 1994 vor. Aus den Untersuchungen geht hervor, dass kein akuter Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr besteht. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität im direkten Bereich der Deponie nachgewiesen werden konnte. Obwohl Verunreinigungen des Grundwassers im geplanten Baugebiet unwahrscheinlich sind, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Auffälligkeiten des entnommenen Grundwassers – wie zum Beispiel aromatischer oder chemischer Geruch – umgehend die Untere Bodenschutzbehörde, Frank Koinzer, Telefon 04551/951- 325 zu informieren ist.

5. PLANINHALT

5.1. Städtebauliches Konzept

Das neu entstehende Quartier bietet Raum für den Bau von hochwertigen und individuellen Einfamilienhäusern. Für die 21 Grundstücke sind überwiegend Größen zwischen 600 m² bis 700 m² konzipiert. Fünf Grundstücke sind etwas größer.



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 19

Der Planentwurf sieht vor, dass diese mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Nur ausnahmsweise soll auch eine zusätzliche Einliegerwohnung, welche der Hauptwohnung in ihrer Größe untergeordnet ist, zugelassen werden. In Teilbereichen sind auch Doppelhäuser zulässig.

Die Höhe der Gebäude soll an das bestehende Geländeprofil angepasst werden. Aufgrund des hohen Spielraumes der Geländehöhen wird eine generelle Höhenbeschränkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe als nicht sinnvoll angesehen. Stattdessen sollen die Höhen relativ zum bestehenden Profil festgelegt werden.

Das Planungsgebiet soll einen erhöhten Grünflächenanteil erhalten. Aus diesem Grund soll die Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 erhalten. Damit fügt sich der Entwurf in die bestehende Umgebung der Gemeinde ein.

Die Erschließung erfolgt über eine Anschlussstelle an die Elmenhorster Chaussee (K108) im Norden des Geltungsbereiches. Über eine mittige Erschließungsstraße und Stichwegen soll das gesamte Gebiet erschlossen werden. Den Abschluss der Erschließungsstraße bildet eine Wendefläche.

Die Planung ist darauf ausgelegt, dass künftig auch die südlich gelegene Fläche entwickelt werden kann. Bis auf die 9. Änderung des F-Planes gibt es hierzu jedoch noch keine konkreten Planungen.

5.2. Planinhalt und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet. Die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Auch die zulässige Nutzung einer Schank – und Speisewirtschaft soll nicht in das Wohngebiet integriert werden können, da hier vorwiegend das Wohnen im Vordergrund der möglichen Nutzungen stehen soll.

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Das entspricht der Absicht der Gemeinde, das Baugebiet für Einfamilienhäuser vorzusehen. Als Ansiedlungsabsicht seitens der Gemeinde sollen hier vor allem ansiedlungswillige junge Familien angesprochen werden. Um generationsübergreifende Wohnansätze und damit teilweise wiederkehrende Wünsche nach so geplanten Formen des Zusammenlebens zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch zwei Wohneinheiten in einem Wohngebäude (Einzelhaus) zulässig, was mit der räumlichen Unterordnung unter die Hauptwohneinheit der herkömmlichen Einliegerwohnung entspricht.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 600 m² (Doppelhäuser 300 m²) begrenzt, um einerseits der überwiegend vorzufindenden Siedlungsdichte in Sülfeld zu entsprechen und andererseits der topographischen Situation des Geländes und der damit verbundenen höheren Anforderung zur Stellung der Baukörper auf dem Grundstück einen gewissen Spielraum einräumen zu können.

Da das Baugebiet eine relativ bewegte Topographie aufweist, von Nordosten nach Südwesten steigt das Gelände um ca. 8 Meter an, muss eine

Höhenfestsetzung gewählt werden, die in der Lage ist, einerseits das in seinen Grundzügen zu erhaltende Geländere relief zum Ausgangspunkt zu machen und andererseits unter den einzelnen Baugrundstücken nachbarschützende Funktionen zu übernehmen in der Lage ist.

Deshalb wurde die Topographie in der Höhenfestsetzung dergestalt berücksichtigt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen für die Hauptbaukörper in Bezug zum Gelände stehend vorgenommen werden können, ohne dass dabei hoch aufsteigende Fassadenbereiche entstehen sollen (scheinbare Zwei- oder gar Dreigeschossigkeit von Baukörpern).

An den Grundstücksgrenzen müssen vorgenommene Aufschüttungen oder Abgrabungen auf einen Meter begrenzt bleiben, da sie über einen Meter Höhenunterschied eine Abstandsflächenrelevanz nach der Landesbauordnung (LBO) auslösen. Dies hat auch nachbarschützende Funktion.

Gestaltersiche Festsetzungen

Die gegenwärtig zur grundsätzlichen Überarbeitung anstehende Gestaltungssatzung für den Ortskern des Ortsteils Sülfeld der Gemeinde Sülfeld kommt hier nicht zur Anwendung. Es werden auch keine grundsätzlichen Aussagen aus ihr übernommen, da die Gemeinde den potenziellen Eigenheimbauern keine so weitgehenden Vorschriften machen möchte. Dennoch sind dem vorzufindenden Siedlungsbild der Gemeinde entsprechend Aussagen zur Gestaltung gemacht worden.

Dem Ortsbild entsprechend sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern zugelassen. Die zunehmend insbesondere in städtischen N ähen und Nachbarschaften aufkeimenden Vorhaben, die eher Pultdachformen in zweigeschossiger Bauweise zum Gegenstand haben, sollen hier nicht entstehen können. Daraus resultiert aber dennoch die Absicht, eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, wenn zwei oder vierseitig geneigte Dächer Verwendung finden, da diese Bauformen der überwiegend vorzufindenden Bebauung in Sülfeld entsprechen.

Die Gestaltung der Fassaden lässt Mauerwerk, Putz, Glas und Holz zu. Kommt Holz zur Anwendung, gibt es die Einschränkung, dass Bretter besäumt sein müssen, da die großen Holzbohlen, wie sie vor allem in Finnland Anwendung finden, nicht als ortsbildtypisch angesehen werden.

5.3. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung / Grünordnerische Festsetzungen / Festsetzungen zum Artenschutz

Der Bebauungsplan sieht neben den Eingriffen in Knicks, den Erhalt von Grünstrukturen, aber auch neue Grün- und Ausgleichsflächen vor. Betroffen von den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind aber vor allem die hängige Grünlandfläche, Knicks und Baumbestände sowie Rand-Gartenflächen.

Durch die B-Planausweisungen kommt es direkt zu Gehölzverlusten, die im Umweltbericht ermittelt worden sind.

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem Erlass des Innenministeriums durchgeführt. Die Kompensationsmaßnahmen der Eingriffs-/Ausgleichregelung sollen auf externen

Ausgleichsflächen in der Gemeinde Sülfeld durchgeführt werden. Dazu wurde die Festsetzung 8.1 (Ökokonto) entsprechend getroffen.

Der gesetzlich geschützte Teich wird erhalten und kann Überlauffunktionen aus dem Regenrückhaltebecken übernehmen. Ausreichend dimensionierte Knickschutzstreifen sorgen dafür, dass die Randknicks mit ihren Überhaltern als Siedlungsrand erhalten bleiben. Sie sind insgesamt als öffentliche Grünfläche mit 3 Metern Breite (Knickschutzstreifen) festgesetzt.

Außerdem ist im Bearbeitungsgebiet eine zentrale Grünfläche vorgesehen, die auch Spielstationen für Kinder umfasst.

Die 13 zu pflanzenden Bäume im Straßenraum dienen der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen. Sie dürfen für erschließungstechnische Erfordernisse im Rahmen des Ausbaus bis zu fünf Meter in beide Richtungen verrückt werden.

Artenschutz

Die Bauzeitenregelungen sind unter Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Als CEF (continuous ecological functionality measures)- Maßnahme wurde unter Punkt 8.2 des Text Teiles B eine Knickneuanpflanzung für die Haselmaus festgesetzt.

5.4. Erschließung

5.4.1. Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich gelegene, ehemalige Bahntrasse, welche im Zuge der Erschließungsarbeiten für ihre Aufgabe entsprechend ertüchtigt wird. Eine Erschließungsstraße mit mehreren Stichwegen, die entsprechend mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten versehen werden, führt zu den einzelnen Grundstücken. Als Abschluss der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage hergestellt, die auch für größere Fahrzeuge, wie z.B. Müllabfuhr, ausgelegt ist.

Ruhender Verkehr

In den Verkehrsflächen sind ausreichend Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr vorhanden. Anwohner haben ihren Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück zu erbringen.

Fußläufige Erschließung

Die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Hapterschließungsstraße, welche weiter nach Süden im Rahmen des zweiten Bauabschnitts zu verlängern sein wird, erhält einen auf der Westseite des Straßenprofils angelegten 1,50 m breiten Fußweg, der mit einem Flachbord versehen wird, um eine Überfahung bei Bedarf ermöglichen zu können.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Ortskern von Sülfeld bestehen mehrere Haltestellen, mit denen die Gemeinde an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist. Die Haltestellen sind fußläufig gut zu erreichen.

5.4.2. Flächen für die Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser

Da eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht möglich ist, ist auftretendes Niederschlagswasser abzuführen. Dafür wird das vorgereinigte Oberflächenwasser in ein, im nördlichen Bereich des Geltungsreiches liegendes Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet.

6. INFRASTRUKTUR

6.1. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung, etc.) sichergestellt. Im Plangebiet werden diese neu verlegt und an bestehende Leitungen angeschlossen.

Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die *Schleswig-Holstein Netz AG* zuständig.

Wärmeversorgung

Eine Anbindung an ein Fernwärmenetz ist derzeit nicht möglich.

Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Für die Entsorgung von Abfall ist der *Wegezweckverband des Kreises Segeberg (WZV)* zuständig.

Telekommunikation

Für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen ist die *Deutsche Telekom* zuständig. Alternativ ist die Versorgung auch mit anderen Anbietern möglich. Die *Deutsche Glasfaser* betreibt hier den Internetzugangsausbau.

Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist aus der Elmenhorster Chaussee heraus möglich.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den *Wegezweckverband des Kreises Segeberg (WZV)*.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch den *Wegezweckverband des Kreises Segeberg (WZV)*. Spätestens im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweis über ausreichende Abwasserbehandlungskapazitäten des Klärwerks Sülfeld zu erbringen.

Niederschlagswasser

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, ist es entsprechend abzuleiten.

Eine erste Planung, anfallendes Niederschlagswasser in die vorhandene RW-Leitung in der Elmenhorster Chaussee einzuleiten und den vorhandenen Teich zur Rückhaltung zu nutzen, musste verworfen werden. Grund hierfür war, dass die vorhandene RW-Leitung in der Elmenhorster Chaussee zu hoch liegt und ei-

nen Anschluss des Wohngebietes wirtschaftlich nicht möglich macht. Die Errichtung einer Anlage, um das Wasser in die RW-Leitungen in der Elmenhorster Chaussee zu pumpen wird als unökonomisch angesehen.

Das Konzept zur Ableitung des Niederschlagswassers sieht nun vor, ein Regenrückhaltebecken (RRB) zu errichten. Dieses RRB ist aus wirtschaftlichen Gründen in seinen Ausmaßen so konzipiert, dass auch das Oberflächenwasser des in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Baufeldes mit entwässert werden kann. Durch das RRB wird der Abfluss soweit gedrosselt, dass er dem der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche entspricht. Damit wird das Niederschlagswasser des Baugebietes wie bisher in den vorhandenen Graben (Vorflut) eingeleitet.

Der vorhandene Teich wird künftig für Überlaufsituationen herangezogen werden, was der vorhandenen biologischen Vielfalt dieser Fläche durchaus förderlich sein wird.

Die Zuständigkeit über die Entsorgung von Niederschlagswasser liegt beim *Wegezweckverband des Kreises Segeberg (WZV)*.

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt durch das entstehende Regenrückhaltebecken und durch Leitungsanschlüsse an die Wasserversorgung.

Zuständige Feuerwehr ist die *Freiwillige Feuerwehr Sülfeld*.

Kabelfernsehen

Ein Anschluss an das Kabelfernsehnetz ist grundsätzlich möglich.

6.2. Soziale Infrastruktur

In der Gemeinde Sülfeld leben derzeit 3.388 Einwohner (Stand 30.04.2011). Diese leben hauptsächlich in den Ortslagen Sülfeld, Tönningstedt und Borstel, aber auch in den Splittersiedlungen und Hofstellen außerhalb der Ortskerne.

Die Gemeinde Sülfeld unterscheidet sich mit seiner Lage unweit der Freien und Hansestadt Hamburg und der überdurchschnittlich guten infrastrukturellen Ausstattungen deutlich von anderen dörflich geprägten Gemeinden im Kreisgebiet. Darüber hinaus bieten sich diverse Möglichkeiten der Nah- und Kurzzeiterholung.

Neben einem Kindergarten in der Ortslage Sülfeld besteht in Sülfeld eine Gemeinschaftsschule für die Klassen fünf bis zehn. Weiterführende Schulen befinden sich zudem in Bargtheide und in Bad Oldesloe. Mit einem sehr aktiven Vereins- und Verbandsleben besteht in der Gemeinde ein sehr positives und soziales Klima, das von viel persönlichem Engagement getragen wird.

Im Gemeindegebiet sind neben einer Vielzahl von Gewerbebetrieben, darunter Handwerker und Dienstleister, auch mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb ansässig. In der Ortslage Borstel ist das Forschungszentrum Borstel-Leibniz-Zentrum für Medizin und Biowissenschaften (FZB) ansässig, welches sich mit der interdisziplinären bio-medizinischen Forschung auf dem Gebiet der Pneumologie, d. h. der Lungen- und Bronchialerkrankungen einen überregionalen Ruf erworben hat. Zudem sind in der Gemeinde ein Hausarzt und ein Zahnarzt sowie eine Apotheke zur medizinischen Grundversorgung niedergelassen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach Anlage 1 zum BauGB sind im Umweltbericht der Ist-Zustand und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Derzeitiger Zustand/Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Zusammenfassende Beurteilung

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und liegt dieser entsprechend bei.

8. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen IM PLANGEBIET

Alternativ wurde geprüft, das Planungsgebiet mittig über das Grundstück Elmenhorster Chaussee Nr. 20 zu erschließen, da diese Fläche nicht zu Verfügung steht, wurde die Alternative nicht weiter verfolgt.

9. KOSTEN

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH und wird von dieser als Eigengeschäft entwickelt. Die Landgesellschaft übernimmt damit auch die Kosten, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 entstehen.

10. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Bezeichnung	Größe in m ²
Wohnbauflächen	15.342
Wasserflächen (RRB)	1.339
Straßenverkehrsflächen (incl. Elmenhorster Chaussee)	4.562
Öffentliche Grünflächen (incl. Spielplatz)	6.302
Gesamtfläche	27.545

11. ANHANG

11.1. Rechtsgrundlagen

<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.</p>
<p>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p>	<p>Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.</p>
<p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<p>Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.</p>
<p>Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)</p>	<p>Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), geändert am 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225).</p>
<p>Landesplanungsgesetz (LPIG)</p>	<p>In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung: vollständig neu gefasst (Artikel 1 d. Ges. v. 27.01.2014, GVOBl. S. 8).*</p> <p><i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i></p>
<p>Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)</p>	<p>Landesbauordnung Schleswig-Holstein (BauO S-H) i.d.F. der Bek. v. 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6). Letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVOBl. S. 3).</p>
<p>Planzeichenverordnung (PlanzV)</p>	<p>Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.</p>

11.2. Quellenverzeichnis

- GBU (2014) – Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung
- GBU (2014) – Ergänzende Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung
- Gemeinde Sülfeld (1996) – Landschaftsplan der Gemeinde Sülfeld
- IPP Kiel (2015) – Potenzialanalyse der Gemeinde Sülfeld
- BIOPLAN (2015) – Artenschutzbericht (ASB) zum Bebauungsplan Nr. 19

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet „für das Gebiet westlich der vorhandenen Bebauung an der „Elmenhorster Chaussee“ (K 108) von Hausnummer 12 bis Nr. 24 in einer Tiefe zwischen 100 bis 140 m sowie südlich des vorhandenen Radwanderweges (ehemalige Bahntrasse) in einer Tiefe von ca. 220 m“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sülfeld in der Sitzung am 27.10.2015 gebilligt.

Gemeinde Sülfeld, den 21.12.2015

Der Bürgermeister

