

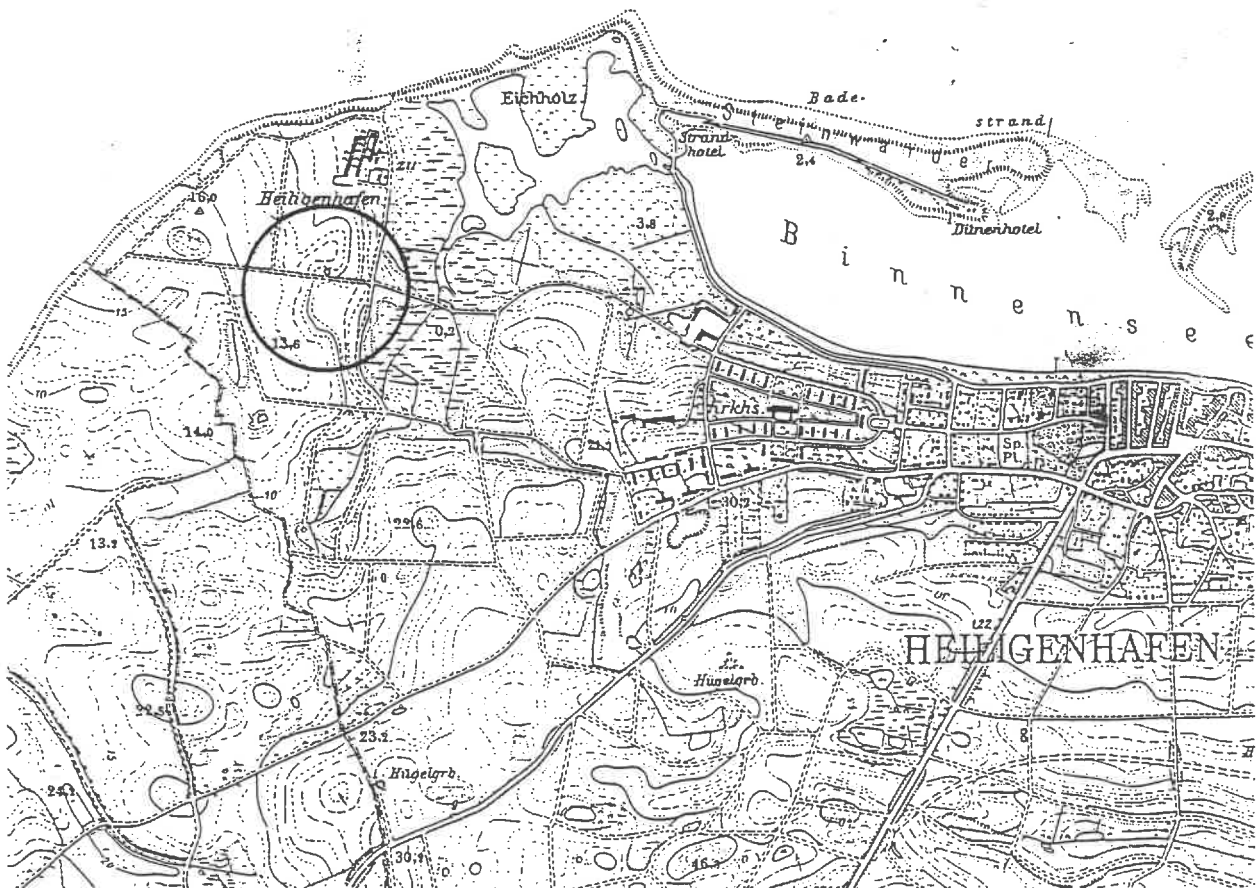
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 58

"Golf Club Hohes Ufer"

der Stadt Heiligenhafen

gem. § 9 (8) BauGB



Aufgestellt von der Stadt Heiligenhafen,

Kreis Ostholstein am....21.02.89.....

Stand: Oktober 1989

## Inhalt

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand
  - 1.3 Hinweise über Schutzansprüche
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
3. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
4. GRÜNFESTSETZUNGEN
5. VERKEHRERSCHLIESSUNG
  - 5.1 Fahrverkehr
  - 5.2 Ruhender Verkehr
6. ABWASSERENTSORGUNG
7. BODENORDNUNG

ANLAGE: Bestandsaufnahme 1:1.000  
Grünordnungsplan 1:1.000  
Erläuterungsbericht

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heiligenhafen hat am ..... beschlossen, für die in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Sonderflächen Ferienhäuser und Sonderflächen Golfclubhaus sowie den privaten Grünflächen südlich und westlich der Sonderflächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Parallelverfahren wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Dort sind die Flächen als Sonderflächen Ferienhäuser und Golfclub, bzw. private Grünflächen Golfclub ausgewiesen.

Der Planungsbereich liegt im 1969 festgelegten Landschaftsschutzgebiet "Küsten von Johannisthal und Heiligenhafen einschließlich Salzwiesen".

Um die besonderen Belange des Naturschutzes und landschaftspflegerischen Aspekte auch im Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen, wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.02.89.. beschlossen, einen Grünordnungsplan durch den Landschaftsplaner Ernst-Dietmar Hess, 2000 Norderstedt, aufstellen zu lassen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur und Stadtplanung beauftragt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 21.06.89.. durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 21.06.89.. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dem B-Plan liegen zugrunde:  
Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I S.1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl.I S.2665).

Die Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl.I.S.833/834).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1:1.000 des Katasteramtes Oldenburg.

Der Grünbestand wurde vom Büro Dipl.Ing. Hess, Norderstedt, aufgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan übersetzt die Entwurfsabsichten des Grünordnungsplanes in die rechtsverbindliche Form. Die Festsetzungen beschränken sich auf die gem. BauGB notwendigen Aussagen von städtebaulicher Bedeutung.

Darüberhinausgehende Planungsabsichten sind dem Grünordnungsplan, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, zu entnehmen. Die Begründung greift auszugsweise auf den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zurück.

## 1.2. Bestand

Der Plangeltungsbereich ist insgesamt ca. 7,5 ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Das Gebiet liegt im nord-westlichen Zipfel des Stadtgebietes von Heiligenhafen, ca. 350 m südlich der Steilküste zur Ostsee. Der südliche Teil des Planungsbereiches wird im Osten durch einen zur Straße ausgebauten Feldweg begrenzt, über den die Ferienhäuser, die sich im Planungsbereich befinden, erschlossen werden und eine ehemalige Schießübungsanlage, nördlich außerhalb des Planungsbereiches, erschlossen wurde.

Der Feldweg ist bis zur Zufahrt zur Siedlung asphaltiert und führt von dort als unbefestigter Wirtschaftsweg weiter nach Westen. Die Durchfahrt auf dieser Straße ist, wie auch auf anderen Wege zur Küste verboten. Der Weg wird auch als öffentlicher Wanderweg genutzt und stellt einen Abschnitt innerhalb des Wandewegenetzes dar.

Das Planungsgebiet liegt inmitten intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen auf einem Hochplateau an der Steilküste und zeigt die, für den Naturraum hier typische, leicht gewellte Moränenlandschaft.

Mit Ausnahme eines kleinen Teiches südlich der Ferienhäuser sind im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Landschaftsraum ist durch geringe Gehölzbestände gekennzeichnet, die reale Vegetation ist durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen geformt. (vergl. Gründordnungsplan Seite 3ff)

Im nordöstlichen Teil des Planbereiches stehen in grünen Gärten 20 "Nurdach"-Ferienhäuser mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 1.700 qm. (jeweils ca. 80 - 100 qm)

Westlich hiervon befindet sich das Wohnhaus (Grundfläche 200 qm) des früheren Grundeigentümers und eine Scheune mit einer Grundfläche von ca. 440 qm.

## 1.3 Hinweise über Schutzansprüche

Wegen der Lage des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet, bedürfen die geplanten Maßnahmen der Genehmigung durch die untere Landschaftspflegebehörde.

Östlich der Ferienhaussiedlung ist das archäologische Denkmal Nr. 98 verzeichnet. Die Auflagen des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte sind zu berücksichtigen.

Nachrichtlich ist in der Planzeichnung Teil A die Lage eines unter Erde verlegten 11-kV-Kabels der Schleswig AG, Oldenburg eingezeichnet. Bei eventuellen Erdarbeiten sowie bei Durchführung der Bepflanzung im Bepflanzungsgebiet müssen die Arbeiten mit der Betriebsstelle Oldenburg, Tel.-Nr. 04361/91550 abgestimmt werden.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Ein Drittel unserer Freizeit verbringen wir normalerweise im Grünen. Dabei steht der Wunsch nach einem "Fleckchen Erde" fern ab von Staub und Lärm unserer Städte an erster Stelle. Das Erholungsbedürfnis der Menschen ist eine Grundlage, auf der der wirtschaftlich bedeutende Faktor Fremdenverkehr basiert. Um die Attraktivität der Stadt Heiligenhafen in Bezug auf Stärkung des Fremdenverkehrs zu erhöhen, be-

schloß die Stadtverordnetenversammlung dem schon breiten Sport- und Freizeitangebot noch eine Facette durch die Ausweisung eines Golfplatzes hinzuzufügen. Der Mangel an Golfplätzen im Kreis Ostholstein und die Erkenntnis, daß nur über ein qualifiziertes Angebot der Golfsport einer immer interessierter werdenden Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann, führte zu dem Beschluß, diesen Golfplatz planungsrechtlich zu ermöglichen.

Dieser Bebauungsplan soll die für die Infrastruktur notwendigen baulichen Einrichtungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewährleisten. Dabei ist gleichzeitig auf die besondere Situation der Gestaltung eines Landschaftsschutzgebietes durch Grünfestsetzungen mit standortgerechten Gehölzen unter Berücksichtigung des Schutzes und der Pflege der Landschaft einzugehen.

Insbesondere stehen folgende Zielsetzungen im Vordergrund.

1. Sicherung und Schutz von Boden, Relief, Wasser, Gehölzbestand und eines ausgeglichenen Naturhaushaltes.
2. Minimierung der Versiegelung.
3. Verbesserung der Grünstruktur.
4. Ortstypische Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft.
5. Sicherung der Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit.
6. Schutz benachbarter Nutzungen vor Beeinträchtigungen.  
(siehe auch Grünordnungsplan S.7)

### 3. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Alle planerischen Überlegungen stehen auf den grundlegenden Untersuchungen und Vorgaben des Grünordnungsplanes des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. E.D. Hess.

Vor Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich nur über die dargestellten Flächen erstreckt. Die Aussagen über den gesamten Planungsbereich der Golfplatzanlage erfolgen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der landschaftspflegerischen Begleitplanung.

Die beiden Gebiete nördlich des Feldweges sind, den Vorgaben der Flächennutzungsplanänderung folgend, als Sondergebiet festgesetzt. Das nordöstliche ist als Sondergebiet Ferienhäuser gem. § 10 (1) BauNVO, das südwestliche als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 (2) BauNVO, hier Golf-Club, festgesetzt. Das Maß der Nutzung richtet sich in beiden Gebieten streng nach dem Bestand. Das Maß der maximal überbaubaren Grundflächen (GR) von 1.700 qm im Sondergebiet Ferienhäuser wird durch die bestehenden 20 Ferienhäuser erfüllt, so daß für Erweiterungen kein Spielraum bleibt. Dies ist ausdrückliche planerische Absicht, da Erweiterungen jeglicher Art aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind. Für dies Ferienhausgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, derart, daß Gebäudelängen größer als 50 m sein dürfen. (im Gegensatz zur offenen Bauweise, die sie auf 50 m be-

schränkt)

Die im Sondergebiet Golfclub durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche um die Scheune herum, gestattet geringe Erweiterungen, die durch besondere Anforderungen an die neue Nutzung notwendig werden können. (z.B. Windfang im Eingangsbereich an der Südseite). Daher wird die max. Grundfläche mit 550 qm für die Scheune und 200 qm für das Wohnhaus festgesetzt.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Golfplatz-Clubhaus und Ferienhaussiedlung zu gewährleisten, ist der Zugangsbereich und Versammlungsraum an der Gebäudesüdseite vorzusehen. Die Nebenräume sind an die Gebäudenord- und -ostseite zu legen.

Das Einfamilienhaus nördlich der Scheune, innerhalb des Sondergebietes Clubhaus dient auch weiterhin als Wohnhaus. Dies widerspricht nicht den Planungsabsichten, da alle zum Betrieb des Golfclubs notwendigen hochbaulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche um die Scheune herum untergebracht werden müssen.

Eine textliche Festsetzung schließt bauliche Nebenanlagen in den Sondergebieten außerhalb von durch Baugrenzen umfahrenen überbaubaren Flächen aus.

Im Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen steht hierzu:..." Im Hinblick auf die naturräumliche Situation, die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie die Erschließungssituation, darf allerdings im Zusammenhang mit dem Golfplatz keine weitere Schwerpunktbildung des Fremdenverkehrs erfolgen; d.h. aus landschaftspflegerischer Sicht ist keine weitere Ansiedlung von Fremdenverkehrseinrichtungen, keine zusätzlichen baulichen Anlagen und kein Ausbau der Infrastruktur zuzulassen.."

Die Gebiete nordwestlich und südlich des Feldweges sind der Vorgabe der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß als private Grünflächen festgesetzt.

#### 4. GRÜNFESTSETZUNGEN

Grundlage für die Grünfestsetzungen ist die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen. Im Vordergrund steht dabei die Sicherung und Ergänzung der Vegetation.

Für diesen Bebauungsplan folgt durch die getroffenen Festsetzungen in der Planzeichnung, Teil A, und dem Text, Teil B, eine Verbesserung der Grünstruktur. Eine zunehmende Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu minimieren.

Für Schleswig-Holstein sind Knicks und Wallhecken ein landschaftsprägendes Ökosystem, sie entsprechen bezüglich ihrer Vegetation der zweier Waldränder.

Für das lokale Klima und insbesondere für den Wind-, Staub- und Sichtschutz bieten Knicks die besten Voraussetzungen.

Neben den vorhandenen Knicks entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und ein kleines Stück nördlich des Weges sind insbesondere im südlichen Planungsbereich Knicks als gliederndes und einrahmend Element festgesetzt. Um eine Beschädigung der Knicks zu verhindern oder eine Störung ihres Wachstums zu vermeiden, sind in Planzeichnung und Text parallel zu den Knickwällen anbaufreie Streifen festgesetzt.

Diese Streifen sind als Wiesenfläche festgesetzt, die als Saumzone auch wichtige Randeffekte erfüllt. Sie sind von intensiver Pflege auszunehm-

men, nur eine Mahd pro Jahr.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen sind nördlich und östlich der Feriensiedlung flächige Anpflanzungsgebote festgesetzt. Die Anpflanzung im Norden besteht nur aus Sträuchern, um den Blick auf die Ostsee nicht einzuschränken. Das östliche Pflanzgebot betrifft Bäume und Sträucher, da hier direkte Sichtbeziehungen nicht bestehen. Die Breite dieses Pflanzgebots ist aus ökologischen Gründen und zur Abschirmung von der Golfnutzung notwendig.

Die schematisch dargestellten Flächen sind als Mindestanforderung im Sinne der Grünordnung zu sehen. Zusätzliche sowie in ihrer Form abweichende (organische) Anpflanzungen sind erwünscht.

Durch die Beschränkung auf die wesentlichen Maßnahmen wird erkennbar, daß für die Ausführung ein gewisser Gestaltungsspielraum bleiben soll.

Innerhalb der Grünfläche Driving Range sind für notwendige Abschlagshütten keine überbaubaren Flächen, jedoch das Maß der Nutzung durch Einscrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Maximal können 5 Abschlagshütten (je 1 Golfer und 1 Pro-Golfer mit einer max. Grundfläche von 35 qm in landschaftsgerechter Holzbauweise) entlang der Grundlinie errichtet werden.

Die Wege innerhalb der Grünflächen sind nicht dargestellt, jedoch ist ihre Herstellungsart textlich festgesetzt, um Luft- und Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten.

## 5. VERKEHRERSCHLIESSUNG

### 5.1 Fahrverkehr

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen sind in der Planzeichnung durch Planzeichen 6.1 und 6.2 der PlanzVO 81 dargestellt. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über einen straßenmäßig befestigten Feldweg an den Lütjenburger Weg.

Der bestehende Feldweg soll in seinem Bestand gesichert werden. Durch die Anlage der Gemeinschaftsanlage Stellplatz im östlichen Bereich der vorgesehenen Driving Range entsteht auf dem Weg "Am hohen Ufer" keine Mehrbelastung durch Besucherfahrzeuge. Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie die Pflegedienste, ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Wendeanlage festgesetzt, um Lastkraftwagen ein problemloses Wendemanöver zu gewährleisten.

Aus straßenverkehrlicher Sicht sind die Zufahrtsstraßen mit den bestehenden Profilbreiten von 4,5 m ausreichend, da durch vorhandene 1 m breite befahrbare Randstreifen ein Begegnungsverkehr ohne Probleme möglich ist.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche garantiert die Nutzung des Weges für die Öffentlichkeit als Wanderweg.

### 5.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind an der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf der Grünfläche 82 Stellplätze in doppelreihiger Aufstellung als Nebenanlage festgesetzt.

Die Anlage der Stellplätze auf einer Grünfläche soll den Charakter für die Ausführung vorgeben. Die textlichen Festsetzungen (Teil B)

geändert  
22. Okt. 1990  
i.V.  
Stadtrat

legen die Art und Weise des Stellplatz-Unterbaus als wasser- und luft-durchlässig fest. Eine intensive Durchgrünung mit einem Baum je 5 Stellplätzen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Mit dem Umschließen der Stellplatzanlage durch Knicks, wird die optische Einbindung der Anlage in die Landschaft in landschaftstypischer Art gewährleistet.

Das abfließende Oberflächenwasser wird in dem parallel zu den Stellplätzen verlaufenden Graben mit Rückhaltefunktion gesammelt und über eine Tauchwand zur Rückhaltung eventuell auf der Oberfläche schwimmender Stoffe an die Vorflut zur Eichholzniederung abgegeben.

#### 6. ABWASSERENTSORGUNG

Das Wohnhaus und die Ferienhäuser werden mit Genehmigung von 1972 über eine eigene Kläranlage entsorgt. Die Verrieselung erfolgt südöstlich der Scheune.

Der Anschluß des Clubhauses erfolgt über eine separate Kläranlage, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik mit Abwasserbelüftung auf der Basis einer vollbiologischen Dreikammerkläranlage gebaut werden muß.

Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich zu erbringen.

#### 7. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden. Ist die freiwillige Grenzregelung nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde gem. den §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BauGB Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

#### 8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Für die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

Stadt Heiligenhafen, den 22. Jan. 1990

  
.....  
Der Bürgermeister

