

Stadt Heiligenhafen
Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 58
- Entwurf -

Auftraggeber:

Stadt Heiligenhafen
Der Magistrat
Rathaus
2447 Heiligenhafen

Planverfasser:

Ernst-Dietmar Hess
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
Rüsternweg 36 b,
2000 Norderstedt
Tel.: 040/525 30 05

Sachbearbeiterin:
Angelika Jacob, Dipl.-Ing.



Mai 1989 / Oktober 1989

INHALTSVERZEICHNIS

Erläuterungsbericht

	Seite
1. Planungsanlaß	1
2. Bestandsaufnahme	3
2.1 Lage im Raum	3
2.2 Naturräumliche Gegebenheiten	3
2.3 Nutzungsansprüche	5
2.4 Schutzansprüche	5
2.5 Aussagen übergeordneter Planungen	6
3. Darstellung des geplanten Vorhabens	8
4. Zielsetzungen	8
5. Grünordnungsplanerische Maßnahmen	10
5.1 Bauliche Nutzungen	10
5.2 Erschließung	11
5.3 Private Grünflächen (Golfplatz)	13
5.4 Oberflächenentwässerung	13
5.5 Erhaltungsgebote	13
5.6 Anpflanzungsgebote	14

Pläne

Bestandsaufnahme	M. 1:1000
Entwurf	M. 1:1000

1. Planungsanlaß

Die Stadt Heiligenhafen plant, in der westlichen Gemarkung einen Golfplatz anzulegen. Für den zentralen Bereich der geplanten Anlage, eine ca. 7 ha große Teilfläche des 1. Bauabschnitts, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gefordert worden, um Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie die Erschließung festzusetzen.

Aufgrund der Lage in der freien Landschaft und im Landschaftsschutzgebiet ergibt sich die Notwendigkeit, den B-Plan durch einen Grünordnungsplan zur Wahrung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu begleiten.

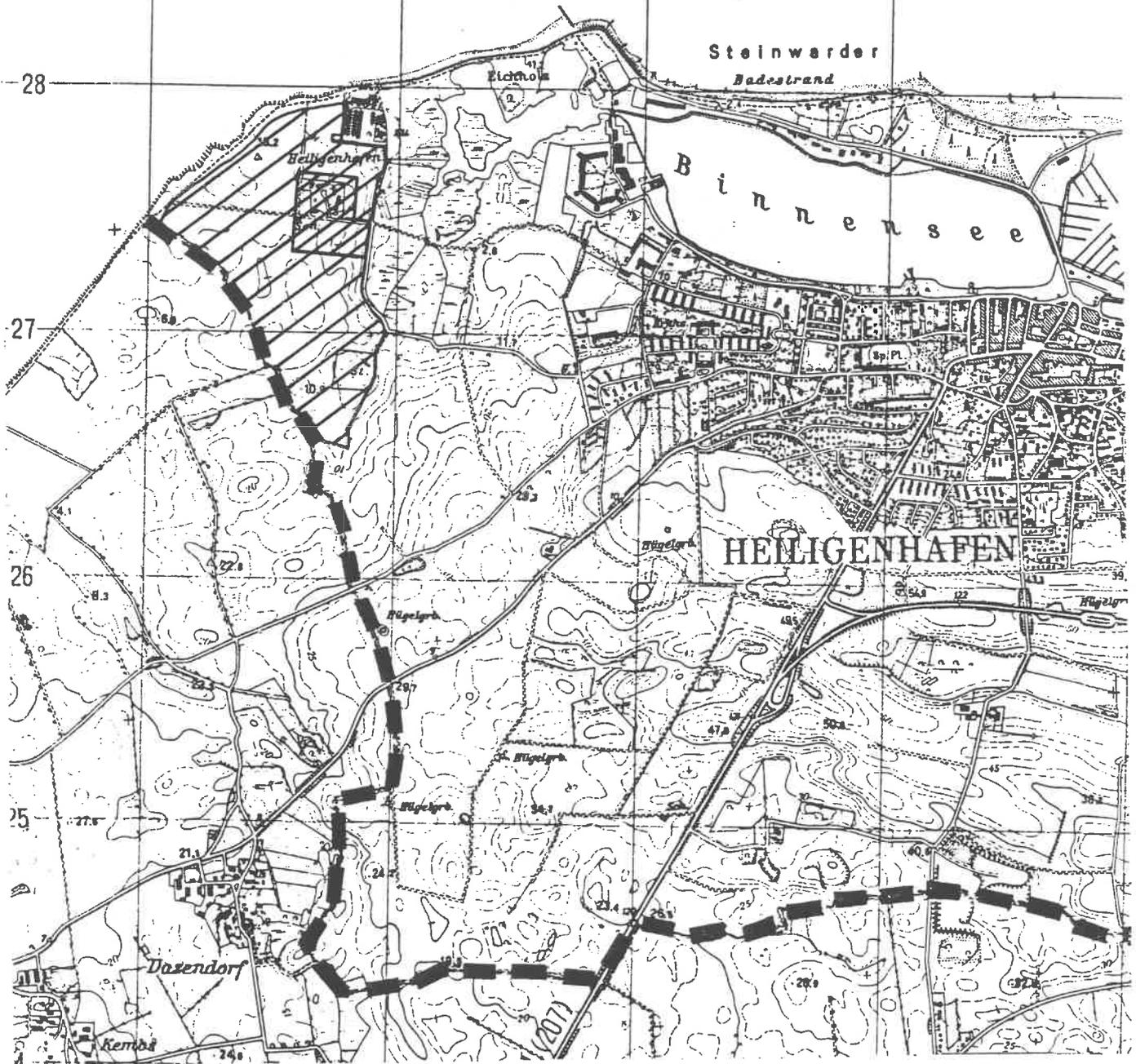
Der Grünordnungsplan erhält seine Verbindlichkeit, indem er Bestandteil der Begründung des B-Plans wird.

129000mN
S

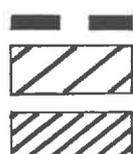
2

E

E



Stadt Heiligenhafen
Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 58
Lageplan M. 1 : 25000



Gemarkungsgrenze Heiligenhafens

geplanter Golfplatz

Geltungsbereich B 58

2. Bestandsaufnahme

2.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in der westlichen Gemarkung Heiligenhafens, westlich der Eichholzniederung, und umfaßt die Flurstücke 4/2, 4/3, 4/4 (anteilig), 4/5, 4/6, 25, 26/1, 26/2, 27/1, 27/2, 27/3 sowie 28 und 31 (anteilig) der Flur 1, Gemarkung Heiligenhafen. Es handelt sich um den baulich geprägten Teil des geplanten Golfplatzes sowie die vorhandene Feriensiedlung.

Während die Abgrenzung der Flächen südlich der Straße "Am Hohen Ufer" sich aus der Golfplanung ergab, erfolgte die Abgrenzung des Planungsgebietes im nördlichen Bereich unter dem Gesichtspunkt, die im erstellten landschaftspflegerischen Begleitplan für den 1.BA dargestellten Schutzpflanzungen und den vorhandenen Knick voll im Grünordnungsplan zu erfassen und festzusetzen.

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet umfaßt eine Teilfläche des Hochplateaus westlich der Eichholzniederung und zeigt einen Ausschnitt der für den Naturraum typischen leicht gewellten Moränenlandschaft. Das Gelände fällt leicht, aber stetig von Westen nach Osten, die Geländehöhen liegen bei 13 m NN am Westrand und 4 m NN in der südöstlichen Ecke (vgl. Bestandsplan).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden, mit Ausnahme eines kleinen Teiches südlich der Ferienhäuser, welcher Rückhaltefunktionen für anfallendes Oberflächenwasser übernimmt.

Auf den anstehenden Geschiebemergeln haben sich Parabraunerdeböden mit hoher natürlicher Ertragskapazität entwickelt. Die Bodenkarte weist sandigen Lehm mit einer Ackerzahl von 64 bzw. für eine Teilfläche im Bereich der Feriensiedlung lehmigen Sand aus.

Der vorliegende Landschaftsraum ist durch geringe Gehölzbestände gekennzeichnet, die reale Vegetation ist durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen geformt. Am westlichen Rand sowie am Südrand des Flurstücks 4/5 ist ein für Heiligenhafener Verhältnisse relativ dichter, fast ebenerdiger, ein- bis zweireihiger Knick vorhanden. Das Artenspektrum setzt sich aus Ulme, Weißdorn, Hainbuche, Hasel, Weiden und Hundsrose zusammen. Überhälter sind nicht vorhanden.

Am Südrand der Straße "Am Hohen Ufer" ist vor wenigen Jahren eine Baumpflanzung aus *Sorbus intermedia* erfolgt, die sich heute als sehr lückige Baumreihe zeigt. Die Gehölzvegetation der Gärten der Ferienhaussiedlung ist durch Ziersträucher sowie die Apfelrose (*Rosa rugosa*) geprägt. Soweit diese Bestände im Randbereich der Siedlung liegen, sind sie im Bestandsplan dargestellt. Zwischen den Siedlungszeilen erstecken sich ausgedehnte Rasenflächen.

Im Bereich des Rückhalteteiches hat sich mit der Zeit ein größerer Weidengebüsch-Gürtel entwickelt.

Das Klima ist geprägt durch die Lage an der Ostsee, d.h. durch relativ seltene Windruhe, dagegen hohe Windgeschwindigkeiten. In der offenen Agrarlandschaft entsteht kein Windschatten, mit Ausnahme östlich des einzigen im Planungsgebiet vorhandenen Knicks.

2.3 Nutzungsansprüche

Das Flurstück 4/3 wird fast vollständig von einer Ferienhaussiedlung eingenommen, einer eingeschossigen Bebauung aus Nurdachhäusern. Trotz der Lage im Außenbereich ist die Anlage relativ gut eingebunden, nicht zuletzt durch die Farb- und Materialwahl. Die Siedlung wird von der Straße "Am Hohen Ufer" über eine asphaltierte Straße erschlossen.

Südwestlich der Feriensiedlung befinden sich landwirtschaftliche Gebäude (Wohnhaus, Scheune). Das angrenzende Flurstück 4/5, die ehemalige Wegeparzelle entlang des Knicks sowie die Flächen südlich der Straße sind in landwirtschaftlicher Nutzung, d.h. Acker (wie auch alle an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen).

Auf einer Teilfläche (Flurstück 25, 26/1, 26/2, 27/1) ist allerdings im vergangenen Jahr eine provisorische Übungsfläche (driving range) eingerichtet worden.

Das Planungsgebiet wird von Ost nach West von der Straße "Am Hohen Ufer" gequert, welche bis zur Zufahrt zur Siedlung asphaltiert ist und von dort als unbefestigter Wirtschaftsweg, zum Teil stärker vergrast, weiterführt. Die Durchfahrt ist auf dieser Straße, wie auch auf den anderen Wegen zur Küste bzw. in die Eichholzniederung, verboten (Ausnahmeregelung Ferienhaussiedlung).

Der Wirtschaftsweg wird regelmäßig als öffentlicher Wanderweg genutzt und stellt einen Abschnitt innerhalb des Wanderwegenetzes Heiligenhafens dar.

2.4 Schutzansprüche

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplans liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet II "Küsten von Johannisthal und Heiligenhafen einschließlich Salzwiesen" (KVO vom 8.1.1969). Die Unterschutzstellung erfolgte damals

aufgrund der naturräumlichen Schönheiten, der geringen Verbauung der Region sowie zum Schutz der Landschaft im Zusammenhang mit dem Bauboom der Feriensiedlung. Die geplanten Maßnahmen bedürfen daher der Genehmigung gemäß LSG-Verordnung durch die Untere Landschaftspflegebehörde. Da im Geltungsbereich des B-Plans lediglich der Bestand der baulichen Anlagen festgeschrieben wird, soll das Gebiet im Landschaftsschutz verbleiben.

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

2.5

Aussagen übergeordneter Planungen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Parallel zum Verfahren des Bebauungsplans wird jedoch eine Änderung des FNP für die geplanten Golfplatzflächen betrieben, in der die Ferienhaussiedlung und die Bauflächen des Golfclubs als Sondergebiete, die restlichen Flächen als private Grünfläche ausgewiesen werden. In der Neuaufstellung des FNP werden diese geplanten Nutzungen ebenfalls berücksichtigt.

Im in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen ist der geplante Golfplatz dargestellt. Im Zusammenhang damit soll eine Erhöhung der Knickdichte im betroffenen Landschaftsraum zur ökologischen Stabilisierung des Naturhaushaltes erfolgen. Für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes sagt der Landschaftsplan aus: "Im Hinblick auf die naturräumliche Situation (Lage zur Eichholzniederung), die Lage im LSG sowie die Erschließungssituation darf allerdings im Zusammenhang mit dem Golfplatz keine weitere Schwerpunktbildung des Fremdenverkehrs erfolgen. D.h. aus land-

schaftsplanerischer Sicht sind keine weitere Ansiedlung von Fremdenverkehrseinrichtungen, keine zusätzlichen baulichen Anlagen und kein Ausbau der Infrastruktur zuzulassen".

3. Darstellung des geplanten Vorhabens

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen folgende Nutzungsansprüche geregelt werden:

- die bauliche Nutzung der Ferienhaussiedlung
- die baulichen Nutzungen des Golfclubs
- die Erschließung und die Stellplatzanlagen
- Teilflächen der Grünflächen des Golfplatzes (verschiedene Übungsflächen).

4. Zielsetzungen

Die im Landschaftspflegegesetz § 1 genannten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung zu schützen, pflegen und zu entwickeln, im Sinne einer nachhaltigen Sicherung, gilt nicht nur für den unbesiedelten, sondern auch für den besiedelten Bereich.

Der vorliegende Planungsraum erfordert die Berücksichtigung folgender, in § 2 formulierter Grundsätze:

- Erhalt und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen
- Erhalt von un bebauten Flächen
- Sicherung der Vegetation, insbesondere Wald, sonstige geschlossene Pflanzendecken, Ufervegetation
- Schutz und Pflege wildwachsender Pflanzen bzw. wildlebender Tiere

- Erschließung von Flächen für die Naherholung, Schaffung von Zugang zu für die Erholung geeigneten Flächen
- Erhalt von Denkmälern und deren Umgebung
- schonende Einfügung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen

Aufgrund der in Kap.2 dargestellten natürlichen Grundlagen sowie der Nutzungs- und Schutzansprüche einerseits und der Aufgabenstellung des Bebauungsplanes, für die vorhandenen und geplanten baulichen Nutzungen deren Art und Maß festzusetzen, andererseits, lassen sich aus den genannten Grundsätzen für den Grünordnungsplan folgende Zielsetzungen ableiten:

1. Sicherung der natürlichen Landschaftselemente Boden, Relief, Wasser, Gehölzbestände
2. Erhalt der Durchlässigkeit des Bodens, d.h. Minimierung der Versiegelung
3. Verbesserung der Grünstruktur
4. Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft
5. Erhaltung der Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit
6. Schutz benachbarter Nutzungen vor Beeinträchtigungen.

5. Grünordnungsplanerische Maßnahmen

Zur Verwirklichung der genannten Zielsetzungen trifft der Grünordnungsplan Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände, zur Vervollständigung der Grünausstattung des Landschaftsausschnitts, Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung sowie Festsetzungen zur Regelung einer landschaftsverträglichen baulichen Nutzung.

5.1 Bauliche Nutzungen

Die Abgrenzung überbaubarer Flächen über den Gebäudebestand hinaus erfolgt anhand folgender Kriterien:

Ferienhaussiedlung

Die Baukörper werden im wesentlichen im Bestand festgeschrieben. Eine Ausdehnung ist aus landschaftsplanerischer Sicht nicht erwünscht. Somit sind die Baugrenzen direkt entlang der Gebäudegrenzen gefaßt worden.

Golfnutzung

Die überbaubare Fläche für das Clubhaus wird auf die vorhandene Scheune zuzüglich möglicher Flächen für Anbauten beschränkt.

Für die Abschlagshütten im Bereich der Driving Range wird keine überbaubare Fläche festgesetzt. Zum Schutz der geplanten Knicks vor Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen (Fundamente, Baubetrieb etc.) wird die Festsetzung getroffen, daß innerhalb des 5-m-Wiesenstreifens entlang der Knicks Abschlagshütten nicht errichtet werden dürfen.

Wohnhaus

Für das Wohnhaus werden keine Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.

Um darüber hinaus Zersiedlungerscheinungen in der Landschaft zu vermeiden, werden bauliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.

5.2

Erschließung

Der geplante Golfplatz - sowohl der mit dem Geltungsbereich erfaßte zentrale Bereich als auch der gesamte 1. und 2. Bauabschnitt - wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg von Süden (außerhalb des Geltungsbereiches) erschlossen. Durch die Anordnung der Stellplätze östlich der Driving Range entsteht auf dem von Ost nach West verlaufenden Wirtschaftsweg kein zusätzlicher, durch die Golfnutzung verursachter Zielverkehr (mit Ausnahme der Pflegefahrzeuge). Die Breite dieser Straßenverkehrsfläche wird daher auf 4,00 m begrenzt und damit so gering wie möglich gehalten. Ein Ausbau erfolgt lediglich im Bereich des geplanten Wendekreises entsprechend der Anforderungen für die Müllabfuhr sowie für Pflegefahrzeuge. Begegnungen zwischen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Pflege- bzw. Müllfahrzeugen werden im Zielzustand nicht auftreten, da bereits bei Verwirklichung des 1.BA über den Weg keine landwirtschaftlichen Flächen mehr erschlossen werden. Als Ausweichplatz stehen im Osten des Geltungsbereichs die vorhandene Wegekreuzung und im Westen die geplante Kehre zur Verfügung.

Im Osten des Geltungsbereichs (Flurstück 25) ist die Stellplatzanlage geplant. Gemäß Stellplatzzerlaß existiert keine Vorgabe für die erforderliche Anzahl von Stellplät-

zen bei Golfplätzen. Aufgrund von Erfahrungswerten wird von einem Bedarf von ca. 70-80 Stellplätzen für den gesamten Golfplatz (1. und 2.BA) ausgegangen. Unter Beachtung gestalterischer Aspekte (intensive Durchgrünung) lassen sich 82 Stellplätze unterbringen.

Infolge des Geländeverlaufs ist eine Zufahrt zu den Stellplätzen von Osten nicht möglich. Zudem wäre die Fläche im Bereich der Zufahrt von Osten her deutlich einsehbarer und die Einbindung erschwert. Stattdessen erfolgt die Zufahrt von Norden, wodurch eine vollständige Abschirmung der Anlage in die freie Landschaft erreicht werden kann. Wie die Geländeschnitte verdeutlichen, schiebt sich die Fläche für den ruhenden Verkehr teilweise in den vorhandenen Geländeverlauf, was weiter zur optischen Einbindung beiträgt.

Die Zufahrt bzw. Erschließung der Feriensiedlung bleibt unverändert.

Durch die Anordnung der Stellplätze im Osten der Driving Range verbleibt der vorhandene Wanderweg auf dem Wirtschaftsweg unbeeinträchtigt. Ersatzregelungen werden nicht erforderlich.

Aus grünplanerischer Sicht wird für den geplanten Straßenausbau der Erhalt der Bodendurchlässigkeit, d.h. geringstmögliche Versiegelung, angestrebt: es werden Materialien ausgeschlossen, die einen hohen Abflußbeiwert zu Lasten der Versickerungsrate aufweisen (Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung, Betonierung). Diese Festsetzung gilt für alle Platz- und Wegeflächen mit Ausnahme der bereits vorhandenen asphaltierten Straßenabschnitte.

5.3 Private Grünflächen (Golfplatz)

Die im Geltungsbereich liegenden privaten Grünflächen des Golfplatzes umfassen die Driving Range (Übungsfläche für Abschläge) sowie den Pitch-und-putt-Platz (Übungsflächen für das Einlochen und für Annäherungsschläge).

Außerhalb des Planungsgebietes schließen nördlich des Weges die 9-Loch-Anlage des 1.BA und westlich der Driving Range Loch 10-18 des 2.BA an. Durch das Belassen von Durchgängen innerhalb der Pflanzstreifen wird der Funktionsablauf des Golfspiels berücksichtigt.

5.4 Oberflächenentwässerung

Zum Schutz des Vorflutsystems in der Eichholzniederung ist für das aus dem Bereich der Stellplatzanlagen und der Driving Range abfließende Oberflächenwasser am östlichen Rand ein Graben zur Rückhaltung und Reinigung des Wassers festgesetzt. Von dort soll das nach Teilversickerung oder Verdunstung überschüssige Wasser, wie im landschaftspflegerischen Begleitplan zum 1.BA vorgesehen, an den vorhandenen Graben nordöstlich der Wegekreuzung abgegeben werden. Zum Schutz vor Verunreinigungen durch Leichtflüssigkeiten (Öl, Treibstoff) ist im Graben ein Ablaufbauwerk mit Tauchwand erforderlich, welches auch ein Funktionieren bei geringen Wasserständen im Graben gewährleistet.

5.5 Erhaltungsgebote

Erhaltungsgebote werden einerseits für die beiden vorhandenen Knickabschnitte, andererseits für vorhandene Abpflanzungen, soweit sie aufgrund ihrer Ausprägung Schutzfunktionen bzgl. benachbarter Nutzungen übernehmen, festgesetzt.

Die vorhandenen neugepflanzten Schwedischen Mehlbeeren sollen grundsätzlich ebenfalls erhalten werden; sie werden jedoch in die in Kap. 5.6 beschriebene Anlage von Knicks, z.T. durch Verpflanzung, einbezogen.

Da es sich um Jungbäume handelt, erscheint diese Maßnahme erfolgversprechend. Voraussetzung dafür sind jedoch eine sorgfältige Vorbereitung und eine fachgerechte Durchführung der Maßnahmen (Wahl des Zeitpunkts, Rückschnitt, Wässern, Anpfählen etc. gemäß DIN 18 916).

5.6 Anpflanzungsgebote

Die Pflanzgebote zielen im wesentlichen auf die Erhöhung der Knickdichte bzw. der Durchgrünung, der Verbesserung der landschaftsökologischen Vernetzung, der Einbindung von baulichen Anlagen sowie der Gewährleistung von Schutzpflanzungen ab.

Die Driving Range wird an allen Seiten durch geplante Knicks eingefasst, desgleichen sind allseits entlang der Stellplatzanlage Knicks festgesetzt. Lediglich im Bereich von Durchgängen (Parkplatz/Übungsplatz, Übungsplatz/Golfplatz) ist das Pflanzgebot unterbrochen.

Somit entstehen durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Grünordnungsplans neue Knicks in einer Länge von ca. 900 m. Damit wird der Forderung des Landschaftsplans nach Erhöhung der Knickdichte Rechnung getragen. Zudem werden im Bereich des Wanderweges öffentliche und private Nutzungen voneinander getrennt.

Das Anpflanzen von Einzelbäumen ist zum einen teilweise am Nordrand des Wanderwegs festgesetzt. Hier ist eine Abstimmung mit dem vorhandenen Kabel der Schlesweg erforderlich.

Zum anderen wird die Wendeanlage mit Einzelbäumen eingefasst. Darüber hinaus sind im Bereich der Stellplatzanlage

Baumpflanzungen geplant (ca. 1 Baum pro 5 Stellplätze; insgesamt 16 Großbäume). In Verbindung mit den geplanten Knicks wird hierdurch eine gestalterische und ökologische Einbindung der Stellplätze erzielt.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen sowie aus ökologischen Gründen werden nördlich und östlich der Feriensiedlung flächige Anpflanzungsgebote festgesetzt. Während die Anpflanzung am Nordrand als Strauchpflanzung festgesetzt ist, damit im ausgewachsenen Zustand nicht der Blick auf die Ostsee eingeschränkt wird, setzt sich die geplante Anpflanzung nach Osten aus Bäumen und Sträuchern zusammen, weil hier von den Ferienhäusern lediglich die Aussicht auf bebaute Bereiche (Ferienzentrum der Stadt Heiligenhafen), nicht aber auf die Ostsee gegeben ist.

Ferner ist zwischen nördlichem Rand des Pitch-und-putt-Platzes und der Ferienhaussiedlung eine Strauchpflanzung erforderlich; nach Osten ist hier die vorhandene Strauchpflanzung zur Abschirmung ausreichend.

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit und Standortgerechtigkeit von Schutzpflanzungen sind Festsetzungen zu Pflanzgrößen, Pflanzdichte und Gehölzarten getroffen.

Zwischen den geplanten Knicks und den Übungsflächen (= Rasenflächen) ist ein jeweils 5 m breiter Streifen als Wiesenfläche festgesetzt, der als Saumzone wichtige Randeffekte erfüllt und daneben Schutzfunktionen gegenüber den Knicks übernimmt (Schutz vor schleichenden Beeinträchtigungen durch Ausmähen der Knick-Krautzonen). In gleicher Weise sollten die derzeit als Rasen kurzgeschorenen Randbereiche des vorhandenen Kleingewässers entwickelt werden.