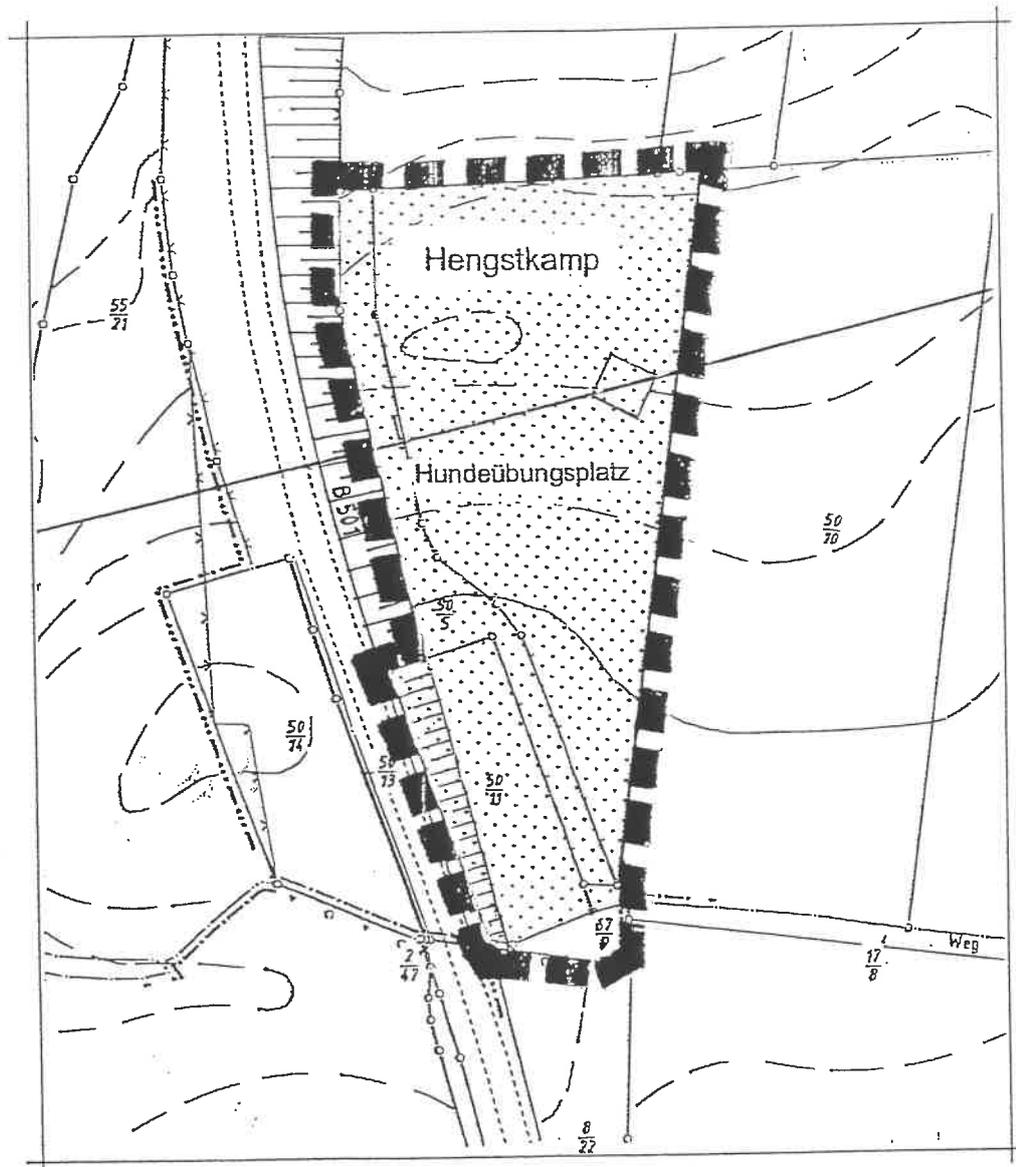


Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen



Plangebiet „Hengstkamp“

1. Grundlagen

Lage im Raum / Geltungsbereich

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte zu ersehen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 50 / 5, 50 / 11, 67 / 9 und einen Teil des Flurstückes 50 / 10 aus der Flur 15, das Plangebiet grenzt östlich an die B 501 an.

Das Plangebiet liegt nahezu unmittelbar an der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Großenbrode, es umfasst eine Fläche von ca. 15.100 qm. Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Es soll nun eine Fläche für den Schutz- und Gebrauchshundeverein geschaffen werden, der seinen bisherigen Standort am Sundweg räumen wird, da anderweitige städtebauliche Planungen der Aufrechterhaltung des Standortes an dieser Stelle entgegen stehen.

Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2004-06-24 (BGBl. I S. 1359)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1990-01-28
- c) die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 1990-12-18

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen weist die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

2. Ziele und Zweck der Planung

Der Anlass zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes war das Erfordernis, dem Schutz- und Gebrauchshundeverein einen alternativen Standort im Stadtgebiet anzubieten. Bislang hatte der Schutz- und Gebrauchshundeverein seinen Standort am Sundweg, an das Gewerbegebiet an der Tollbrettkoppel angrenzend. Da die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines skandinavischen Grenzhandels auf dieser Fläche zu schaffen, musste eine alternative Fläche für den Schutz- und Gebrauchshundeverein gefunden werden.

Mit der F-Plan-Änderung soll ein Hundesportplatz als Grünfläche sowie ein Vereinsheim mit einer maximalen Grundfläche von 200 qm für Gebäude und Terrasse ausgewiesen werden.

Beabsichtigt ist dabei, eine Baugenehmigung für das gesamte Bauvorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes, auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB (Bauen im Außenbereich) zu erhalten.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des skandinavischen Grenzhandels werden durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 47 geschaffen.

Die nun für den Hundesport vorgesehene Fläche an der südöstlichen Grenze des Stadtgebietes wurde bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt; diese Nutzung entspricht der Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen.

Die Ausweisung im Flächennutzungsplan der angrenzenden Gemeinde Großenbrode sieht im an das Plangebiet angrenzenden Fläche ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung vor, so dass mit Störungen und Beeinträchtigungen durch vom Hundesport ausgehenden Schallemissionen nicht zu rechnen sein wird.

An dieser Stelle sei der Querverweis auf ein vom TÜV Nord Umweltschutz erstelltes Schallgutachten zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heiligenhafen erlaubt, das in Auftrag gegeben wurde, um die durch den Hundeübungsplatz und die Tierpension auf dem jetzigen Standort des Schutz- und Gebrauchshundevereins im Sundweg hervorgerufenen Schallimmissionen zu beurteilen.

Des weiteren ermöglicht und garantiert die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 501 eine gute Verkehrsanbindung für Mitglieder und auch Besucher des Schutz- und Gebrauchshundevereins. Eine Beeinträchtigung durch vermehrten Verkehr ist durch die Randlage des Plangebietes und eine Entfernung von mehr als 200 m zu den nächsten Wohngebäuden nicht zu befürchten.

Ein an der südlichen Plangebietsgrenze geplanter Stellplatz bietet genügend Parkmöglichkeiten für Vereinsmitglieder und Besucher.

Das Flurstück 67 / 9, das Bestandteil des Plangebietes ist, ist Teil des südlich unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkplatzes und bildet gleichzeitig die Anbindung an die öffentliche Erschließung durch die B 501.

Technische Ver- und Entsorgung

Wasser: Die Wasserversorgung erfolgt durch das Netz des Zweckverbandes Ostholstein.

Abwasser: Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine abflusslose Sammelgrube. Vorhabenträger und ZVO stimmen die Einzelheiten ab.
Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Stromversorgung: Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz des EON.
Hanse

Gas: Die Gasversorgung erfolgt durch das Netz des
Zweckverbandes Ostholstein

Fernmeldewesen: Im Bereich der B 501 sind Trassen für
Fernmeldeanlagen vorhanden.

Beseitigung von Abfällen: Müll und Abfälle werden gemäß Satzung des Kreises
Ostholstein durch den Zweckverband beseitigt.

Dieser Begründung ist ein Lageplan als Anlage beigefügt.

3. Umweltbericht

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Grenze des Heiligenhafener Stadtgebietes im Übergangsbereich zur Gemeinde Großenbrode. Es liegt unmittelbar an der B 501, der sogenannten „Bäderstraße“.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich, über deren gesamte Länge, auf der Böschung zwischen Straßen- und Geländeniveau, ein Knick. Der Niveauunterschied zwischen Straße und Gelände beträgt an der südlichen Plangebiets-Grenze ca. 4 m und erhöht sich Richtung Norden recht erheblich. Die Knickbepflanzung wird durch die geplante Nutzung „Hundeübungsplatz“ in keiner Weise beeinträchtigt. Im Zufahrtsbereich „Hengstkamp“ befinden sich fünf Einzelbäume, die in jedem Falle erhalten werden.

Im Süden des Plangebietes grenzt ein öffentlicher Parkplatz an; die Zufahrt zu diesem Parkplatz wird auch als Zufahrt für das Plangebiet dienen, so dass die Schaffung einer neuen Zufahrt oder eines neuen Zuganges in jedem Falle nicht erforderlich sein wird. Somit können die unter Punkt 2. des Schreibens vom Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 10. Mai 2005 formulierten Bedenken wohl gänzlich ausgeräumt werden.

Das Plangebiet ist als Fläche für einen Hundeübungsplatz vorgesehen. Auf das planungsrechtliche Erfordernis und die derzeitige Nutzung wird in der Begründung hinreichend eingegangen.

Im Landschaftsplan der Stadt Heiligenhafen ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit der Nutzung als Acker ausgewiesen. Diese Nutzung wird künftig vollständig entfallen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen ist die in Rede stehende Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan der angrenzenden Gemeinde Großenbrode sieht im an das Plangebiet angrenzenden Fläche ebenfalls landwirtschaftliche Nutzung vor, so dass mit Störungen und Beeinträchtigungen durch vom Hundesport ausgehenden Emissionen nicht zu rechnen sein wird, insbesondere vor dem Hintergrund der westlichen Hauptwindrichtung.

Es ist vorgesehen im Süden des Plangebietes ein ca. 150 qm großes Vereinsheim, mit einer entsprechenden Freifläche, die eine Sichtverbindung zu den Übungsplätzen haben soll, zu errichten.

Die versiegelte Fläche für Gebäude und Terrasse wird 200 qm nicht überschreiten.

Zwischen Vereinsheim und öffentlichem, im Süden des Plangebiets angrenzenden Parkplatz ist eine Fläche für Pkws für Vereinsmitglieder und Besucher etc. vorgesehen, die kieswassergebunden hergestellt werden soll. Eine Vollversiegelung erfolgt für diese Fläche somit nicht (s. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

Die gesamte übrige Fläche des Plangebietes wird als Wiese hergestellt und mit einem Maschendrahtzaun in einer auch für große Hunde nicht zu überspringenden Höhe eingefasst. Somit ist sichergestellt, dass die Hunde die Übungsplätze in einem eventuell unbeaufsichtigten Moment nicht verlassen, u.U. auf die Strasse laufen und somit den Verkehr gefährden können.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsermittlung

Die bisher landwirtschaftlichen Flächen werden künftig überwiegend als Wiese genutzt. Die durch Bebauung bzw. Stellplätze voll- bzw. teilversiegelte Fläche nimmt lediglich ca. 5,5 % des gesamten Plangebietes ein ! Des weiteren sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, nach ISH / MUNFSH, S. 612, lediglich Flächen mit **allgemeiner** Bedeutung für den Naturschutz.

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt:	15.100 qm
Vollversiegelung Gebäude und Terrassenfläche	200 qm
Teilversiegelung (Stellplätze)	640 qm
Versiegelung gesamt	840 qm

Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen nach ISH / MUNFSH

vollversiegelte Fläche 200 qm * 0,5	100 qm
teilversiegelte Fläche 640 qm * 0,3	192 qm

Ausgleichsfläche **292 qm**

Um die 292 qm auszugleichen sollen entlang der nördlichen und östlichen Grenze nach Absprache mit der uNB Baumreihen mit Obstbäumen in einem Abstand von ca. 10 m gepflanzt werden. Ein Einzelbaum entspricht einer Fläche von 20 qm, so dass hier 15 Bäume zu pflanzen sind. Als Sichtschutz sollen zwischen den Bäumen Sträucher (Obst- oder Ziergehölze) oder Hecken (freiwachsend oder geschnitten) angepflanzt werden. Durch diese Neuanpflanzungen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Eingriff in das Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gelten dann als ausgeglichen, wenn eine angemessene Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft erfolgt. Dabei sollen Art und Umfang der Bebauung sowie der jeweilige Landschaftstyp bzw. vorhandene ortstypische Randausprägungen berücksichtigt und einbezogen werden. Durch die neu anzulegenden Baumreihen in Verbindung mit den Sträuchern an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist die Abschirmung zur freien Landschaft wieder hergestellt. Darüber hinaus trägt die begrenzte eingeschossige Gebäudehöhe wesentlich zur Eingriffsminderung und guten Einbindung in die Umgebung bei.

Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Terrassenfläche sowie von der kieswassergebundenen Stellplatzfläche wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Die natürliche Topographie des Geländes, d.h. das von Ost nach West abfallende Gelände, ermöglicht dies. Vor dem bereits vorhandenen Knick an der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Mulde, die einen temporären Regenwassereinstau bei starken Niederschlägen gewährleistet.

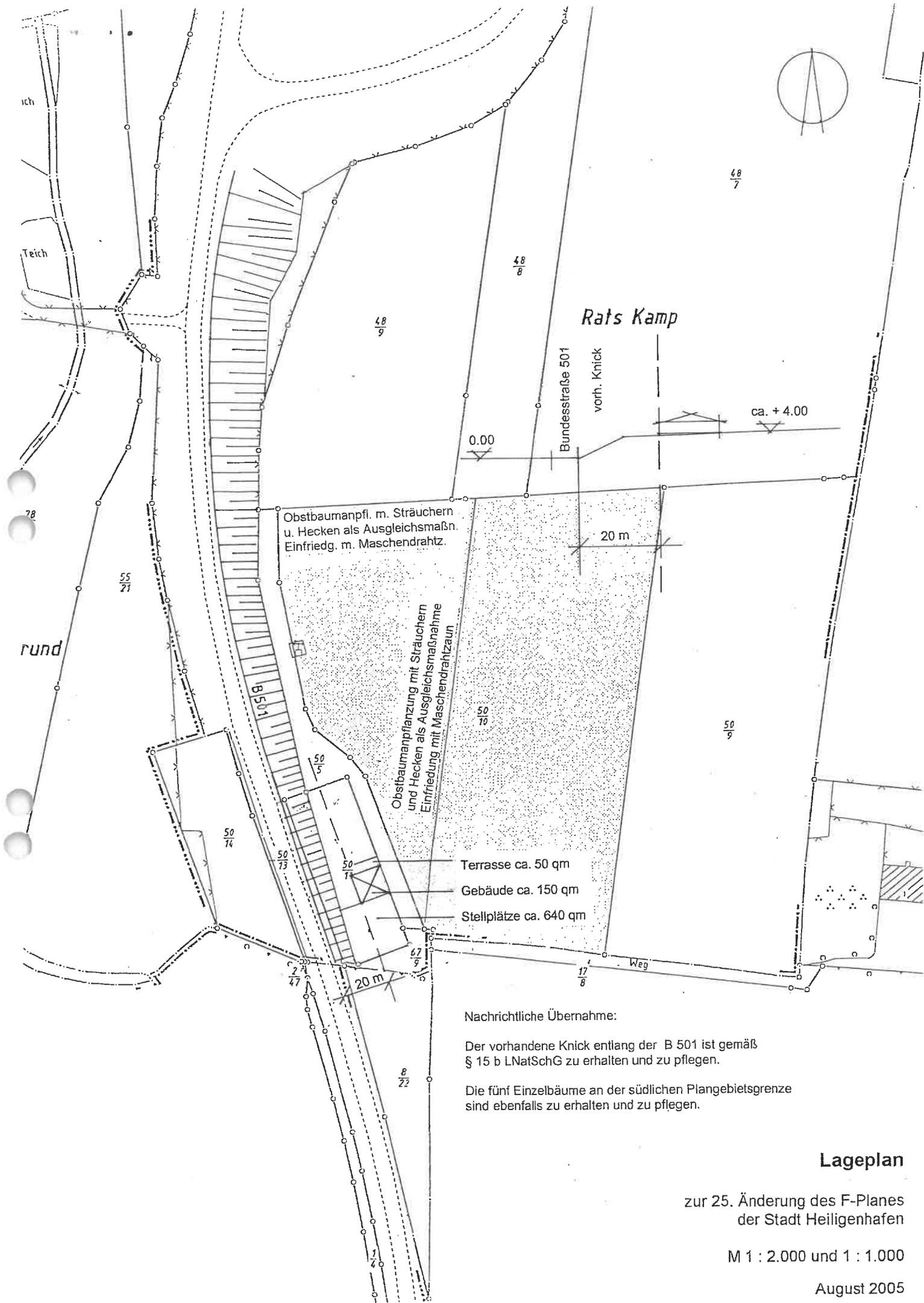
Sämtliches Niederschlagswasser steht somit einer Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Heiligenhafen 18. Jan. 2006



[Handwritten signature in purple ink]

Bürgermeister



Obstbaumanpfl. m. Sträuchern
u. Hecken als Ausgleichsmaßn.
Einfriedg. m. Maschendrahtz.

Obstbaumanpflanzung mit Sträuchern
und Hecken als Ausgleichsmaßnahme
Einfriedung mit Maschendrahtzaun

Terrasse ca. 50 qm
Gebäude ca. 150 qm
Stellplätze ca. 640 qm

Nachrichtliche Übernahme:

Der vorhandene Knick entlang der B 501 ist gemäß § 15 b LNatSchG zu erhalten und zu pflegen.

Die fünf Einzelbäume an der südlichen Plangebietsgrenze sind ebenfalls zu erhalten und zu pflegen.

Lageplan

zur 25. Änderung des F-Planes
der Stadt Heiligenhafen

M 1 : 2.000 und 1 : 1.000

August 2005