

# Erläuterungsbericht

zur 5. Flächennutzungsplanänderung

der Gemeinde Hitzhusen

Kreis Segeberg

für das Gebiet :

„Nördlich der Glückstädter Straße und westlich der Straße „Tutzberg“

## Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Gründe und Ziele der Planung
3. Künftige bauliche Nutzung
4. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Immissionsschutz
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung

## 1. Allgemeines

### **a) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hitzhusen hat in ihrer Sitzung am 17.08.1998 den Aufstellungsbeschuß zur 5. Flächennutzungsplanänderung gefaßt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhusen wurde mit Erlaß des Innenministers vom 17. August 1966, AZ.: IX 31 b-312/2 13.34 genehmigt.

Abweichend von diesen Darstellungen wird die 5. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)

### **b) Bestandteile des Planes**

- Deckblatt zum Flächennutzungsplan im Maßstab 1 :2000 für den Geltungsbereich der 5. Änderung. Der Inhalt bezieht sich nur auf die besonders gekennzeichneten Darstellungen.
- Erläuterungsbericht

## 2. Gründe und Ziele der Planung

Geändert wird die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandelsbetrieb- und Grünfläche. Die Gemeinde Hitzhusen bereitet mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ansiedlung eines Baumarktes vor. Diese Ansiedlung stellt die Erweiterung und sinnvolle Ergänzung des sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Großhandels für Baustoffe dar. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist notwendig, da sich der geplante Standort des Betriebes in Anwendung des § 35 (2) BauGB, auf Grundlage der bestehenden Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft, nicht realisieren läßt. Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen zum Erhalt und Ausbau der innergemeindlichen Arbeitsplätze geschaffen. Dadies Flächennutzungsplanänderung nicht ausrei-

chet, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Baumarktes zu schaffen, wird die Gemeinde Hitzhusen parallel zur Flächennutzungsplanänderung einen Bebauungsplan aufstellen.

### **3.Künftige bauliche Nutzung**

Der Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,34 ha und liegt nördlich der „Glückstädter Straße (K31)“ und westlich der Straße „Tutzberg“. Die angrenzende bauliche Nutzung ist gekennzeichnet durch vorhandene Wohnbebauung (östlich), Tennisplätze und Kindergarten (nördlich) sowie eine Reithalle und den bestehenden Großhandel für Baustoffe (westlich). Geplant ist die Ansiedlung eines Baumarktes.

Die Sondergebietsfläche ist hinsichtlich der Nutzung zweigeteilt. Zum einen handelt es sich hier um bereits genehmigte Stellplatzflächen zu Gunsten des bestehenden Großhandels (ca. 5000 qm) und zum anderen um den Bereich, der dem zu errichtenden Baumarkt (ca. 5400 qm) vorbehalten bleibt. Bei den geplanten baulichen Anlagen handelt es sich um den eigentlichen Baumarkt mit einer Grundfläche von ca. 1100 qm, einer Baustofflagerhalle mit Vordach (Grundfläche ca. 950 qm) und einem Gartencenter (Grundfläche ca. 300 qm). Die verbleibende Fläche von ca. 3050 qm soll als Stellplatzfläche, Fahrbahn und Hoffläche, Gehwegfläche und Ausstellungsfläche genutzt werden. Der restliche Flächenanteil wird für die erforderlichen Ausgleichsflächen (ca. 3000 qm) benötigt.

Bei dem Warensortiment handelt es sich um das typische Baumarktprogramm, welches gekennzeichnet ist durch Werkzeuge, Farben, Tapeten und Zubehör, Sanitäre Einrichtungen, Fliesen, Gartenartikel und Zäune. Räumlich und personell nicht abgetrennt soll darüberhinaus ein Baustoffhandel erfolgen, welcher durch folgende Produktbereiche gekennzeichnet ist: Hölzer, Bauelemente, Bindemittel, Steine, Betonwaren, Dachpfannen und Dämmstoffe.

Der Baumarkt soll zweigeschoßig mit einer im Erdgeschoß angeordneten Verkaufsfläche von ca. 1000 qm errichtet werden. Die Verkaufsfläche wird durch ca. 300 qm Außenverkaufsfläche ergänzt. Im Obergeschoß ist eine Ausstellungsfläche mit ca. 850 qm sowie Büro- und Sozialräume, Konferenzräume, Schulungsräume und Lagerräume vorgesehen. Eine weitere Ausstellungsfläche mit einer Größe von ca. 750 qm ist auf einer Außenfläche vorgesehen.

Die Firsthöhe für den Baumarkt beträgt maximal 10,00 m, die der Lagerhalle maximal 8,50 m und ist somit in seiner Höhenausprägung dem unmittelbaren Umgebungsbereich angepaßt.

#### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Planung wird ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die zur Zeit als Stellplatz- und landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch den beauftragten Landschaftsplaner im Rahmen einer Voruntersuchung, als eine sich für die gewerbliche Nutzung anbietende Fläche beurteilt. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens sollen als Umsetzung des noch zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplanes umfangreiche Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen umgesetzt werden, die in ihrer Gesamtheit dazu beitragen einen naturschutzrechtlichen Ausgleich sicherzustellen. Eine entsprechende Darstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die dargestellten Grünflächen, die entsprechend des noch zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplanes begrünt werden sollen. Die Gemeinde Hitzhusen besitzt zur Zeit noch keinen gültigen Landschaftsplan. Dieser befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Eine Ausnahmegenehmigung von der Aufstellung des Landschaftsplanes wird in Aussicht gestellt.

#### **5. Immissionsschutz**

##### **Lärmschutz**

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnbebauung „Am Tutzberg“ und des Kindergartens wurde durch ein Schallschutzgutachten geprüft, ob die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu Gunsten der umliegenden Bebauung keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, da die Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB (A) unterschritten werden.

Das Gutachten wird dem Erläuterungsbericht als Anlage beigelegt.

#### **6. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene und bereits genehmigte Zufahrt für die Stellplatzanlage an der Glückstädter Straße erfolgen.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

##### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluß über die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Hitzhusen.

### **Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung wird auf Vorhabenebene geregelt.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs AG (Schleswag).

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

### **Gasversorgung**

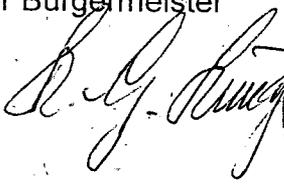
Die Gasversorgung ist vorhanden. Ein Anschluß des Baugebietes ist möglich.

### **Feuerlöscheinrichtung**

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

Gemeinde Hitzhusen

Der Bürgermeister



Kreis Segeberg

Der Landrat

-Planungsamt-



(Stadtplaner)