

Erläuterungsbericht

zur 5. Flächennutzungsplanänderung

der Gemeinde Wiemersdorf

Kreis Segeberg

für den Bereich:

„ Buschmoor, Banberg, beidseitig des Großenasper Weges“

Inhaltsübersicht

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

1. Allgemeines

a) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiemersdorf hat in ihrer Sitzung am 29.09.1999 den Aufstellungsbeschuß zur 5. Flächennutzungsplanänderung gefaßt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiemersdorf wurde mit Erlaß des Innenministers vom 09. Juli 1976, AZ.: IV 810d-812 /2 - 60.99603 genehmigt und trat am 20.05.1977 in Kraft. Der Planbereich liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Umgrenzung von landwirtschaftlichen Flächen für die Errichtung von Windenergieflächen dargestellt.

Abweichend von diesen Darstellungen wird die 5. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf der Basis dieser Flächennutzungsplanänderung soll die Genehmigung des Golfplatzes und der Umnutzung des zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Gebäudes incl. seiner Nebenanlagen erteilt werden.

Der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2081) 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

1. Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000 für den Geltungsbereich der 5. Änderung. Der Inhalt bezieht sich nur auf die besonders gekennzeichneten Darstellungen.
2. Erläuterungsbericht

c) Technische Grundlagen

Als Plangrundlage dienen Montagen aus der Deutschen Grundkarte .

2.Gründe und Ziele der Planung

Geändert wird die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golf, und in Sondergebietsfläche Golf- und Freizeithof. Die Gemeinde Wiemersdorf beabsichtigt mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Realisierung eines 6- Loch Kurzgolfplatzes und Übungswiese (Drivin-Range), mit der Option einer langfristigen Erweiterung zu ermöglichen. Darüberhinaus wird die Umnutzung des zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplexes zum Zwecke der Naherholung vorbereitet. Gleichzeitig hierzu soll ein Spielplatz, Streichelzoo sowie ein Naturlehrpfad, als Ergänzung des touristischen Angebotes, entstehen. Die durch die vorliegende Flächennutzungsplanung beanspruchte zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet sich sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus landschaftspflegerischer Sicht an. Dies gilt insbesondere, da hier ein durch die Zusammenlegung von zwei Betriebsstätten bedingter, landwirtschaftlich nicht mehr benötigter Gebäudekomplex, zu Gunsten einer Attraktivitätssteigerung des ländlichen Raumes sinnvoll umgenutzt werden soll.

Bei der Planung handelt es sich um ein touristisches Gesamtkonzept, mit dem insbesondere Familien angesprochen werden sollen.

3.Künftige Nutzung

a) Grünfläche Golfplatz

Im Bereich der dargestellten Grünfläche – Golfplatz handelt es sich im östlichen Bereich um eine Driving-Range (Übungsplatz) mit Abschlagplatz und Zielgrün.

Im westlichen Bereich soll in einem ersten Bauabschnitt ein Kurzspielplatz mit 6 Bahnen entstehen. Die Bahnlängen sollen in der Summe ca. 1445 m betragen. Die Realisierung der Driving-Range und des Kurzspielplatzes ist in einem 1. Bauabschnitt für das Jahr 2001 vorgesehen. Der Golfplatz soll als offener Platz für jedermann geführt werden. Die möglichen Erweiterungsflächen sollen eventuell zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Dies hängt vom wirtschaftlichen Erfolg des gesamten Freizeitprojektes ab.

Der südöstliche Bereich des Kurzspielplatzes liegt im Bereich der im Flächennutzungsplan, in Form seiner 4. Änderung, dargestellten landwirtschaftlichen Flächen für die Errichtung von Windenergieflächen. Die Windenergieeignungsräume wurden

nachrichtlich in die Planung übernommen. Die Planung dieser Flächen wird so gestaltet, daß die begehbare Spielbahn einen Mindestabstand von $1H$ (Narbenhöhe + $2x r^2$ von der bereits genehmigten Windenergieanlage hat. Konfliktminimierend wirkt sich weiterhin aus, daß die Investorengruppe für die Freizeitanlage und den Windpark identisch ist. Die Betreiber sind sich ihrer Verkehrssicherungspflicht bewußt. Zur Vermeidung von Eisschlag durch die Windenergieanlagen wird der Spielbetrieb an Dauerfrosttagen eingestellt. Dies wird durch eine grundbuchliche Sicherung gewährleistet.

b) Grünfläche Streichelzoo und Spielplatz

Zur Attraktivitätssteigerung des touristischen Angebotes soll in unmittelbarer Nähe der vorhanden baulichen Anlagen ein Streichelzoo und ein Abenteuerspielplatz mit Grillplatz auf den entsprechend dargestellten Grünflächen entstehen. Darüberhinaus soll ein Naturlehrpfad eingerichtet werden.

c) Sondergebiet Golf- und Freizeithof

Hierbei handelt es sich um den Bereich der bereits bebaut ist. Geplant ist der Umbau der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenanlagen zu Aufenthaltsräumen, Büro, Sanitärräumen, Hofladen, Bistro, Station für Wanderreiter und Heuherberge. Das bestehende Altenteilerwohnhaus bleibt bestehen und soll entsprechend seiner heutigen Nutzung erhalten bleiben.

Die bestehenden Siloanlagen sollen als Parkfläche umgenutzt werden.

Neue bauliche Anlagen werden nicht entstehen. Die geplante Nutzung beschränkt sich auf die Umnutzung des zur Zeit bestehenden baulichen Bestand. In der Gesamtbilanz wird es dementsprechend zu keiner Neuversiegelung kommen.

Der zukünftige Nutzungszweck beinhaltet somit die baulich infrastrukturell notwendigen Nebenanlagen zu Gunsten des Golfplatzes sowie der für die Umnutzung des ländlichen Freizeitprojektes notwendigen Maßnahmen, so daß in der Gesamtheit ein Freizeitangebot entsteht, welches in der näheren Umgebung noch nicht vorhanden ist und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung trägt.

Die Kombination der Vorrangfläche für Windenergienutzung mit der Nutzung als Golfplatz darf zu keiner Zeit zu einer Beeinträchtigung der Windenergieeignungsflächen führen; spätere Änderungen und Erweiterungen der Windenergienutzung innerhalb der Eignungsflächen dürfen durch die Golfplatznutzung und der später beabsichtigten Erweiterung nicht behindert werden.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Zuge der Umsetzung der Planung muß in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gem. Landesnaturschutzgesetz für jeden Eingriff ein Ausgleich erbracht werden. Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. § 38 LNatSchG wurde bereits ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Auf eine zeichnerische Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet, da die Prüfung dieser Detailaussagen des landschaftspflegerischen Begleitplanes im naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt. Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich im einzelnen um die Anlage von Gehölzinseln. Den Umbau der vorhandenen Waldfläche in eine, der potentiell natürlichen Vegetation entsprechende Waldgesellschaft incl. des Aufbaues eines Waldsaumes, der Anlage einer Streuobstwiese und von Wasserflächen. Weitergehende und detailliertere Aussagen sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen, der dem Erläuterungsbericht als Anlage beiliegt.

Die Anlage des Golfplatzes erfolgt gemäß der Richtlinie „Anforderungen an den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 17.06.1992- X 350/ 6365.3.

5. Immissionsschutz

Von der angestrebten Nutzung gehen in Betrachtung der Umgebung, auf die die geplante Nutzung Auswirkungen haben könnte, keine Beeinträchtigungen aus, die Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen würden.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Großenasper Weg.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den bereits bestehenden hauseigenen Brunnen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserversorgung erfolgt über die bereits bestehende Hauskläranlage. Der Nachweis, daß die Kapazitäten ausreichen wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des nicht verunreinigten Regenwasser wird in bereits bestehenden Zisternen gesammelt und dient sowohl der Beregnung des Golfplatzes als auch zu Löschwasserzwecken.

Stromversorgung

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

Abfallbeseitigung

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

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung soll durch das gesammelte Oberflächenwasser bzw. den Teich in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen erfolgen. Dieser besitzt eine eigene Wasserquelle.

Hinweis: Im Planbereich verlaufen die Gewässer des Gewässerpflegeverbandes Großenaspe- Wiemersdorf. Diese wurden nachrichtlich in die Planung übernommen. Beidseits dieser Gewässer sind in einem Abstand von 3,00 m keine Bepflanzungen oder Bebauung zulässig.

Gemeinde Wiemersdorf
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)



6

Kreis Segeberg
Der Landrat

-Räumliche Entwicklung
und Planung

(Stadtplaner)