

Begründung

Bebauungsplan „Westerallee 138 (Tierheim)“ (Nr. 326)

105. Änderung des Flächennutzungsplans



Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Plangebiet.....	3
3.	Rechtliche Vorschriften.....	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Landschaftsplan	4
3.3	Weitere Vorschriften.....	4
4.	Beschreibung des Gebietes.....	5
5.	Gründe für die Planaufstellung.....	5
6.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	5
6.1	Planungsziel und öffentliches Interesse.....	5
6.2	Städtebauliches Konzept	5
7.	Planinhalt und Festsetzungen	6
7.1	Erschließung, Infrastruktur.....	6
7.1.1	Verkehrerschließung	6
7.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.1.3	Technische Infrastruktur	6
7.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
7.3	Flächennutzungsplan	7
8.	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.....	7

1. Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden der Bebauungsplan und die parallel in Aufstellung befindliche 105. Änderung des Flächennutzungsplans in einer Begründung zusammengefasst. Es werden Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erbeten.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: den südlichen Ausläufern der Marienhölzung,

im Osten: Grünlandflächen,

im Süden: der Westerallee,

im Westen: Grünflächen.

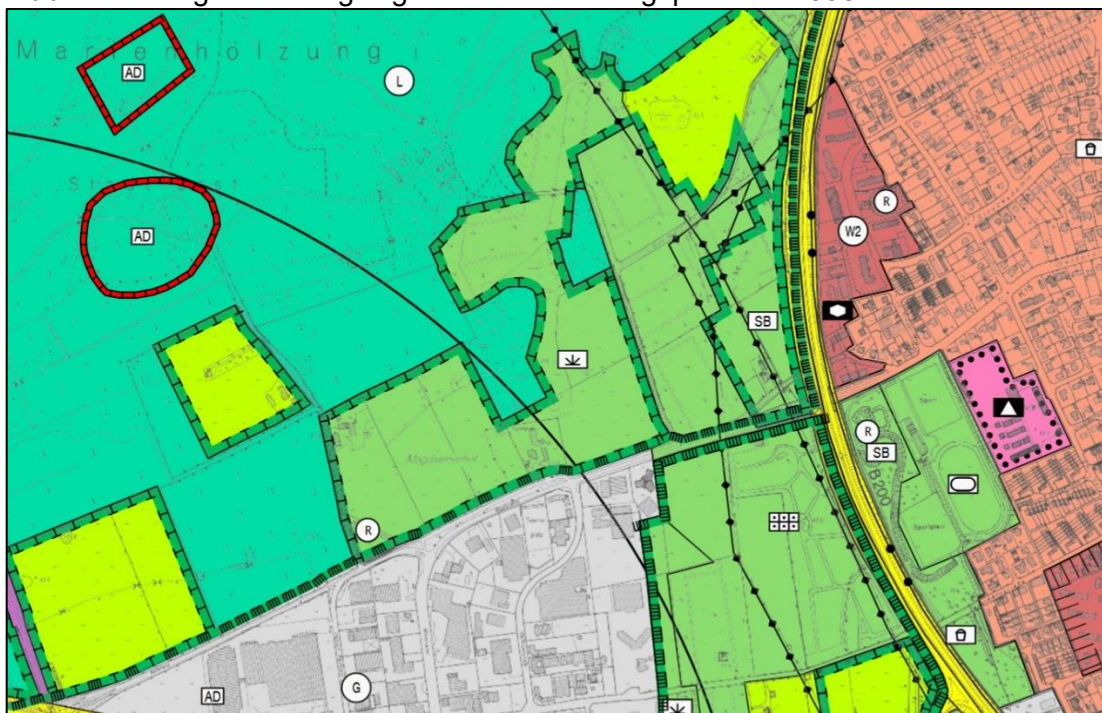
3. Rechtliche Vorschriften

3.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan von 2021 entwickelt. Dieser stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Natur- und Ausgleichsflächen‘ dar. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Der Flächennutzungsplan muss zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes des § 8 BauGB geändert werden. Die 105. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Abb. 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan von 1998

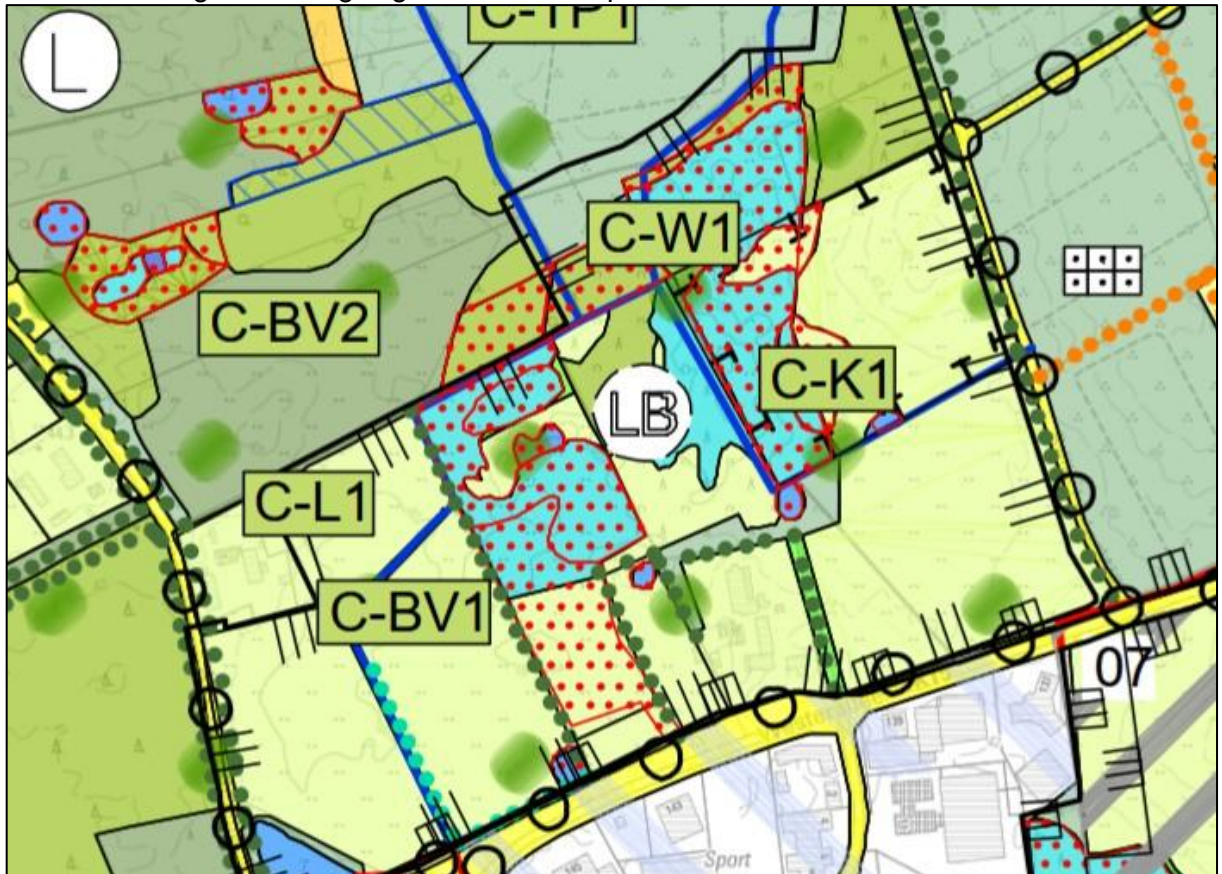


3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Flensburg stellt das Plangebiet als Grünfläche mit Knickstrukturen dar. Nordwestlich des Plangebietes werden Moorböden und gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Dieser Bereich ist als geschützter Landschaftsbestandteil vorgesehen. Die Qualität des Landschaftsbildes wird als hoch eingestuft. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Marienhölung.

Der Landschaftsplan wird entsprechend angepasst. Parallel wird die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet vorbereitet.

Abb. 2: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan von 2023



Als Leitbild werden für den gesamten Raum die Sicherung von Natur und Landschaft sowie des lokalen Biotopverbunds und die Entwicklung des Landschaftserlebens angegeben.

3.3 Weitere Vorschriften

Es gelten die Abwassersatzung, die Abfallwirtschaftssatzung, die Baumschutzsatzung, die Stellplatzsatzung und die Erschließungsbeitragssatzung für die Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets von Flensburg und weist eine Flächengröße von 13.730 m² auf. Nördlich des Plangebiets befinden sich die südlichen Ausläufer der Marienhölzung. Im Süden grenzt unmittelbar die Straße Westerallee an. Westlich und östlich und befinden sich Grünlandflächen, welche überwiegend als geschützten Biotope einzustufen sind. Das Plangebiet ist von Gehölzbeständen und Knickstrukturen gut eingegrünt.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Anlagen des Tierheims. Dieses befindet sich seit 1975 an diesem Standort. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Tierschutz Flensburg und Umgebung e.V.. Anfangs waren ein zentrales Gebäude mit Heimleiterwohnung und Versorgungsbereich sowie ein Hundehaus vorhanden. Die Fläche wurde über die Jahre sukzessive weiter bebaut und modernisiert, u.a. mit einem Katzen- und Kleintierhaus sowie mit Freigehegen. In den 1980er-Jahren erfolgte der Zukauf der westlich angrenzenden Flächen für eine zukünftige Erweiterung. Von 2003 bis 2005 wurde das Tierheim Flensburg umfassend modernisiert, der Eingangsbereich sowie der Parkplatz auf dem Gelände in der Westerallee wurden komplett neugestaltet.

Westlich dieses bebauten Bereiches liegt durch einen Knick abgegrenzt ein Stallgebäude mit zwei Pferdeboxen. Wiederum durch einen Knick abgegrenzt liegen westlich davon eine Grünfläche, welche als Trainingsfläche für Hunde genutzt wird.

5. Gründe für die Planaufstellung

Das Tierheim in der Westerallee muss sich laufend an veränderte rechtliche Rahmenbedingungen baulich anpassen. Die planungsrechtliche Situation im städtebaulichen Außenbereich sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet Marienhölzung führt bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben regelmäßig zu Konflikten mit den Belangen des Umweltschutzes und der Bauordnung. Der Bebauungsplan soll die unterschiedlichen Belange auf Ebene der Bauleitplanung in Einklang zu bringen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes mit einer geringfügigen Erweiterung um ein Kleintierhaus und einen Hundefreilauf.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Planungsziel und öffentliches Interesse

Planungsziel ist es, den Bestand des Tierheims planungsrechtlich abzusichern und die Möglichkeit der Modernisierung und Umstrukturierung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen westlich des baulichen Bestandes die Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung um ein Kleintierhaus, einen Hundefreilauf und eine Trainingsfläche geschaffen werden.

Das Tierheim Flensburg wird vom Tierschutz Flensburg und Umgebung e.V. betrieben und setzt sich seit 85 Jahren für den Tierschutz ein. Dies umfasst u.a. die Versorgung von verletzten Wildtieren oder die Unterbringung und Betreuung von Haus- und Kleintieren, welche kein würdiges Zuhause mehr haben.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Bestandssituation. Hierbei wird der bauliche Bestand im Osten des Plangebietes großzügig als Baufläche festgesetzt und mit weitreichenden Zulässigkeiten für die zum Betrieb eines Tierheims erforderlichen Anlagen versehen, um auch zukünftige bauliche Veränderungen und Anpassungen zu

ermöglichen. Im Norden muss dabei eine angrenzende Waldfläche berücksichtigt werden, in deren 30 m Abstand lediglich der Bestand erhalten bleiben kann und neues Baurecht nicht möglich ist. Die bauliche Erweiterung nach Westen orientiert sich an den Anforderungen des geplanten Kleintierhauses und wird entsprechend des bereits vorhandenen Stallgebäudes von der Straße Westerallee abgerückt.

Südlich des Kleintierhauses ist das Aufstellen von Hundehütten für das Halten von Hunden in Rudelstrukturen vorgesehen.

Die vorhandenen Gehölze und Knickstrukturen sowie das im Norden vorhandene Kleingewässer werden zum Erhalt, bzw. als Biotope festgesetzt. Zur Westerallee hin werden auf den nur dünn begrüntem Bereichen Heckenpflanzungen festgesetzt, um einerseits für die Tiere in den Freibereichen einen Sichtschutz zu gewähren und andererseits das Landschaftsbild nicht weiter zu beeinträchtigen.

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Erschließung, Infrastruktur

7.1.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits an die Westerallee angeschlossen und behält diese Anbindung.

7.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierheim festgesetzt.

Es wird eine maximale Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen festgesetzt und darüber hinaus eine maximale Grundfläche für außerhalb der Baugrenzen zulässige Hundehütten. Damit soll eine übermäßige Inanspruchnahme der außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen vermieden, aber die Nutzung dieser Bereiche für im Rudel lebende Hunde ermöglicht werden.

Entsprechend des Bestandes wird eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Die Längenbegrenzung der offenen Bauweise wird dabei ausgenommen, um aneinandergrenzende Gebäudeteile oder gebäudeverbindende Dachkonstruktionen zu ermöglichen.

7.1.3 Technische Infrastruktur

Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Es besteht ein Anschluss an das vorhandene Ortsnetz zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung.

Das Oberflächenwasser soll möglichst vor Ort versickert werden.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz.

Löschwasser

Bitte auf Hinweise zur Löschwasserversorgung der zuständigen Fachstelle.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das von der Stadt als Träger der Abfallentsorgung beauftragte Unternehmen.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die vorhandenen Bäume und Knickstrukturen sowie das im Norden vorhandene Kleingewässer werden zum Erhalt festgesetzt, bzw. als gesetzlich geschützte Biotope nachrichtlich übernommen. Zur Westerallee hin werden auf den nur dünn begrüntem Bereichen Heckenpflanzungen festgesetzt, um einerseits für Tiere in den Freibereichen einen Sichtschutz zu gewähren und andererseits das Landschaftsbild nicht weiter zu beeinträchtigen.

7.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 105. Änderung des Flächennutzungsplans sollen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tierheim und zwei Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Freilauf- und Trainingsfläche dargestellt werden.

8. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Im weiteren Verlauf der Planung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

8.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden und auszugleichen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Da die festzusetzende Größe der überbaubaren Fläche noch nicht abschließend feststeht, wird hier lediglich eine Überschlagsrechnung beigefügt. Die über den Bestand hinausgehende zusätzliche Veresiegelung liegt voraussichtlich bei etwa 1.000 m². Für die Versiegelung des artenarmen Grünlandes wird aufgrund der geringfügig höheren Wertigkeit (im Vergleich zu Acker) der Faktor 0,7 für Vollversiegelung festgelegt. Damit liegt das Kompensationserfordernis für die Flächenversiegelung etwa bei 700 m² oder dem entsprechenden Ökopunkteäquivalent.

Für den Ausgleich soll voraussichtlich über die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos erfolgen.

8.2 Flächenbilanz

Sondergebiet Tierheim	8.055 m ²
Private Grünflächen	3.538 m ²
Straßenverkehrsfläche	486 m ²
Wasserfläche	415 m ²
Knicks	1.022 m ²
<u>Maßnahmenflächen</u>	<u>214 m²</u>
<u>Gesamtfläche</u>	<u>13.730 m²</u>