

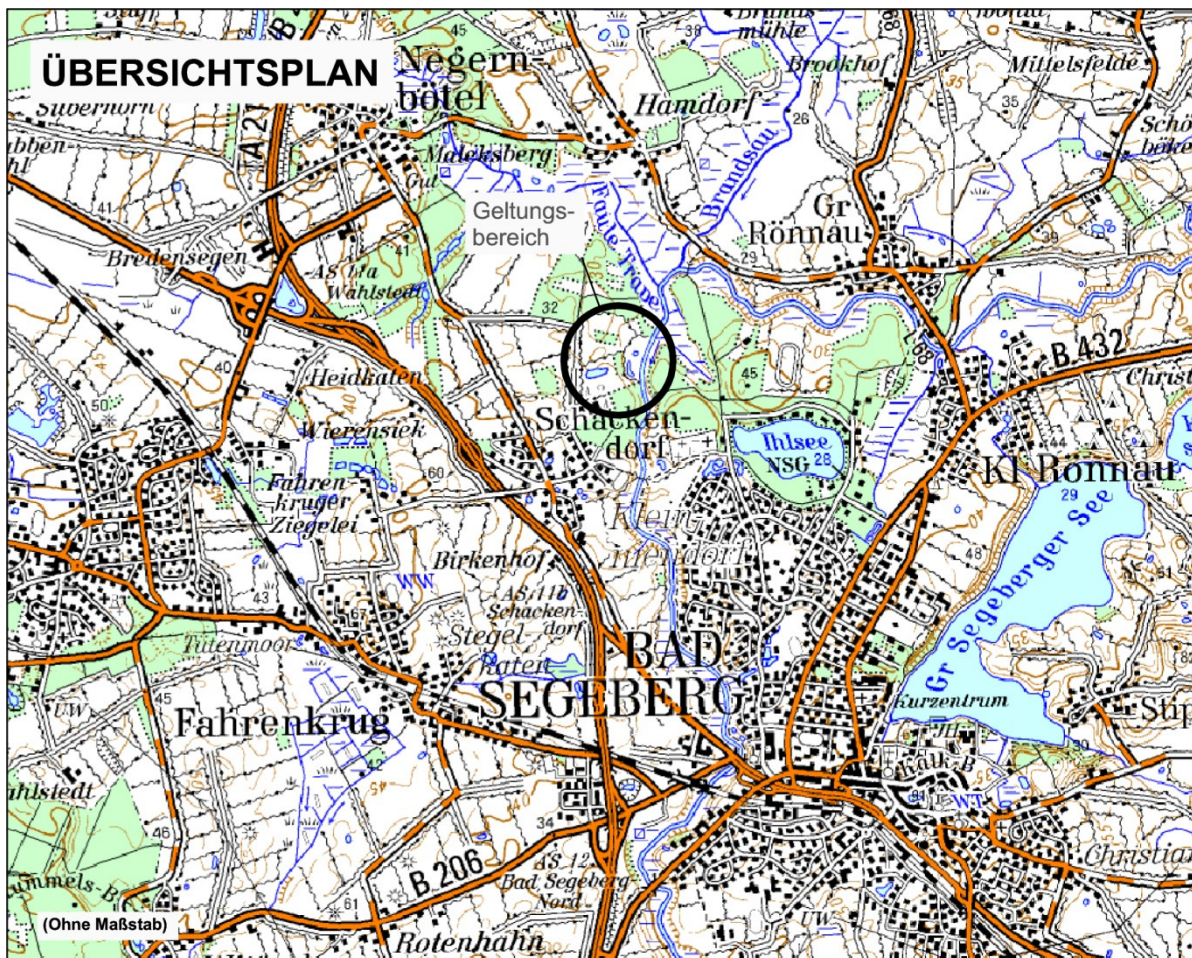
Vorhaben- und Erschließungsplan

zur

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf

für das Gebiet

„Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer
Weges“ der Gemeinde Schackendorf
Kreis Segeberg



Nutzungskonzept
(September 2017)

Vorhabenträgerin:

Dr. Nina Baier
Tierärztin
Hamdorfer Weg 1
23795 Schackendorf

INHALT

1	Veranlassung / Einleitung	3
2	Allgemeines Nutzungskonzept für das Vorhabengebiet	3
3	Lage und Bestand des Vorhabengebiets.....	4
4	Bisherige Nutzungen	5
5	Geplante Nutzungen	6

ANLAGE

Vorhaben- und Erschließungsplan

zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf für das Gebiet „Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer Weges“ der Gemeinde Schackendorf (Kreis Segeberg)

1 Veranlassung / Einleitung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots in der Gemeinde Schackendorf (Flurstück 130 der Flur 4, Gemarkung Schackendorf) zu erwerben. In Weiterentwicklung der bisherigen Nutzung als Tiergnadenhof soll dort nun ein Tierzentrum entstehen, das gewerblich betrieben werden soll.

2 Allgemeines Nutzungskonzept für das Vorhabengebiet

Zukünftiger Nutzungsschwerpunkt soll dabei die Unterbringung und Ausbildung von Hunden und Hundeführern (Hundepension und Hundeschule) sein.

Der Betrieb der Hundepension soll die Aufnahme von maximal 80 Hunden ermöglichen. Für die Hundeschule ist eine Tageskapazität von zusätzlich ebenfalls bis zu 80 Hunden vorgesehen.

Als optionale Betriebsentwicklung soll die Errichtung eines Schulungszentrums möglich sein. Im Schulungszentrum sollen eine Kantine eingerichtet und Übernachtungseinrichtungen für mehrtägige Lehrgänge untergebracht werden. Die Teilnehmerzahl soll bei diesen Lehrgängen bei maximal 25 Personen liegen.

Ergänzend soll eine Tierarztpraxis betrieben werden, die zunächst einen osteopathischen und verhaltenstherapeutischen Schwerpunkt für Hunde haben wird. Darüber hinaus sollen ein Tier-Shop und ein Hundesalon betrieben werden.

Die im südlichen Bereich des Areals befindlichen drei Hallen soll als Lagerhalle, Maschinenhalle, Trainings- und Bewegungshalle sowie für die Tierunterbringung und Tierausbildung genutzt werden.

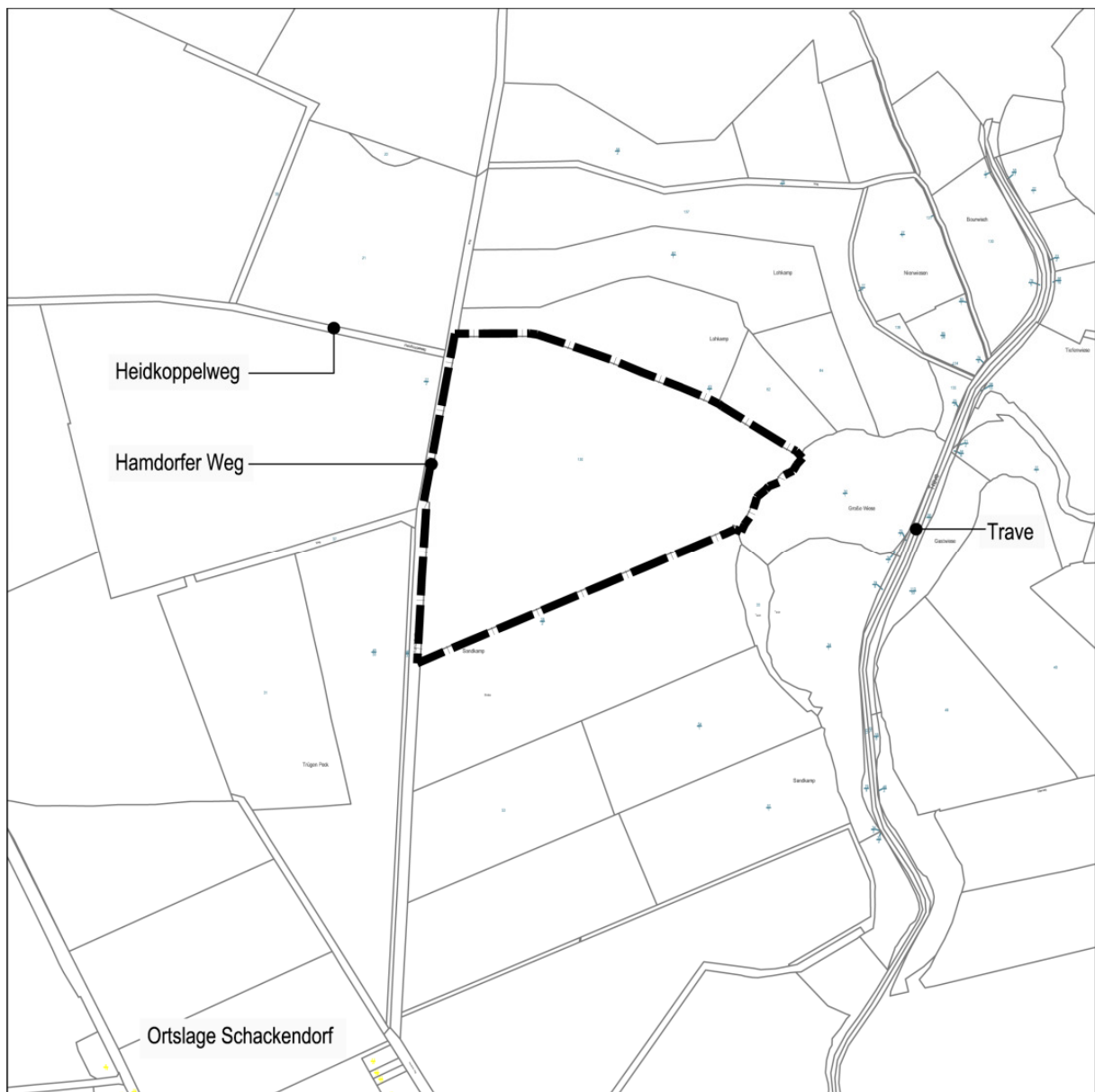
Zur Sicherung einer langfristigen Betriebsentwicklung resp. nachhaltigen Folgenutzung der militärischen Liegenschaft und der dazu möglicherweise erforderlich werdenden Erweiterung des Angebotsspektrums sollen die Nutzungen im Rahmen der Tierpension, der Tiermedizinischen Behandlung sowie der Ausbildung von Tier und Tierhalter ausdrücklich nicht auf die Tierart „Hund“ beschränkt werden. So sollen beispielsweise auch Kleintierarten oder Pferde, Rinder, Schafe, Ziegen u.a. aufgenommen und/oder behandelt resp. ausgebildet werden können.

Um die Zulässigkeit dieser Konzeptionsänderung herzustellen und damit die Grundlagen für eine zukünftig nachhaltig wirtschaftliche Folgenutzung der militärischen Liegenschaft zu schaffen, ist auf der Grundlage des neuen Vorhaben- und Erschließungsplanes die Aufstellung einer 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 erforderlich.

3 Lage und Bestand des Vorhabengebiets

Das Vorhabengebiet umfasst das gesamte Gelände des ehemaligen Bundeswehrdepots östlich des Hamdorfer Weges und liegt im Norden der Ortslage von Schackendorf.

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.

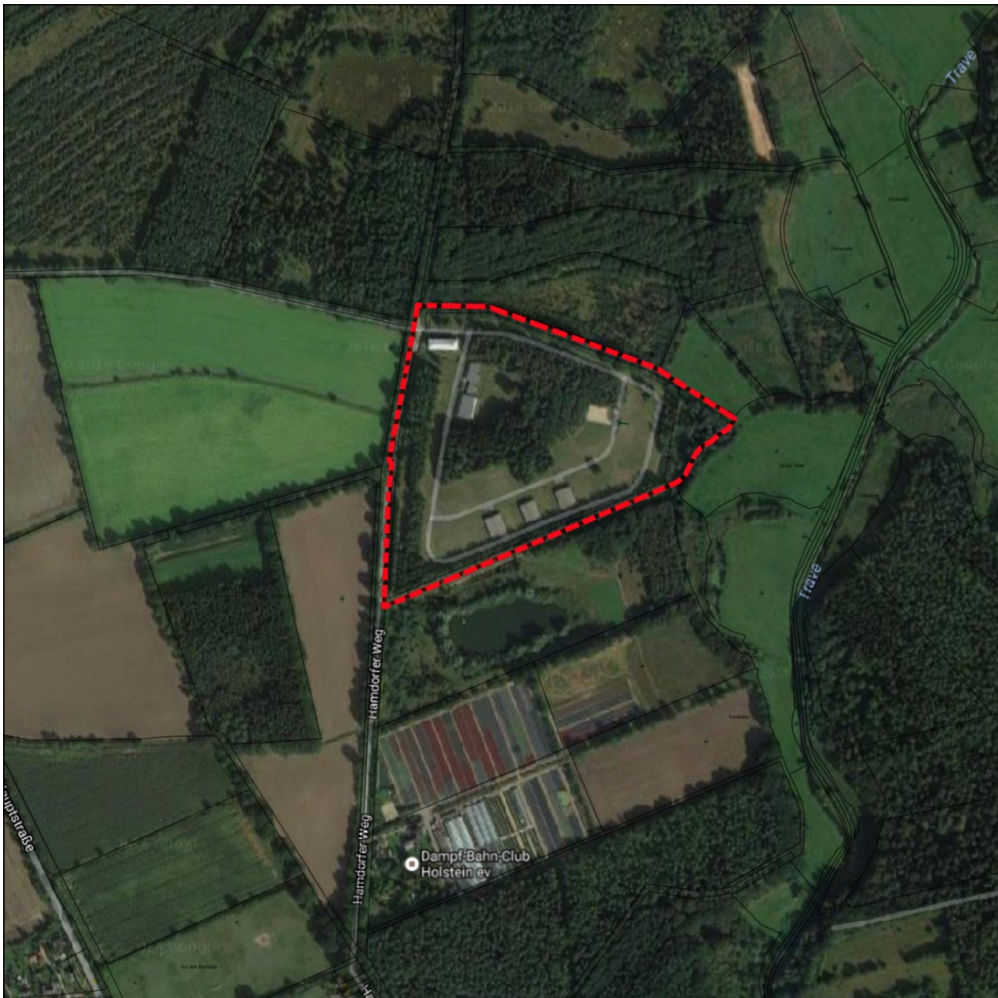


Übersichtsplan: Räumliche Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4 Bisherige Nutzungen

Nach der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schackendorf wurde auf dem ehemaligen Bundeswehrareal entsprechend den formulierten Planungszielen die Umnutzung in einen Tiergnadenhof vollzogen. In diesem Zusammenhang wurden einige Gebäude der vormaligen Depotnutzung abgerissen und andere entsprechend der neuen Nutzung zur Aufnahme von Hunden sowie für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Betriebes umgebaut. Darüber hinaus wurden Teile der Freiflächen für die Außenhaltung von Hunden angelegt. Im Kern des Gebietes befindet sich weiterhin ein Waldbestand, die Außengrenzen sind durch Baumbestand gekennzeichnet. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet eine Löschwasserszisterne sowie ein Regenrückhaltebecken. Die ursprüngliche innere Gebietserschließung ist erhalten worden.

Diese Strukturen sind heute unverändert vorhanden (siehe Luftbild).



Google-Luftbild:
Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
mit Umgebungsbereich und derzeitigen Nutzungsstrukturen

5 Geplante Nutzungen

Geplant ist eine Nutzung unter dem Überbegriff „Tierzentrum“. Diese Nutzung soll entsprechend der zuvor unter Punkt 1 allgemein beschriebenen Nutzungsinhalte gewerblich erfolgen. Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin mit ihrer Familie dort wohnen und ihren Mitarbeitern Wohnraum anbieten.

Planungsgrundlage ist zunächst der von der Grundstücksverkäuferin Frau Schilling vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.08.2005 (dort als „Situation Gesamtplan“ bezeichnet).

Nach Abgleich mit den nach Erwerb des Areals nun vorgesehenen Nutzungen ergibt sich an verschiedenen Stellen das Erfordernis einer Anpassung, die mit dem eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan aufbereitet sind.

Die Zufahrt zum Betrieb erfolgt wie bisher über den Heidkoppelweg.

Das gesamte Areal ist und bleibt durch einen Zaun eingefriedet. Der Zugang für Besucher wird entsprechend der betrieblichen Erfordernisse geregelt. Die bisherige Darstellung der innerhalb des Areals erforderlichen Zäune erfolgt nicht mehr und kann dementsprechend frei gestaltet werden.

Die flächenhaften Zuschnitte der verschiedenen Nutzungen bleiben bis auf die der Stellplatzanordnung und einem damit verbundenen zusätzlichen Geländezugang unverändert. Die Anordnung der Stellplätze wird im Zufahrtsbereich neu geordnet. Die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Stellplätze werden dabei im Flächenausgleich zu der bisher festgesetzten Stellplatzanordnung straßenbegleitend ergänzt. Es werden insgesamt 17 Stellplätze angelegt.

Die Lage des zusätzlichen Geländezugangs soll verhindern, dass die Besucher mit ihren Fahrzeugen bis an die weiter südlich liegende Feuerwehrezufahrt fahren und hier auf dem Grünstreifen parken. Der Fußweg wird die Besucher außerhalb des Bereiches der Gebäude 2 und 3 auf das Gelände führen. Der Weg wird in Form eines mit Rindenschnitzeln bedeckten Pfades angelegt.

Eine weitere Ergänzung der Erschließung resp. der vorhandenen Verkehrsflächen ist nicht geplant.

Grundsätzlich sind keine Veränderungen vorgesehen, die eine Unterschreitung des zum einzuhaltenden Waldabstand oder eine über das bisherige und genehmigte Maß hinausgehende Flächenversiegelung bedingen.

In Ergänzung des Serviceangebotes für die Tierunterbringung, tierärztliche Betreuung und Ausbildung von Tieren und deren Haltern soll ein Tiershop mit einer maximalen Verkaufsfläche von netto 25,00m² errichtet werden. Für diesen sind wie für den Gesamtbetrieb in der Zeit von Montag bis Sonntag maximale Öffnungszeiten von 6.00 bis 22.00 Uhr vorgesehen.

Die geplanten Änderungen innerhalb der für die verschiedenen Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehenen Nutzungen sind der Gegenüberstellung in nachstehender Tabelle zu entnehmen.

	derzeit genehmigte Nutzungen	Geplante Nutzungen
Bereich I (Gebäude 1)	<ul style="list-style-type: none"> - Empfangs- und Verwaltungsbereich - Tierarztpraxis - Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Tierarztpraxis - Hundesalon - Verwaltungs- und Seminarbereich
Bereich II (Gebäude 2)	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerhalle - Tierunterbringung 	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerhalle - Tierunterbringung
Bereich III (Gebäude 3)	<ul style="list-style-type: none"> - Tierboxenhallen - Quarantänestation - Freiflächen für Ausläufe - Pflege- und Tierarztträume - Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Tierunterbringung / Tierpension - Quarantänestation - Tier-Shop - Personalunterkunft - Pflege- und Tierarztträume - Freiflächen für Tierausläufe - Wohnen
Bereich IV (Gebäude 4)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schulungszentrum mit Übernachtungsangebot - Wohnen
Bereich V (Gebäude 5)	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerhallen - Tierunterbringung - Hundeschule - Reit- und Bewegungshalle 	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerhallen - Tierunterbringung - Tierausbildung - Trainings- und Bewegungshalle für Tiere - Maschinenhalle mit Ölabscheider

Das im Bereich II für die Unterbringung von Tieren geplante Gebäude 2 wird um teilweise überdachte Auslaufbereiche ergänzt.

Innerhalb von Bereich IV soll bei der Errichtung von Gebäuden neben einer Wohnnutzung eine Nutzung zu Seminar- und Schulungszwecken zulässig sein. Die bisher maximal angedachte Gesamthöhe von 9,5m wird auf 6,5m reduziert. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich für die Bebauung eine Grundflächenzahl von insgesamt max. 200m² ergibt.

Der bisher geplante Friedwald im südwestlichen Bereich des Geländes am Hamdorfer Weg entfällt einschließlich der dafür erforderlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die bisher hier vorgesehene Gehölzpflanzung auf ca. 350m² wird als Anpflanzbereich 1 in einen bisher gehölzfreien Bereich in den östlichen Bereich des Gebietes westlich der äußeren Umfahrung verlegt und mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt..

Für die mit „UZ“ gekennzeichneten Grünflächen ist ein sukzessiver Bestandsumbau der hier stockenden Nadelgehölzbestände geplant. Das Umbauziel ist ein aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzarten bestehenden Bestand. Die vorhandenen Lichtungs- und Saumbereiche können dabei von einer Gehölzentwicklung freigehalten werden.

Dieser Bestandsumbau umfasst auch die bisher westlich des SO-II Gebietes für die Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehene Fläche. Die Anlage einer Obstbaumwiese entfällt daher zu Gunsten einer vorhandenen und das Gebiet hier durchgängig einrahmenden Gehölzstruktur.

Die Grünflächen sollen als Wiesen- und Bewegungsflächen für Tiere genutzt werden. Dabei soll der bereits angelegte Bewegungsplatz (Sandfläche mit Tiefbordeinfassung auf 20 x 40m) möglicher Weise innerhalb dieser Grünflächen umverlegt werden.

Neben den vorgenannten und mit dem geänderten Konzept einhergehenden Nutzungen werden die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nun außerdem an die tatsächlich in der Örtlichkeit vorzufindenden Gegebenheiten angepasst.

Dem entsprechend werden die inzwischen abgerissenen Gebäude bzw. entsiegelten Flächen nicht mehr mit dargestellt. Gleiches gilt für die entlang der nördlichen Gebietsgrenze bisher dargestellten Bäume. Diese stehen in der Örtlichkeit weiter nördlich auf der nördlichen Seite des Wegeflurstücks und damit außerhalb des Areals.

Für die damit von dem bereits genehmigten Bestand abweichenden Nutzungen wird beim Kreis Segeberg gesondert ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt.

Entsprechend der hierzu erfolgten Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Segeberg werden die dazugehörigen Pläne (Lageplan mit Einzeichnung der von der Nutzungsänderung betroffenen Bereiche und detaillierte Pläne (Grundrisse) mit den Nutzungsarten im Maßstab 1:100) erstellt und dort eingereicht. Flächenberechnungen werden, sofern sich die Nutzflächen nicht ändern, nicht mit eingereicht. Ergänzend wird ein Brandschutzkonzept erstellt und mit eingereicht.

Für die Realisierung der bisher noch nicht errichteten baulichen Anlagen in den Bereichen 2 und 4 sieht die Vorhabenträgerin nach derzeitiger Planung ein Zeitfenster von 10 Jahren vor.

Bearbeitung:

OBER FREI RAUM Planung

Büro für
Stadtentwicklung,
Landschaftsplanung
und Gartenarchitektur

Dipl.- Ing. Matthias Ober
Landschaftsarchitekt AK M-V

Ulmenweg 11, 23942 Dassow
Telefon: 038826-86590
Telefax: 038826-86591
E-Mail m.ober@t-online.de

Stand: September 2017