

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18

DER GEMEINDE DAMP

- WIRTSCHAFTSHOF GUT DAMP –

SCOPING

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL I BEGRÜNDUNG.....	1
1 AUSGANGSSITUATION	1
1.1 Lage des Plangebietes.....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens	1
1.4 Rechtliche Bindungen	1
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	1
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001	2
1.4.3 Flächennutzungsplan	2
1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000	2
1.4.5 Landschaftsplan.....	2
1.4.6 Schutzverordnungen.....	2
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4 Baugestalterische Festsetzungen	7
3.5 Verkehrliche Erschließung	7
3.6 Ver- und Entsorgung	7
3.7 Denkmalschutz	7
3.8 Umweltbericht	8
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	8
3.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	9
4 FLÄCHENVERTEILUNG	9
TEIL 2 UMWELTBERICHT	10
1 Einleitung	10
2 Räumliche Ausgangssituation	10
3 Ökologische Ausstattung	10
4 Naturschutzrechtliche Einordnung.....	11
5 Vorläufiger Untersuchungsrahmen.....	11

TEIL I BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp, Kreis Rendsburg-Eckernförde, für den Bereich 'Wirtschaftshof Gut Damp'

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortsteil Vogelsang und dem Ostseebad Damp südlich der Kreisstraße 61. Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teile der Flurstücke 13/1 und 34 der Flur 2 Gemarkung Dorotheental. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße 'Gut Damp',
- im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und
- im Süden durch das Herrenhaus des Gutes Damp.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,67 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Die überplanten Flächen bilden den ehemaligen Wirtschaftshof des Gutes Damp. Hier befinden sich vier denkmalgeschützte Scheunen sowie das ebenfalls denkmalgeschützte Torhaus. Der Wirtschaftshof ist nahezu vollständig von einem historischen Wassergraben umgeben. Entlang der Zufahrt zum Herrenhaus stockt eine Reihe prägender Linden. Das Gelände ist mit Höhen zwischen 15,50 m üNN und 17,50 m üNN relativ eben.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damp hat am 28.02.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.

1.4 Rechtliche Bindungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Planbereich der Gemeinde Damp wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet im ländlichen Raum sowie angrenzend an einen Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maß-

nahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebotes bewirken.

Im Entwurf (2018) zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist lediglich die Darstellung als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet im ländlichen Raum entfallen.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) befindet sich das Plangebiet am Rand des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Damp ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem ist das Gut Damp als Denkmal (Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt) dargestellt. Im Osten und Südosten sind zusätzlich auch Waldflächen gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp wird der Planbereich überwiegend als Sonstiges Sondergebiet 'Tourismus' festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die damit notwendige 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2000

In Karte 1 des Landschaftsrahmenplans (LRP) für den Planungsraum III (2000) finden sich für das Plangebiet keine Darstellungen.

In Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes ist der Küstenstreifen als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den (neuen) Planungsraum II (Oktober 2018) sind in den Karten 1, 2 und 3 für das Plangebiet keine Darstellungen vorhanden.

1.4.5 Landschaftsplan

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Gemeinde Damp wird das Ziel zur Erhaltung von Kultur- und Baudenkmalern für den Bereich des Gutes Damp formuliert.

1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Das nächstgelegene **FFH-Gebiet** ist das ca. 1,9 km nordwestlich gelegene Gebiet 1425-301 „Karlsruher Holz“.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt. Er stellt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen dar.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,67 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Damp entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Damp möchte mit dieser Planung ihr touristisches Angebot erweitern und zur Erhaltung des Kulturdenkmales 'Gut Damp' beitragen.

Die historische Anlage des von zwei Wassergräben umgebenen Gutes Damp besteht aus einem Herrenhaus aus dem 15. Jahrhundert und einem Wirtschaftshof mit einem reetgedeckten Ensemble aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Der Wirtschaftshof ist durch seine Struktur, die Gebäude und die Beschaffenheit moderner landschaftlicher Fahrzeuge und Geräte nicht mehr zeitgemäß und zweckmäßig nutzbar, sodass dieser einer neuen Nutzung zugeführt werden muss, um das historisch wertvolle Ensemble zu erhalten. Die für den landwirtschaftlichen Betrieb des Gutes genutzten Gebäude und Maschinen sind außerhalb der Wassergräben und historischen Anlage gelegen.

Die auf dem Gehöft östlich gelegene reetgedeckte Zwillingsscheune beherbergt seit 1995 das über die Grenzen Schleswig-Holsteins hinaus bekannte Restaurant „KuhHaus“, das sich aufgrund seiner ländlich-urigen Atmosphäre und seiner gehobenen Landhausküche bei der regionalen Bevölkerung sowie Gästen und Touristen seither größter Beliebtheit erfreut.

In den letzten Jahre zeichnet sich ein deutlicher Trend zugunsten einer verstärkten Inlandsnachfrage ab, was bedeutet, dass Urlaub innerhalb deutscher Grenzen nicht nur zur echten Alternative z.B. zum Urlaub im südlichen Europa wird, sondern mit steigender Tendenz auch umgesetzt wird. Dementsprechend verzeichnet besonders Schleswig-Holstein seit einigen Jahren einen stetigen Zuwachs an Übernachtungszahlen und der Länge der durchschnittlichen Übernachtungsdauer. Der Trend ist nachhaltig und es ist auch zukünftig mit einer erhöhten Nachfrage an Beherbergungskapazitäten besonders in den küstennahen Regionen zu rechnen.

Besonders die Städte Eckernförde und Kappeln an der nördlichen und südlichen Peripherie Schwansens sowie das Ostseebad Damp sind touristisch hoch entwickelt. Das Gut Damp liegt ca. 2 km vom Ostseebad und jeweils ca. 15 km von den beiden Städten entfernt. Mit dem fast abgeschlossenen Ausbau der Bundesautobahn A7 wie auch per Deutscher Bahn nach Eckernförde ist das Gut Damp mittlerweile innerhalb von 90 Minuten aus der Hamburger Innenstadt bequem zu erreichen.

Aufgrund der touristisch und infrastrukturell hoch erschlossenen Gegend bietet sich die schrittweise Konvertierung der Gebäude auf dem historischen Wirtschaftshof zur touristischen Nutzung nicht nur an, sondern drängt sich förmlich auf.

Die zurzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Gebäude des alten Wirtschaftshofes werden unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Erhaltungsmaßnahmen und ohne Beeinträchtigung des historischen Ensembles sukzessive einer touristischen Nutzung zugeführt. Die Überführung wird in ökonomisch verträglichen Phasen bis voraussichtlich 2030 vollzogen werden. Beginnend mit dem Umbau des „Kleinen Kuhhauses“ mit 14 Ferienapartments wird im Anschluss auch die große Gerstenscheune mit einem Event-Saal und Konferenz-Räumen sowie einem kleinen Spa-Bereich ausgestattet. Die mit dem „Kleinen Kuhhaus“ baugleiche Roggenscheune soll ebenfalls mit weiteren Ferienapartments versehen werden. Die Errichtung des kleinen Kuhhauses mit voll ausgestatteten Ferienapartments mit jeweils einem und zur Hälfte auch zwei Schlafzimmern spricht sowohl Familien als auch Paare und Individualreisende an. Die Ausführung, Inneneinrichtung und die technische Ausstattung werden höchsten Ansprüchen gerecht werden, jedoch ein behagliches, wohnliches Ambiente durch den Cross-Over zwischen alten und modernen Elementen schaffen.

Neben dem „großen“ Kuhhaus, welches das gleichnamige Restaurant beherbergt, wird auf der innenhofabgewandten Seite Richtung Osten ein Erlebnis-Kinderspielplatz sowie ein Parkplatz mit zusätzlichen Parkmöglichkeiten inklusive Ladestationen für Elektroautos und -fahrräder errichtet. Dieses geschieht alles innerhalb der durch die historischen Gebäude vorgezeichneten Grenzen und die gewachsenen Strukturen des Wirtschaftshofes. Vorhanden Objekte werden nicht abgerissen, sondern einer neuen Aufgabe bzw. Nutzung zugeführt.

Innerhalb des Torhauses sollen die bestehenden Nutzungen (Verwaltungsräume des landwirtschaftlichen Betriebes und der Jägerei, Ausstellungsräume, Tischlerei) im Wesentlichen fortgeführt werden und damit die Verknüpfung von Tourismus und Landwirtschaft hervorheben.

Das ganzheitliche Konzept mit den Bereichen Ferienapartments, Spa und Gastronomie setzt nicht nur ganz neue Qualitätsmaßstäbe für den Standort Schwansen, sondern ermöglicht zudem eine saisonübergreifende Auslastung, von der auch andere Einrichtungen und Betriebe in der Region profitieren werden. Somit ist es als Addition zu den bestehenden Einrichtungen zu sehen. Ein Kannibalismus mit anderen touristischen Angeboten und Einrichtungen ist nicht zu erwarten. Mit der Realisierung des Konzeptes „Gut Damp 2030“ soll eine Marktlücke des regionalen Tourismusangebotes geschlossen werden und ein nachhaltiger Beitrag zur langfristigen Sicherung und zum Ausbau der Tourismusdestination Schwansen und des Reiselandes Schleswig-Holstein geleistet werden.

Attraktionen wie die Schlei mit der Stadt Kappeln, Eckernförde mit der Eckernförder Bucht und u.a. dem Golfclub Altenhof, einem der ältesten und renommiertesten 18-Loch-Golfclubs Schleswig-Holsteins, den vielen Stränden und auch Hundestränden an der in fußläufig erreichbaren Ostseeküste und nicht zuletzt das Ostseebad Damp mit seiner Marina und dem reichhaltigen In- und Outdoor-Angebot für jeden Geschmack, jedes Wetter und alle Jahreszeiten sprechen ein äußerst breites Publikum von Familien, Paaren und Individualreisenden, Aktivurlaubern, Ruhesuchenden, Sportlern, Sonnenanbetern, Selbstversorgern sowie Freunde der gehobenen regionalen Landhausküche etc., die ein qualitativ hochwertiges Ambiente vorziehen, an. Aufgrund der Einbindung der touristisch genutzten Gebäude und der (Ferien-)Gäste in den bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betrieb inklusive Jagdausübung, Im-

kerei, etc. ist ein positiver Zusatzbonus zu erwarten, indem die Gäste, die vornehmlich aus städtisch geprägten Gegenden zu erwarten sind, dem Betriebs- und Ökosystem Landwirtschaft, welches täglich für das leibliche Wohl der Bevölkerung sorgt, nähergebracht werden.

In einer ersten Stellungnahme bestätigt die LTO Ostseefjord Schlei als regionaler Tourismusorganisation, dass das Konzept insgesamt hervorragend in die regionale Tourismusausrichtung passt. Die Region ist als einziges Reiseziel in Schleswig-Holstein für seine nachhaltige touristische Ausrichtung zertifiziert. Auf dem Gut Damp erwächst nun ein weiterer potentieller Partnerbetrieb für einen nachhaltigen Tourismus in der LTO.

Die Planung auf dem Gut Damp mit Ferienapartments und der Wiederaufnahme des Restaurantbetriebes im Alten KuhHaus unterstützen die Erlebbarkeit der Gutslandschaft und machen Geschichte greifbar. Die touristische Nutzung der Gebäude trägt dazu bei, die historische Substanz und regionale Geschichte zu erhalten.

Das historische Erbe und das denkmalgeschützte Ensemble bleiben erhalten. Die Qualität des Ausbaus ist hochwertig, die zu erwartenden Apartments sprechen Gäste mit einem hohen Qualitätsbewusstsein an. In diesem Segment hat sowohl Schwansen als auch die LTO Ostseefjord Schlei noch Entwicklungsbedarf.

Das Konzept beinhaltet den spannenden Kontrast zwischen der traditionellen Gutswirtschaft und der modernen Landwirtschaft und gewinnt dadurch ein hohes Maß an Authentizität. Der Gast befindet sich sozusagen mitten im Betrieb und bekommt eine Vorstellung vom immensen Wandel in der Landwirtschaft.

Im Restaurant werden insbesondere regionale und auch selbst produzierte Produkte verarbeitet und angeboten. Im Torhaus besteht die Möglichkeit, dass regionale Produzenten ihre Waren dort direkt ausstellen und anbieten.

Die Entwicklung von Ferienapartments in diesem Bereich würde das touristische Zentrum der Region in seiner Entwicklung ergänzen und stärken.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Stärkung der regionalen Tourismusangebote, der Förderung der Erhaltung der Kulturdenkmäler und der Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat sich die Gemeinde Damp dazu entschlossen, diese Änderung des Flächennutzungsplanes zu betreiben.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zukünftig als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Tourismus' dargestellt. Diese Festsetzung entspricht der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzung.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes soll die Erweiterung des touristischen Angebotes in der Gemeinde Damp abgesichert werden. Der Begriff 'Tourismus' wurde gewählt, um die vorgesehenen Nutzungen (z.B. Ferienwohnungen, Restaurant, Eventhalle, Konferenzräume, Spabereich, etc.) umfassend abzubilden.

Grundsätzlich dient das Sondergebiet der Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen die dem zuvor beschriebenen Nutzungszweck dienen. Über die textlichen Festsetzungen erfolgt für die einzelnen Baufelder eine Differenzierung der jeweils zulässigen Nutzungen. Die er-

forderlichen Nebenanlagen (z.B. sanitäre Einrichtungen, Anlagen und Einrichtungen der Haustechnik, Gemeinschaftsanlagen, etc.) sind hierbei nicht gesondert aufgeführt.

Im Baufeld 1 sind Ausstellungsräume, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Verwaltungsräume für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Jägerei zulässig.

Im Baufeld 2 sind Ferienwohnungen zulässig.

Im Baufeld 3 sind ein Restaurant, Gästezimmer, Konferenzräume und Verwaltungsräume zulässig.

Im Baufeld 4 sind eine Eventhalle (Mehrzweckhalle), Konferenzräume, Ausstellungsräume und Wellnessräume zulässig.

Im Baufeld 5 ist ein Backhaus zulässig.

Im Baufeld 6 sind Ferienwohnungen zulässig.

Zudem sind die Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Grundfläche bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von max. 4.500 m² im Sondergebiet orientiert sich am baulichen Bestand, an der angestrebten Nutzung und den Anforderungen des Vorhabenträgers. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht etwa 28 % überbaubarer Grundstücksfläche und liegt somit deutlich unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Bereich des Wirtschaftshofes und der benötigten Stellplatzflächen wird gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 die Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.000 m² überschritten werden darf. Dies entspricht einer Gesamtversiegelung von ca. 44 % der überplanten Sondergebietsfläche.

Die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt bestandsbezogen, dient dem Denkmalschutz und soll dazu beitragen, dass sich die baulichen Anlagen auch zukünftig dem vorhandenen Gelände anpassen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung der Baufelder ergibt sich aus der Lage der bestehenden baulichen Anlagen. Aufgrund des Vorhabenbezuges liegen die Baugrenzen relativ eng um die Bestandsgebäude. Diese

Festsetzung dient auch dem Denkmalschutz und soll das vorhandene Denkmalensemble dauerhaft in seinen baulichen Bezügen untereinander sichern.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der Festlegung der Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden v.a. denkmalrechtliche Belange sowie das Einfügen in das vorhandene Gebäudeensemble und die umgebende Landschaft berücksichtigt. Konkrete Festsetzungen hierzu erfolgen im weiteren Planverfahren.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Gut Damp ist verkehrsgünstig über die Kreisstraße K 61 und die Straßen 'Hegenholz' bzw. 'Gut Damp' erreichbar. Im Zuge des touristischen Umbaus des ehemaligen Wirtschaftshofes wird die vorhandene landwirtschaftliche Zuwegung im Osten des Plangebietes für den zu erwartenden Verkehr ausgebaut und ein Pkw-Stellplatz im Bereich der alten Mistplatte (östlich des großen Kuhhauses) hergestellt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der SH-Netz AG mit Gas und Strom versorgt.

Die Wasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem in das gemeindeeigene Klärwerk.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt wie bisher in die angrenzenden Wasserflächen. Es werden keine wesentlichen Flächenanteile neu versiegelt.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. Auf die Satzung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH wird verwiesen.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Damp durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

3.7 Denkmalschutz

Ende des 13. Jahrhunderts wurde das Gut Damp gegründet, das zunächst in bischöflichem Besitz war. Im Jahr 1463 ging das Gut an den Adel und ist bis heute im Besitz der Familie zu Reventlow. Ringförmig angelegte Wassergräben umgeben die Gesamtanlage des Gutes. Die Gutsanlage besteht aus dem Hauptgebäude, das im Jahre 1595 errichtet wurde, einem Torhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden.

Die Gutsanlage des Gutes Damp ist als Denkmal gem. § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) von Schleswig-Holstein eingetragen. Zudem stehen das Herrenhaus, das Torhaus, das Ver-

walterhaus, die Gerstenscheune, das Neue Kuhhaus, das Alte Kuhhaus, der Kutschstall, die Roggenscheune und 3 Brücken als Baudenkmäler unter Denkmalschutz.

Schon im Vorwege der Planung haben intensive Abstimmungsgespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde stattgefunden, um die denkmalpflegerischen Anforderungen an das Vorhaben abzustimmen.

Geschützt sind die Wirkung von Kulturdenkmalen in ihrer Umgebung und die optischen Bezüge zwischen den Kulturdenkmalen und der Umgebung. Durch die Überplanung soll es nicht zu Störungen des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen und ihres städtebaulichen Zusammenhanges kommen, so dass ihre jeweilige besondere Wirkung geschmälert würde. Nach dem DSchG soll der Eindruck (Zeugnischarakter, Ausstrahlung und Dokumentationswirkung) von Kulturdenkmalen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.8 Umweltbericht

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Damp werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffsregelung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt den Ausgleich, der v.a. durch den Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen ausgelöst wird.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Emissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 1.000 m² oder einer Bodenmenge von mehr als 30 m³ ist § 63 Abs. 1 Nr. 8 LBO (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) zu beachten.

Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Damp nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,67 ha mit folgender grober Unterteilung:

Sondergebiet 'Tourismus'	ca. 1,60 ha
private Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha

TEIL 2 UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Für das Scopingverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt.

2 Räumliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortsteil Vogelsang und dem Ostseebad Damp südlich der Kreisstraße 61. Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teile der Flurstücke 13/1 und 34 der Flur 2 Gemarkung Dorotheental. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße 'Gut Damp',
- im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und
- im Süden durch das Herrenhaus des Gutes Damp sowie durch den Park des Gutes.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,67 ha.

3 Ökologische Ausstattung



Die überplanten Flächen bilden den ehemaligen Wirtschaftshof des Gutes Damp. Hier befinden sich vier denkmalgeschützte Scheunen sowie das ebenfalls denkmalgeschützte Torhaus. Der ehemalige Wirtschaftshof ist nahezu vollständig von einem historischen Wassergraben umgeben.

Entlang der Zufahrt zum Herrenhaus stockt eine Reihe prägender Linden mit Stammdurchmessern von 20 cm bis 80 cm. Weitere Gehölzbestände finden sich an der Böschungsoberkante des Wassergrabens im

Süden, Nordwesten und Nordosten. Zudem grenzen außerhalb des Plangebietes im Norden (zwischen dem Wassergraben und der Straße) und Osten (östlich des Wirtschaftsweges) weitere Laubbaumbestände vor allem aus Linden, Eschen und Kastanien an.

Als Oberflächenbefestigung im Bereich der Zufahrt und der Stellplätze ist überwiegend altes Natursteinpflaster vorhanden. Östlich des Kuhhauses existiert noch eine alte Mistplatte. Die sonstigen Freiflächen werden, mit Ausnahme eines Hühnerfreilaufes westlich des Kuhhauses, als Rasenflächen gepflegt.

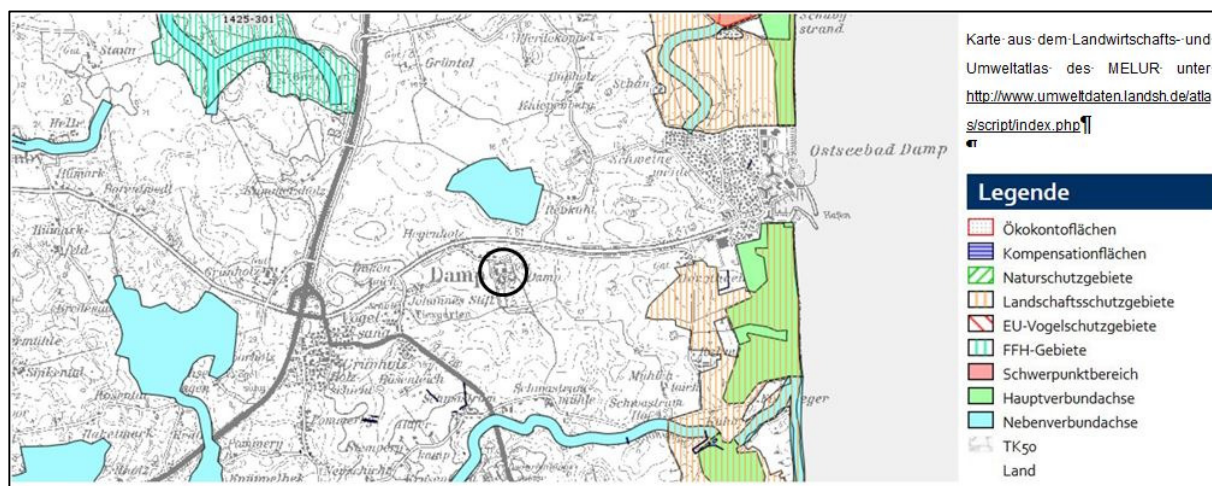
Das Gelände ist mit Höhen zwischen 15,50 m üNN und 17,50 m üNN relativ eben.

4 Naturschutzrechtliche Einordnung

Die Planbereichsflächen sind als Wirtschaftshof des Gutes Damp in Nutzung. Naturnahe Bereiche sind durch die Lindenreihe entlang der Zufahrt und den umlaufenden Wassergraben gegeben. Im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichtes wird mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde eine Abstimmung bezüglich des Schutzes dieses Wassergrabens gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG (geschütztes Biotop) erfolgen. Die bisherige Planung sieht einen Schutz des Wassergrabens und von dessen Uferbereichen vor.

Vor der Erarbeitung des Umweltberichtes wird auf Grundlage einer Vermessung, die die Baumstandorte erfasst, eine Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung) innerhalb des Planbereiches durchgeführt.

Wesentliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind derzeit nicht zu erwarten, da keine neuen Gebäude errichtet werden und keine größeren neuen Versiegelungen im Bereich des Wirtschaftshofes vorgesehen sind. Lediglich der im Osten verlaufende Wirtschaftsweg soll entsprechend des zu erwartenden Verkehrs ausgebaut werden. Die prägenden Gehölze sollen vollständig erhalten bleiben und durch Festsetzungen innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes geschützt werden.



Schutzgebiete (z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. Natura 2000-Gebiete) sind durch das Vorhaben entsprechend der oben wiedergegebenen Karte aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein direkt nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“ befindet sich ca. 1,1 km östlich des Gutes Damp. Flächen des Netzes Natura 2000 sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Gebiet DE 1425-301 „Karlsruher Holz“ liegt ca. 1,9 km nordwestlich des Plangebietes.

5 Vorläufiger Untersuchungsrahmen

Es ist vorgesehen, innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 sieht die Darstellung von Sondergebietsflächen für den Tourismus vor. Auf dem Gelände des Gutes Dampf findet keine Tierhaltung und im Planbereich kein Wirtschaftsbetrieb mehr statt. Der landwirtschaftliche Betrieb des Gutes liegt nördlich der Straße Hegenholz, außerhalb des Gutes. Gutachten zu Immissionen sind aus Erfahrungen aus anderen Bauleitplanungen nicht notwendig. Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind derzeit nicht erkennbar.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Innerhalb des Umweltberichtes wird eine Potenzialabschätzung zu möglichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Planbereich im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung erarbeitet. Neben den Regelungen des BNatSchG ist hierbei der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH) Neufassung 2016) maßgeblich. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern.

Schutzgut Fläche:

Bezüglich dieses Schutzgutes werden die Neuinanspruchnahme von Flächen, die Flächenversiegelung und die Zerschneidung von Flächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs dargestellt.

Schutzgut Boden:

Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Rund-erlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen. Neuversiegelungen werden ermittelt. Vorhandene Versiegelungen werden bei der Ermittlung von Ausgleichsflächen berücksichtigt. Hierfür wird die aktuelle Vermessung zugrunde gelegt.

Schutzgut Wasser:

Anfallendes Niederschlagswasser soll wie bisher in den umlaufenden Wassergraben eingeleitet werden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erkennen da im Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofes keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen sind.

Schutzgut Klima/Luft:

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde im Nahbereich der Ostsee nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Die möglichen Veränderungen des Landschaftsbildes werden beschrieben und bewertet. Da bei Erhaltung der vorhandenen Gebäude keine neuen Gebäude errichtet werden, sind derzeit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Mögliche Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Gutsanlage werden beschrieben. Das Vorhaben dient schwerpunktmäßig der Erhaltung der Kulturdenkmäler.

Zudem werden in den Umweltbericht auch Aussagen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang
- Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Damp am gebilligt.

Damp, den

.....
Die Bürgermeisterin