

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
DER GEMEINDE ALTENKREMPE
FÜR DAS GUT SIERHAGEN

VERFAHRENSSTAND (nach BauGB vom 27.08.1997):

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 (2) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------------|-------------------------------------|----------|
| 1. | Vorbemerkung | 2 |
| 1.1 | Rechtliche Bindung | 2 |
| 1.2 | Planungserfordernis | 3 |
| 2. | Planung | 3 |
| 3. | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 3.1 | Versorgung mit elektrischer Energie | 6 |
| 3.2 | Wasserver- und -entsorgung | 7 |
| 3.3 | Müllentsorgung | 8 |
| 3.4 | Löschwasserversorgung | 8 |
| 3.5 | Bodenschutz | 8 |
| 4. | Beschluss | 9 |
| <u>Anlage:</u> | Bestandsplan | |

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Altenkrempe für das Gut Sierhagen.

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert das Plangebiet als „Fläche im ländlichen Raum“. Der Regionalplan, Planungsraum II weist das Plangebiet als ländlichem Raum aus. Das Landschaftsprogramm trifft keine Aussagen zum Plangebiet. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenkrempe weist den Standort als landwirtschaftliche Fläche aus. Die Gartenflächen am Haupthaus sind bereits als Gartenfläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Gemeinde Altenkrempe stellt Plangebiet ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Parallelverfahren wird die 8. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 ist. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000 m².

Innerhalb des Plangebietes sind keine neu zu bebauende Grundflächen vorgesehen. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht daher nicht.

1.2 Planungserfordernis

Das Gut Sierhagen ist schon heute für Veranstaltungen verschiedener Art ein Begriff. Der um 1890 entstandene ehemalige Kuhstall wird bereits seit einigen Jahren für Veranstaltungen genutzt. Die Nutzungsgenehmigungen werden jeweils im Einzelfall von der Gutsverwaltung beantragt. Aufgrund der positiven Besucherzahlen wird jetzt angestrebt, die Nutzungsfrequenz und die Vielfalt der Veranstaltungen weiter auszubauen. Dieses stößt jedoch bei der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Ostholstein und/ oder die Amtsverwaltung auf rechtliche Probleme, da das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt.

Daher besteht ein Planungserfordernis, um die weitere Nutzung des Gebietes planerisch zu regeln. Die Planung liegt auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde, da eine Bereicherung der Kultur- und Veranstaltungslandschaft, wie es sie in Ostholstein bislang noch nicht gibt, angestrebt wird. Die Räumlichkeiten sollen auch für Veranstaltungen von Vereinen und der Gemeinde dienen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst alle Teile der Gutsanlage, für die entsprechende Sondernutzungen in Betracht kommen.

2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als „*Sonstiges Sondergebiet*“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Landwirtschaft mit Sondernutzungen für Veranstaltungen*“.

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Gebäude dauerhaft einer angemessenen und außenbereichsverträglichen Nutzung zuzuführen, die auch der ostholsteiner Kulturlandschaft entspricht. Dieses gilt in landespflegerischer, denkmalpflegerischer und auch in sozio-kultureller Hinsicht. Eine erweiterte Wohnnutzung wird nicht angestrebt. Hier gilt ausschließlich der Bestandsschutz.

Das sonstige Sondergebiet soll Betrieben der Land- und Forstwirtschaft sowie Ihnen zugeordneten Bereichen dienen. Zudem werden wechselnde, saisonale Sondernutzungen möglich. Dazu gehören:

1. Wechselnde Veranstaltungen für
 - Gastronomie,
 - Tourismus,
 - Verkaufs- und Ausstellungsveranstaltungen sowie
 - Tagungen
2. Anlagen und Einrichtungen für Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke.
4. Lagerflächen für land- und forstwirtschaftliche Produkte.
5. Stellplätze
6. Insgesamt bis zu 8 Betriebswohnungen oder sonstige Wohnungen.
7. Zudem sind im SO-1-Gebiet ergänzende Verkaufseinrichtungen bis zu insgesamt 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Im SO-2-Gebiet wird die Verkaufsfäche der Gutsgärtnerei planungsrechtlich abgesichert.
8. Bis zu 20 Standplätze für Reisemobile im SO-1-Gebiet.

Alle Nutzungen sind außenbereichsverträglich und sollen in vorhandener Bausubstanz untergebracht werden. Die zulässigen 8 Wohnungen entsprechen dem Bestand auf dem Gutsgelände. Diese werden vorrangig von Mitarbeitern bewohnt. Die Gemeinde hält die vorhandene Wohnnutzung im Gebiet für verträglich mit den vorhandenen und geplanten Sondernutzungen. Da es sich um wechselnde Veranstaltungen und gastronomische Einrichtungen handelt, geht die Gemeinde von einem verträglichen Miteinander aus. Bei der bisherigen Praxis traten hier keinerlei Probleme auf.

Die Verkaufseinrichtungen dienen zum Beispiel für den Verkauf von Souvenirs oder auch kunstgewerblichen Artikeln, die in Ateliers von Künstlerinnen und Künstlern auf dem Gutsgelände hergestellt werden. Auch dieses ist aus Sicht der Gemeinde Altenkrempe eine sinnvolle Nutzung in historischer Bausubstanz.

Die Reisemobilstandplätze sollen ein Baustein in einem kreisweiten Angebot an derartigen Einrichtungen darstellen, um diesen eigenständigen Tourismusbereich im östlichen Holstein zu stärken.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird als „einfacher“ Bebauungsplan aufgestellt werden, der lediglich die Art der Nutzung regelt. Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wie Grundflächenzahlen und Baufenster, wird verzichtet. Hier gilt weiterhin § 35 BauGB.

Die aufgeführten Nutzungen werden heute bereits, allerdings in eingeschränkter Form, in Einzelveranstaltungen ausgeübt. Hier zeichnen sich eine starke Nachfrage und eine hohe Attraktivität für den Tourismus ab. Daher sollen hier bauliche Veränderungen im Bestand ermöglicht werden, um das Angebot attraktiver gestalten zu können. Sollte sich im weiteren Verlauf zum Beispiel ergeben, dass ein

Speisewirtschaft oder ein Restaurant sich dauerhaft etablieren können, wäre dieses aus Sicht der Gemeinde Altenkrempe sehr positiv zu bewerten. Anbieten würde sich dafür die ehemalige Schmiede, mit Südausrichtung auf den Hof auf der Insel sowie gleichzeitigem Blick nach Osten auf den Hofteich. Im ehemaligen Kuhstall finden heute bereits regelmäßig Veranstaltungen für mehrere hundert Personen statt. Dafür kann der Einbau gastronomischer Infrastruktur, wie z. B. Zapfanlagen, einer Kühlkammer oder einer Küche, erforderlich werden. Auch dafür ist diese Planung notwendig.

Verbunden mit diesen Nutzungen ist natürlich auch ein angemessenes sanitäres Angebot.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße (G1K) „Kassauer Weg“ in Richtung Plunkau sowie „Jarkauer Weg“ und „Heidberg“ in Richtung Neustadt. Damit ist das Gebiet gut erschlossen. Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich im Plangebiet. Die Autobahn 1 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Der Kassauer Weg/ Jarkauer Weg ist als Gemeindestraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Umfang der Festsetzungen entspricht dem heutigen Ausbaustand.

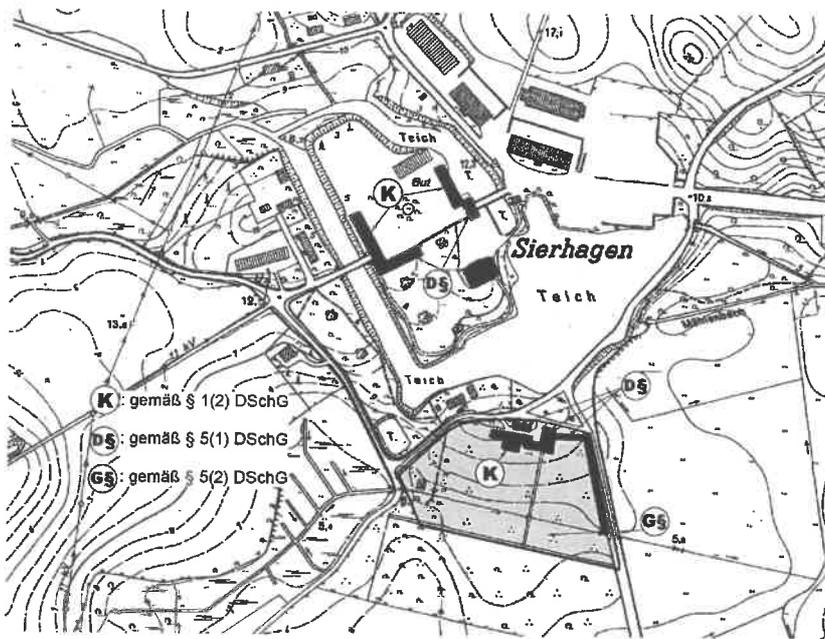
Die notwendigen Stellplätze können im Plangebiet entstehen. Flächen dafür sind heute südlich der Gutsdüngerei oder auf dem Weihnachtsbaum-/ Rübenlagerplatz nördlich des Hofteiches vorhanden. Für einzelne größere Veranstaltungen besteht auch die Möglichkeit die *„Fläche für die Landwirtschaft mit Zusatznutzung Bedarfsstellplätze“* aus der 8. Flächennutzungsplanänderung ergänzend in Anspruch zu nehmen.

Grünordnerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Die Gutsanlage soll, unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, noch attraktiver gestaltet werden. Dieses ist aber nicht Inhalt der Bauleitplanung.

Kulturdenkmale/ Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Baudenkmale und ein eingetragenes Gartendenkmal. In der folgenden Liste sind die derzeit in der Denkmälerkartei des Kreises Ostholstein erfassten Kulturdenkmale aufgeführt. Einfache Kulturdenkmale nach § 1(2) DSchG (Denkmalschutzgesetz) sind mit einem K und eingetragene (besondere) Kulturdenkmale nach § 5 DSchG sind mit einem D gekennzeichnet.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



| | |
|---|----|
| Hofinsel mit Herrenhaus | D§ |
| Östliches Torhaus | D§ |
| Orangerie | D§ |
| Westliches Torhaus mit Anschluss an die Orangerie | K |
| Zweigeschossiges Stallgebäude mit Turm | K |
| Palmenhaus | D§ |
| Gartenmauer | D§ |
| Reetunterstand | D§ |
| Warmhaus (Gewächshaus) | K |
| Orchideenhaus (Gewächshaus) | K |
| Kalthaus (Gewächshaus) | K |
| Weinhaus (Gewächshaus) | K |
| Gewächshaus-Hauptbau | K |
| Fläche der ehem. Gutsgärtnerei | G§ |

Auch die übrigen älteren Gebäude prägen die Kulturlandschaft und sollten aufgrund ihres äußeren Gestaltwertes erhalten und in der Nutzung bleiben. Angesichts der veränderten Produktionsbedingungen der Landwirtschaft scheidet für diese Gebäude eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Hier ist die Bauleitplanung erforderlich, um erweiterte Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des vorhandenen Veredlungsbetriebes mit elektrischer Energie erfolgt bereits durch die EON-Hanse AG. Geeignete Standorte für eventuell

zusätzliche Versorgungsstationen werden nach Absprache mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer zur Verfügung zu stellen.

3.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Das Schmutzwasser aus den sanitären Bereichen wird in Kleinkammerkläranlagen gereinigt und anschließend nachgeklärt. Sofern sich die bereits zugelassene Schmutzwassereinleitungsmenge durch die weitere Nutzung des Gebietes verändert, ist bei Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides zu beantragen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen Gewässer eingeleitet. Im übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in Gewässer II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 2-7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Erlaubnisantrag ist die schadlose Ableitung im benutzten Gewässer nachzuweisen.

Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes:

Bezüglich der Einleitung des Oberflächenwassers in Verbandsgewässer sind Abstände und die schadlose Wasserabfuhr zu beachten. Dies gilt für folgende Verbandsgewässer des WBV – Neustädter – Binnenwasser, die bei Erweiterungsbauten zu berücksichtigen sind. Diese Verbandsgewässer Nr. 1.4.1, 1.4.1.2 und 1.4.1.3 sind betroffen.

Der Wasser- und Bodenverband Neustädter – Binnenwasser hat in seiner gültigen Satzung vom 28. Mai 1996 unter § 6 folgende Beschränkungen in Verbindung mit dem LWG und LNatSchG beschlossen: (zu § 6 WVG, §§ 47, 75 LWG)

Absatz (2): Der Zaun muss mindestens einen Abstand von 0,80 m von der oberen Böschungskante haben, darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Gewässerunterhaltung nicht erschweren.

Absatz (4): Die Böschungen und ein Streifen von 6 m Breite längs der Verbandsgewässer müssen von Anpflanzungen und baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Anlieger können verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in

erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Absatz (5): Innerhalb der bebauten Ortslagen dürfen Ufergrundstücke grundsätzlich nicht näher als 6m an das Verbandsgewässer heran gebaut werden.

Sollten die Abstände bei der Durchführung notwendiger Gewässerunterhaltungsmaßnahmen nicht eingehalten worden sein, ist der Wasser- und Bodenverband entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gezwungen, den Mehraufwand auf den Grundstückseigentümer umzulegen.

3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

3.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Altenkrempe wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Altenkrempe und Sierhagen" gewährleistet. Nach dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 "Löschwasserversorgung" ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2h abzusichern. Sollten künftige Nutzungen höhere Löschwassermengen erfordern, sind diese im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Dieses ist zum Beispiel bei Versammlungsstätten nach der VStättVO der Fall. Hierfür ist eine Löschwasserkapazität von mind. 96 cbm/h für zwei Stunden im Umkreis von 300 m nachzuweisen (vgl. Erl. des IM v. 24.8.1999). Soll das Löschwasser dann aus Teichen entnommen werden, müssen frostfreie Entnahmestellen gem. DIN 14210 nebst Feuerwehrezufahrt hergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf wird aus dem Trinkwassernetz und den vorhandenen Gewässern sichergestellt. Diese sind augenscheinlich ausreichend groß. Ein detaillierter Nachweis der Entnahmestellen ist aus Sicht der Gemeinde Altenkrempe erst im Zuge der Genehmigungsplanungen sinnvoll.

Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

3.5 Bodenschutz

Altablagerungen sind nicht bekannt. Altstandorte sind nicht bekannt. Stillgelegte Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, gelten als Altstandortverdachtflächen. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob

der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat ggf. eine fachgerechte und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5. **Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Altenkrempe am 13. Dezember 2005 gebilligt.

Altenkrempe, 16.12.2005



Weidemann
(Weidemann)
- Bürgermeister -