

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18**

### **DER GEMEINDE DAMP**

### **- WIRTSCHAFTSHOF GUT DAMP -**

## **ENTWURF**

---

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
<b>TEIL A BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1 AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>1</b>
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 II, 2020 .....	2
1.4.5 Landschaftsplan.....	2
1.4.6 Schutzverordnungen.....	2
<b>2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.4 Baugestalterische Festsetzungen .....	7
3.5 Verkehrliche Erschließung .....	8
3.6 Ver- und Entsorgung .....	8
3.7 Denkmalschutz .....	9
3.8 Umweltbericht .....	10
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	11
3.10 Artenschutz.....	12
3.11 Immissionsschutz.....	12
3.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	13
<b>4 FLÄCHENVERTEILUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>TEIL B UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
<b>1 EINLEITUNG</b> .....	<b>14</b>
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	14
1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	15
1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetzte und Fachplanungen.....	16
1.3.1 Fachgesetzte .....	16

1.3.2	Fachplanungen .....	18
1.3.3	Schutzverordnungen .....	18
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>19</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose .....	19
2.1.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit .....	19
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	21
2.1.3	Schutzgut Fläche .....	24
2.1.4	Schutzgut Boden.....	24
2.1.5	Schutzgut Wasser .....	26
2.1.6	Klima/Luft.....	27
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	29
2.1.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	29
2.1.9	Wechselwirkungen.....	30
2.2	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	32
2.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	32
2.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen .....	32
2.5	Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	32
2.6	Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang.....	32
2.7	Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	32
2.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	33
<b>3</b>	<b>SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN</b>	<b>33</b>
3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	33
3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	34
3.3	Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B).....	35
3.4	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen .....	35
<b>4</b>	<b>PLANUNGSAalternativen</b> .....	<b>36</b>
4.1	Standortalternativen .....	36
4.2	Planungsalternativen.....	36
<b>5</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>37</b>
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	37
5.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	37

5.3	Allgemeine Zusammenfassung .....	38
<b>6</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLENANGABEN .....</b>	<b>39</b>

Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Zwischenbericht) von Dipl.-Geogr.  
Christoph Stolle aus Kiel vom 09.06.2020

## **TEIL A 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 14/2 und 34 der Flur 4 Gemarkung Damp. 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 beigegeben werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnah-

men 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 II, 2020**

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (2020) 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 „Karlsburger 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 zuge-

führt. 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 und ggf. Gästezimmern versehen werden. Der Umbau des kleinen KuhHauses und der Roggenscheune 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 neben dem gleichnamigen Restaurant auch Veranstaltungsräume sowie Konferenz- und Verwaltungsräume beherbergt, sollen auf der innenhof-abgewandten Seite Richtung Osten ein Erlebnis-Kinderspielplatz sowie ein Parkplatz mit zusätzlichen Parkmöglichkeiten inklusive Ladestationen für Elektroautos und -fahräder errichtet werden. 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, Imkerei, 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 regionale 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 die 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.

Die dauerhafte gewerblich touristische Nutzung der Ferienapartments wird u.a. über Regelungen im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan sichergestellt. Vorgesehen ist die Gründung einer Betreibergesellschaft, die dem Gutsbetrieb zugeordnet bleibt. Die einzelnen Ferienapartments sollen nicht veräußert werden.

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, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

### **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' ausgewiesen. 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, Spa-Bereich, etc.) umfassend abzubilden. Hierbei soll ganz bewusst eine Verbindung zwischen Tradition und Moderne, zwischen Urlaubserlebnis und Arbeitswelt (Landwirtschaft und Handwerk)

gefördert werden. Die Verträglichkeit dieser unterschiedlichen Nutzungen kann dadurch gesteuert werden, dass alle Nutzungen weiterhin über den Gutsbetrieb bzw. angegliederte Betreiber-gesellschaften betrieben werden.

Grundsätzlich dient das Sondergebiet der Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen die dem zuvor beschriebenen Nutzungszweck dienen. Über die textlichen Festsetzungen erfolgt entsprechend der geplanten Nutzung für die einzelnen Baufelder eine Differenzierung der jeweils zulässigen Nutzungen. Die erforderlichen Nebenanlagen (z.B. sanitäre Einrichtungen, Anlagen und Einrichtungen der Haustechnik, Gemeinschaftsanlagen, etc.) sind hierbei nicht gesondert einzeln aufgeführt.

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

Im Baufeld 2 sind Ferienwohnungen zulässig.

Im Baufeld 3 sind ein Restaurant einschließlich Außensitzbereich, Veranstaltungsräume, Konferenzräume, Verwaltungsräume und Lagerräume zulässig.

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

Im Baufeld 5 sind Ferienwohnungen zulässig.

Im Baufeld 6 sind Ferienwohnungen und Gästezimmer zulässig.

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

Entsprechend des aktuellen Planungsstandes sind im Baufeld 2 (kleines KuhHaus) 14 Ferienwohnungen mit Größen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> vorgesehen. Überträgt man diese Größenaufteilung der Ferienwohnungen, so werden im Baufeld 6 (Roggenscheune) 12 Ferienwohnungen und im Baufeld 5 (Backhaus) 1 Ferienwohnung entstehen. Auf dieser Grundlage wäre aktuell mit 27 Ferienwohnungen im Plangebiet zu rechnen. Da in den kommenden Jahren aber zunächst Erfahrungen mit der Auslastung der einzelnen Wohnungsgrößen gesammelt werden sollen und diese Erfahrungen dann in die Planung der weiteren Wohnungsgrößen einfließen, können sich hinsichtlich der endgültigen Anzahl der Ferienwohnungen noch Anpassungen ergeben.

### **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 m<sup>2</sup> 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 11.700 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Dies entspricht einer Gesamtversiegelung von ca. 78 % der überplanten Sondergebietsfläche.

Die ehemaligen Scheunen wiesen ursprünglich nur ein Vollgeschoss auf, da innen keine oder nur teilweise Decken vorhanden waren. Durch den Umbau entsteht ein zweites Vollgeschoss, ohne dass sich an der Kubatur der Gebäude etwas ändert. Insofern werden im Bebauungsplan für das Plangebiet zwei Vollgeschosse zugelassen.

Um die denkmalgeschützten Gebäude auch in ihrer vorhandenen Kubatur zu sichern, werden bestandsbezogen für die einzelnen Baufelder auch die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

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. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls bestandsbezogen und dient der Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes.

#### 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.

Die Außensitzbereiche des Restaurants im Baufeld 3 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die Baugrenzen wie zuvor beschrieben eng um die vorhandenen Gebäude gelegt wurden, soll mit dieser Festsetzung die Herstellung von Außensitzbereichen ermöglicht werden, auch wenn diese zur Hauptnutzung gezählt würden und damit nur innerhalb der Baugrenzen zulässig wären.

Hinsichtlich der Herstellung von ebenerdigen Terrassen wird für die Baufelder 2 und 3 eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4 m zugelassen. Auch diese Festsetzung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Baugrenzen die hochbaulichen Anlagen eng umgrenzen sollen und somit die Terrassen, die regelmäßig der Hauptanlage zugeordnet werden, die Baugrenzen überschreiten müssen. Das vorgegebene Maß ergibt sich aus den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### **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. Daher erfolgt die Festsetzung, dass bei den

großen Scheunen in den Baufeldern 2, 3, 4 und 6 eine Dacheindeckung der zum Wirtschaftshof ausgerichteten Dachflächen nur mit Reet zulässig ist.

Zudem sind die Hauptdächer der Hauptgebäude im Baufeld 1 nur als Satteldächer, in den Baufeldern 2, 3, 4 und 6 nur als Krüppelwalmdächer und im Baufeld 5 nur als Walmdächer zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen dem baulichen Bestand und sollen diesen auch langfristig sichern. Somit sind untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen auch mit anderen Dachformen zulässig.

Die exakte Ausgestaltung, die exakten Farbgebungen und deren Glanzeffekte sind im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Für Baudenkmale sind zunächst die Materialien und Farbgebungen maßgeblich, mit denen das Gebäude errichtet worden ist.

### **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. Die vorgenannte Zufahrt wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - private Zufahrtsstraße - festgesetzt. Der Ausbau dieser Zufahrt darf nur in wassergebundener Form erfolgen. Hiermit soll das historische Ensemble geschützt und der weiterhin gewünschte Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung unterstrichen werden.

Die Zufahrt durch das Torhaus soll weiterhin für Gäste der Gastronomie im KuhHaus genutzt werden. Hierzu bleiben auch nördlich des Kuhhauses beidseitig der Zufahrt einige Stellplätze erhalten.

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind aktuell 56 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Für diese Bereiche sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze gekennzeichnet.

### **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. Hierzu werden die im Gutsbereich vorhandenen Pumpstationen erweitert.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt wie bisher in die angrenzenden Wasserflächen. Es werden keine zusätzlichen Flächenanteile neu versiegelt, da der gesamte Wirtschaftshof bereits seit vielen Jahrzehnten mit Natursteinpflaster befestigt ist.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. Auf die Satzung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH wird verwiesen. Hinsichtlich der zukünftigen Müllentsorgung hat eine Abstimmung vor Ort stattgefunden. Hierbei wurde festgelegt, dass zukünftig eine neue Aufstellfläche für Müll-

sammelbehälter nördlich der Straße Hegenholz gegenüber der Einfahrt zum Torhaus hergestellt werden soll. Dieser Sammelplatz wird nachrichtlich in der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Herstellung der Aufstellfläche wird zusätzlich über den Durchführungsvertrag abgesichert. An den Abfuhrtagen werden die Müllsammelbehälter im Bereich der Aufstellfläche vom Vorhabenträger bereit gestellt.

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. Hinsichtlich des Brandschutzes ist ein umfangreiches Brandschutzkonzept erstellt worden, bei dessen Erarbeitung die örtliche Feuerwehr mit eingebunden wurde.

### **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.

Das Herrenhaus, das Torhaus, das Verwalterhaus, die Gerstenscheune, das Neue Kuhhaus, das Alte Kuhhaus, der Kutschstall, die Roggenscheune und 3 Brücken stehen 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.

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Plangebietes für die meisten Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden muss. Das gilt mindestens für die Errichtung von Anlagen und Gebäuden, Gestaltungsmaßnahmen von Wegen und Straßen und größeren Pflanzmaßnahmen.

Die exakte Ausgestaltung, die exakten Farbgebungen und deren Glanzeffekte sind im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Für Baudenkmale sind zunächst die Materialien und Farbgebungen maßgeblich, mit denen das Gebäude errichtet worden ist.

Die überplanten Flächen befinden sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplante Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Erdarbeiten bedürfen in diesen Bereichen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

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 wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr wurden 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 B der Begründung) beschrieben und bewertet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp soll der Wirtschaftshof des Gutes Damp als Sondergebiet ‚Tourismus‘ festgesetzt und sukzessive einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit: Im Planbereich sind u.a. Ferienwohnungen, Eventsaal und ein Wellnessbereich vorgesehen. Ziel ist die touristische Nutzbarmachung der historischen Gebäude. Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Nach den Ergebnissen des Zwischenberichtes des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Büro Stolle aus Kiel lassen sich unter Berücksichtigung der bislang durchgeführten Untersuchungen und der erwartbaren Ergebnisse der ausstehenden Juli-Erfassung die artenschutzrechtlichen Konflikte nach gutachterlicher Einschätzung mit anerkannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen auflösen, so dass mit den Vorhabenswirkungen nicht verbotstatbeständig gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden würde.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. die sich aus den Vorhabenswirkungen des Bebauungsplanes ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes nach gutachterlicher Einschätzung nicht grundsätzlich entgegen. Die

erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen sollten als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 18 aufgenommen werden.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich umfasst den Wirtschaftshof des Gutes Damp, wo bereits Gebäude und befestigte Freiflächen vorhanden sind. Aufgrund der Umnutzung der historischen Gebäude und dem weitgehenden Erhalt der vorhandenen Strukturen entsteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Flächenverlust.

Schutzgut Boden: Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich am Bestand, da keine zusätzlichen hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet auf 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt und kann für Stellplätze und ihre Zufahrten insgesamt bis zu 11.700 m<sup>2</sup> überschritten werden. Der Wirtschaftshof ist bereits vollständig mit altem Natursteinpflaster befestigt, sodass sich im Rahmen der Bauleitplanung keine Ausgleichsnotwendigkeit ergibt.

Schutzgut Wasser: Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin in den umlaufenden Wassergraben eingeleitet. Mit den zu erhaltenden Bäumen und den festgesetzten privaten Grünflächen wird die Verdunstung im Planbereich gefördert. Schmutzwasser wird in die gemeindlichen Kläranlage eingeleitet.

Schutzgut Klima: Durch die Inhalte der Bauleitplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch den Erhalt des historischen Ensembles und vorhandener Strukturen und Gehölze auszuschließen.

Schutzgut kulturelles Erbe- und Sachgüter: Die Gebäude des Planbereiches sind denkmalrechtlich geschützt. Der Denkmalschutz ist im Rahmen der Planung berücksichtigt worden und das historische Ensemble wird erhalten. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Damp sind zusätzliche Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund des Umbaus und der Umnutzung vorhandener historischer Gebäude und der bisherigen Nutzungen im Plangebiet nicht als erheblich zu bewerten.

### **3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Damp wurden 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. Da bereits der gesamte Wirtschaftshof seit Jahrhunderten mit einem Natursteinpflaster befestigt ist, werden durch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht. Zudem sind auch noch die Fundamentplatten einer weiteren ehemaligen Scheune (östlich der Gertscheune) vorhanden. Auf weiten Teilen der Pflasterungen und der Fundamentplatte haben

sind im Laufe der letzten Jahrzehnte durch die immer weiter zurückgehende Nutzungsintensität im Bereich des Wirtschaftshofes dünne Rasenflächen entwickelt. Zusätzliche Versiegelungen werden zudem dadurch vermieden, dass für die private Zufahrtsstraße die Festsetzung erfolgt, dass diese nur (wie derzeit vorhanden) in wassergebundener Form befestigt werden darf.

Der wesentliche Gehölzbestand im Bereich des Wirtschaftshofes wird im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen. Demnach sind die gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **3.10 Artenschutz**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG von Herrn Christoph Stolle aus Kiel erstellt. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die Methode der durch Brutvogel- und Fledermaus-Erfassungen erweiterten Potentialabschätzung angewandt. Inzwischen sind 4 von 5 Kartierungsdurchgängen abgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der bislang durchgeführten Untersuchungen und der erwartbaren Ergebnisse der ausstehenden Juli-Erfassung lassen sich die artenschutzrechtlichen Konflikte nach gutachterlicher Einschätzung mit anerkannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen auflösen, so dass mit den Vorhabenswirkungen nicht verbotstatbeständlich gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden würde.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. die sich aus den Vorhabenswirkungen des Bebauungsplanes ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes nach gutachterlicher Einschätzung nicht grundsätzlich entgegen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen sollten als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **3.11 Immissionsschutz**

Das Planungskonzept sieht eine bewusste Einbindung der touristisch genutzten Gebäude und der (Ferien-)Gäste in den bestehenden aktiven landwirtschaftlichen Betrieb inklusive Jagdausübung, Imkerei, etc. vor. Damit soll den Gästen, die vornehmlich aus städtisch geprägten Gegenden zu erwarten sind, das Betriebs- und Ökosystem Landwirtschaft, welches täglich für das leibliche Wohl der Bevölkerung sorgt, nähergebracht werden.

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.

Der aktive landwirtschaftliche Gutsbetrieb befindet sich nördlich des Plangebiets, nördlich der Straße 'Hegenholz'. Hierbei handelt es sich um einen reinen Ackerbaubetrieb. Es gibt hier also keine Tierhaltung, die zu erheblichen Geruchsimmissionen führen könnten. Die vorhandenen Hallen werden als Maschinen- und Lagerhallen genutzt.

Der Betreiber der touristischen Nutzungen im Plangebiet ist gleichzeitig auch Betreiber des landwirtschaftlichen Gutsbetriebes. Daher besteht ein eigenes intensives Interesse daran, dass es durch den landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erheblichen Störungen der Feriengäste



kommt. Zudem werden die Feriengäste in geeigneter Form darauf hingewiesen, dass sich angrenzend ein aktiver Gutsbetrieb befindet.

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.

### **3.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### 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 m<sup>2</sup> oder einer Bodenmenge von mehr als 30 m<sup>3</sup> 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. 1,50 ha
private Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha
private Grünflächen	ca. 0,10 ha

## **TEIL B UMWELTBERICHT**

### **1 EINLEITUNG**

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese hiermit nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

#### **Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes**

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### **1.1 Beschreibung 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 sowie durch den Park des Gutes.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 1,67 ha. Das Plangebiet ist eben und die Geländehöhe liegt zwischen 15,50 und 17,50 m über NN.

## 1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 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.

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.

Neben dem „großen“ KuhHaus, welches das gleichnamige Restaurant beherbergt, wird auf der innenhofabgewandten Seite Richtung Osten ein Erlebnis-Kinderspielplatz sowie ein Pkw-Stellplatz errichtet. Dieses geschieht alles innerhalb der durch die historischen Gebäude vorgezeichneten Grenzen und die gewachsenen Strukturen des Wirtschaftshofes. Vorhandene 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.

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, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

### **1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen**

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

#### **1.3.1 Fachgesetze**

##### **Europa**

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 28.12.2013

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebender Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

##### **Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 27.03.2020

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert 27.09.2017

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013, zuletzt geändert 08.04.2019

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen  
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen
- § 50 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete.

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert 04.03.2020

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009, zuletzt geändert 04.12.2018

- § 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen
- § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

## Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) i.d.F. vom 24.02.2010, zuletzt geändert 13.11.2019

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) i.d.F. vom 05.12.2004, zuletzt geändert 13.12.2018:

- § 1 Schutz von Wald
- § 9 Umwandlung von Wald
- § 24 Waldabstand

Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 30.12.2014

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen

## § 16 Erhaltung des Denkmals

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) i.d.F. vom 09.12.2013.

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) i.d.F. vom 20.01.2017.

### 1.3.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

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.

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

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.

Der **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II** (2020) enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

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.

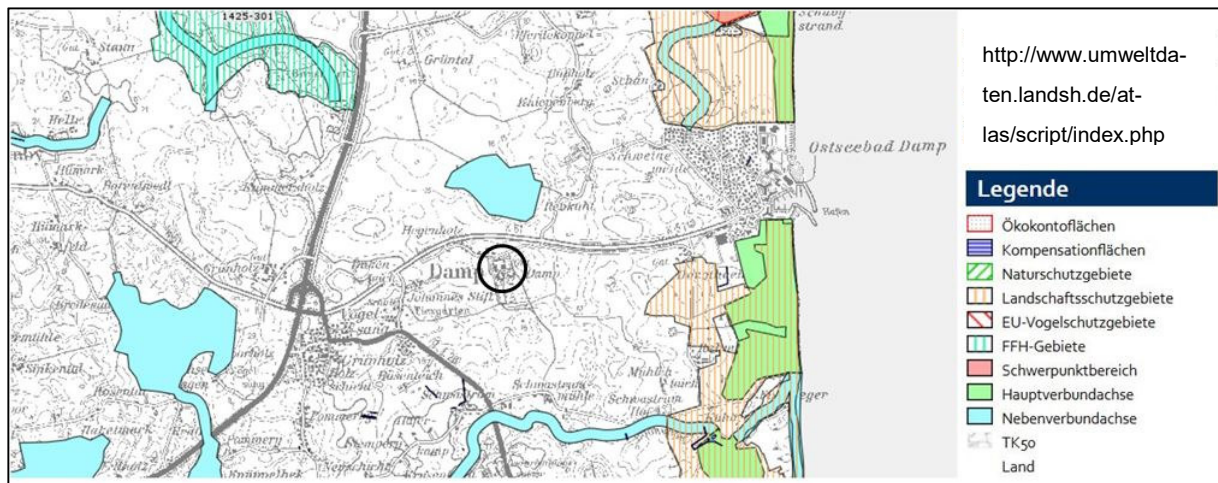
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp wird der Planbereich überwiegend als Sonstiges Sondergebiet 'Tourismus' festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die damit notwendige 16. Änderung des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

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

### 1.3.3 Schutzverordnungen

Die nächstgelegenen Flächen des **Netzes Natura 2000** liegen nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,9 km (FFH 1425-301 „Karlsburger Holz“). Eine Beeinträchtigung

der Erhaltungsziele dieses Gebietes ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung bzw. der dazwischen liegenden Bundesstraße nicht zu erwarten.



Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung entsprechend der Darstellungen des Landwirtschafts- und Umweltatlasses (siehe oben) nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“ befindet sich ca. 1,1 km östlich des Plangebietes.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt nach Bestandsaufnahmen durch den Verfasser im März 2019 und Mai 2020 in verbal argumentativer Weise.

Es werden bei der Bewertung drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

#### 2.1.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

##### Derzeitiger Zustand

Der Mensch und seine Gesundheit können in vielerlei Hinsicht von Planungsvorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann).

Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Dabei werden jedoch nur Wohnen und Erholung betrachtet, da Aspekte des Arbeitsschutzes nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind.

Bei der Betrachtung ist von direkten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) und für die Erholungsfunktion (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm) auszugehen.

Der aktuelle und der aufgrund der Planungsabsichten künftig zu erwartende Zustand im Umfeld des Planbereichs stellt sich für die Funktionen 'Wohnen' und 'Erholung' wie folgt dar:

#### **a) Wohnen**

Der Planbereich wurde in der Vergangenheit als historischer Wirtschaftshof landwirtschaftlich genutzt. Wohngebäude sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die vorhandenen historischen Scheunen stehen teilweise leer, da der landwirtschaftliche Betrieb des Gutes Damp auf eine Fläche nördlich außerhalb des Gutes verlagert worden ist. Auf dem Gelände des Gutes Damp findet keine Tierhaltung und im Planbereich kein landwirtschaftlicher Wirtschaftsbetrieb mehr statt. Im Geltungsbereich befindet sich ein Torhaus, in dem gutsinterne Verwaltungsräume, Ausstellungsräume sowie eine kleine Tischlerei untergebracht sind. Im Neuen Kuhhaus wird zudem ein Restaurant betrieben.

#### **b) Erholung**

In einer im Geltungsbereich gelegenen reetgedeckten Zwillingscheune – dem Neuen Kuhhaus - wird bereits seit 1995 ein Restaurant betrieben. Dieses dient sowohl der regionalen Bevölkerung als auch Touristen als (Ausflugs-)Ziel und damit der Erholungsnutzung in der Gemeinde Damp. Weitere Möglichkeiten zur Erholung sind im Plangebiet bislang nicht vorhanden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Ausweisung des Sondergebietes würde das Plangebiet als historischer Wirtschaftshof verbleiben und die teilweise Nutzung wie bisher fortgeführt. Eine Folgenutzung der wenig genutzten Gebäude und eine touristische Entwicklung würde ausbleiben.

#### **Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung soll die Grundlage für einen sukzessiven Umbau und eine Umnutzung der historischen Gebäude erfolgen. Ziel ist bis zum Jahr 2030 die Schaffung von Ferienunterkünften, Eventsaal und Konferenzräumen sowie einem kleinen Spa innerhalb der historischen Gutsgebäude. Der Neubau von zusätzlichen Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Der Betreiber der touristischen Nutzungen im Plangebiet ist gleichzeitig auch der Betreiber des landwirtschaftlichen Gutsbetriebes. Daher besteht ein eigenes intensives Interesse daran, dass es durch den landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erheblichen Störungen der Feriengäste kommt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.



Die Erholungsnutzung des Plangebietes wird durch die Planung positiv beeinflusst. Das bereits vorhandene Restaurant wird an seinem Standort erhalten und in das touristische Gesamtkonzept integriert. Die historischen Gebäude werden unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Erhaltungsmaßnahmen umgebaut und dadurch für Touristen und Besucher zugänglich gemacht. Im Außenbereich ist zudem ein Kinderspielplatz vorgesehen, der ebenfalls positiven Einfluss auf die Erholungsnutzung im Plangebiet nimmt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit sind als günstig zu bewerten. Es werden Grundlagen zur touristischen Erschließung des Gutshofes geschaffen, die die Erholungsnutzung bedingen. Immissionen sind nicht zu erwarten.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im März 2019 und Mai 2020 erfolgten Ortsbegehungen zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Die nachfolgend dargestellten Lebensräume sind entsprechend der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ (LLUR 2019) aufgeführt.

#### **Historischer Gutshof (SDy)**

Die überplanten Flächen bilden den ehemaligen Wirtschaftshof des Gutes Damp. Hier befinden sich vier denkmalgeschützte Scheunen, das ehemalige Backhaus sowie das ebenfalls denkmalgeschützte Torhaus. Der ehemalige Wirtschaftshof ist nahezu vollständig von einem historischen Wassergraben umgeben. Dieser befindet sich ebenso wie seine Böschung außerhalb des Geltungsbereiches.

Entlang der Zufahrt zum Herrenhaus und eines wassergebunden befestigten Wirtschaftsweges im südöstlichen Planbereich stocken prägende Linden mit Stammdurchmessern von 20 cm bis 80 cm. Weitere Gehölzbestände finden sich an der Oberkante des Wassergrabens im Süden, Nordwesten und Nordosten. Es handelt sich bei diesem Gehölzbewuchs überwiegend um Laubbäume wie Esche und Erle. Zudem treten Feld-Ahorn, Vogelkirsche, Hasel, Mirabelle und Weiß-Dorn auf.

Der Wirtschaftshof ist außerhalb der vorhandenen Gebäude vollständig mit altem Natursteinpflaster befestigt. Auf den Freiflächen, die nicht regelmäßig als Stellfläche genutzt oder befahren worden sind, hat im Laufe der Zeit eine Grasnarbe entwickelt. Diese Flächen werden als Rasenflächen gepflegt bzw. westlich des Neuen Kuhhauses als Hühnerfreilauf genutzt. Die ursprüngliche Befestigung ist unterhalb der Rasenflächen noch vorhanden. Östlich des Neuen Kuhhauses existiert noch eine alte Mistplatte.

#### **Landwirtschaftliche Zuwegung (SVu)**

Das Plangebiet wird u.a. über eine landwirtschaftliche Zuwegung erschlossen. Diese verläuft östlich des Wirtschaftshofes sowie im südlichen Planbereich. Der Weg ist wassergebunden befestigt und schließt im Norden an die Straße ‚Gut Damp‘ an. Östlich des Weges befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen mit Esche und Kastanie.

## **Pflanzen**

### **Derzeitiger Zustand**

Der Planbereich umfasst den Wirtschaftshof des Gutes Damp und wird dementsprechend unterhalten und gepflegt. Die Flächen sind aufgrund der vorhandenen Befestigungen und der bestehenden Gebäude insgesamt als unterdurchschnittlicher Lebensraum für Pflanzen zu betrachten. Entlang des Wassergrabens und östlich der Zuwegung ist ein Gehölzbewuchs vorhanden, der relativ unbeeinträchtigt ist. Entlang der Zufahrt zum Herrenhaus und des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges stocken Linden, die bis zu 80 cm Stammdurchmesser aufweisen. Die übrigen Freiflächen werden als Rasen gepflegt.

Streng geschützte Pflanzenarten (Firnisländisches Silbermoos, Schierlings-Wasserfenchel, Kriechender Scheiberich, Froschkraut) sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs. Weitere Betrachtungen sind bezüglich streng geschützter Arten daher nicht erforderlich.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nutzung des Wirtschaftshofes wird wie bisher fortgeführt. Der mit Natursteinpflaster befestigte Planbereich bleibt als eingeschränkter Pflanzenstandort erhalten.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung wird der Umbau und die Umnutzung vorhandener historischer Gebäude ermöglicht. Zusätzliche Gebäude werden nicht entstehen. Die vorgesehenen Pkw-Stellflächen werden im Bereich der vorhandenen Befestigung entstehen (u.a. im Bereich der alten Mistplatte). Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Plangebietes und der Befestigung mit Natursteinpflaster besteht eine grundsätzliche Vorbelastung als Pflanzenstandort. Die Rasenflächen, die insbesondere im südlichen Geltungsbereich oberhalb des Natursteinpflasters entwickelt wurden, werden weitestgehend erhalten.

Die Bäume entlang der historischen Zufahrt zum Herrenhaus im zentralen Planbereich werden aufgrund ihres prägenden Charakters und vor dem Hintergrund der historischen Authentizität als zu erhaltend festgesetzt. Auch eine Linde mit ca. 180 cm Stammdurchmesser, die südwestlich des Torhauses stockt, wird als zu erhaltend festgesetzt. Entlang der Oberkante des Ringgrabens wird in den Bereichen, die bislang noch keiner baulichen Nutzung unterliegen, eine ca. 3 m breite private Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Diese dient dem Schutz des außerhalb gelegenen Ringgrabens mit seiner bewachsenen Böschung.

Die östliche Zuwegung verbleibt als wassergebunden befestigter Weg und soll nicht verbreitert werden. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölze entlang dieses Weges ist daher nicht zu erwarten.

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Die Gehölze innerhalb des Planbereiches werden nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen sind bereits mit Natursteinpflaster befestigt und nur untergeordnet als Pflanzenstandort geeignet. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht betroffen.

### **Tiere**

Die überplante Fläche weist mit den historischen Gebäuden und dem Altbaumbestand potentielle Habitate für geschützte Fledermäuse und heimische Brutvögel (z.B. Mehlschwalben). Im außerhalb gelegenen Wassergraben sind zudem Amphibienvorkommen nicht auszuschließen, die den Planbereich potentiell als (Teil-)Lebensraum nutzen.

Daher wird durch das Büro Stolle aus Kiel ein Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die Methode der durch Brutvogel- und Fledermaus-Erfassungen erweiterten Potentialabschätzung angewandt. Die Erarbeitung erfolgt von Herbst 2019 bis Sommer 2020. Inzwischen sind 4 von 5 Kartierungsdurchgängen abgeschlossen.

Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden nachgereicht, die entsprechenden Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren in die Begründung übernommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bislang durchgeführten Untersuchungen und der erwartbaren Ergebnisse der ausstehenden Juli-Erfassung lassen sich die artenschutzrechtlichen Konflikte nach gutachterlicher Einschätzung mit anerkannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen auflösen, so dass mit den Vorhabenwirkungen nicht verbotstatbeständig gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden würde.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. die sich aus den Vorhabenwirkungen des Bebauungsplanes ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes nach gutachterlicher Einschätzung nicht grundsätzlich entgegen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen sollten als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt eines Lebensraumes ist von den unterschiedlichen Bedingungen der biotischen (belebten) und der abiotischen (nicht belebten) Faktoren abhängig. Hinzu kommt die Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Mit den historischen Gebäuden und den Altbaumbeständen sind innerhalb des Planbereichs potentielle Lebensräume für Fledermäuse und heimische Brutvögel vorhanden.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Umnutzung der historischen Gebäude und des Wirtschaftshofes erfolgen. Lebensräume würden nicht beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit dem Umbau und der Umnutzung der historischen Gebäude werden in die potentiell vorhandenen Lebensräume beeinträchtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ermittelt diese Beeinträchtigungen und stellt notwendige Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen dar. Diese werden im weiteren Verfahren und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt, sodass das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden werden kann.

Das Planungsgebiet hat aufgrund der historischen Gebäude und der Altbaumbestände eine Bedeutung als Lebensraum und Teillebensraum von Brutvögeln und Fledermäusen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen darstellen, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

#### **Derzeitiger Zustand**

Die Planbereichsfläche wurde als historischer Wirtschaftshof genutzt. Im Plangebiet sind alte Scheunen vorhanden, die bislang überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung waren. Aufgrund der technischen und strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft sind die historischen Scheunen für das Unterstellen landwirtschaftlicher Maschinen nicht mehr zeitgemäß und zweckmäßig zu nutzen.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung können die denkmalgeschützten Gebäude nicht zu einem touristischen Zweck umgenutzt werden (Ferienwohnungen, Eventsaal, Spa). Die Gebäude blieben leer stehen bzw. würden weiter genutzt wie bisher (Restaurant, Verwaltungsräume). Eine touristische Entwicklung müsste in der Gemeinde Damp an anderer Stelle erfolgen und würde dort zu einem Flächenverbrauch führen.

#### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Umnutzungen von landwirtschaftlichen Betriebsflächen zu touristischen genutzten Flächen ermöglicht. Dabei werden die vorhandenen historischen Gebäude erhalten und umgebaut. Zusätzliche Gebäude entstehen nicht. Ein Flächenverbrauch ist an dieser Stelle nicht gegeben, da der Planbereich aufgrund seiner Strukturen und Gebäude nicht mehr als Standort für einen zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betrieb geeignet ist und keine Flächen aus der Nutzung genommen werden. Mit der Ausweisung des Sondergebietes ‚Tourismus‘ erfolgt eine geeignete Folgenutzung der Flächen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche entstehen nicht. Die historischen Gebäude und Anlagen des Gutshofes werden umgebaut bzw. umgenutzt. Ein Flächenverbrauch ist an dieser Stelle nicht gegeben.

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

#### **Derzeitiger Zustand**

Die heute anzutreffende Landschaftsform hat ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen während der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit). Das Gebiet der Gemeinde Damp liegt im östlichen Hügelland im Nahbereich der Ostsee. In der Umgebung des Planbereichs sind Geschiebelehme über Geschiebemergel als Ablagerungen der letzten Eiszeit anzutreffen (siehe Landwirtschafts- und Umweltatlas des LLUR).

Als Haupt**bodentyp** in dieser Landschaftseinheit haben sich gemäß der Darstellungen der Bodenkarte des Landwirtschafts- und Umweltatlases verbreitet Pseudogley-Parabraunerden über dem anstehenden Lehm entwickelt. Der Bodentyp ist überwiegend durch Lehm geprägt.

Die Lebensraumfunktionen des Bodens sind vor allem auf Klein- und Kleinstlebewesen begrenzt. Die Wasserhaltungs- und Pufferfähigkeit ist aufgrund der vorliegenden Lehmböden eingeschränkt. Es ist eine geringe Grundwasserneubildung zu erwarten. Die Bodenart ist für das Gemeindegebiet Damp typisch und großflächig verbreitet. Das Plangebiet ist vollständig mit altem Natursteinpflaster befestigt, sodass die natürlichen Bodenfunktionen bereits eingeschränkt sind.

Archivfunktionen bzgl. kultur- und naturgeschichtlicher Gegebenheiten werden im Zuge der Baumaßnahme z.B. gem. § 15 Denkmalschutzgesetz berücksichtigt.

Das **Relief** im Plangebiet ist relativ eben. Die Geländehöhe liegt zwischen 15,50 und 17,50 m über NN.

Derzeit sind keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Die Fläche ist bereits bebaut bzw. befestigt. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die bisherigen Flächennutzungen weiter wie bisher betrieben. Zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen nicht.

### **Auswirkungen der Planung**

Durch Versiegelung, Bodenabtrag, -auffüllung und -verdichtung können sich die vorgesehenen baulichen Maßnahmen auf die vorhandene Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes auswirken. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen vollständig zum Erliegen. Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser,
- Verlust der Archivfunktion natur- und kulturgeschichtlicher Gegebenheiten.

Während der Bauphase ist durch das Befahren mit Lkw und Baumaschinen sowie die Lagerung von Baumaterialien mit einer Veränderung der Bodenstruktur zu rechnen.

Im Planbereich werden die vorhandenen historischen Wirtschaftsgebäude sukzessive umgebaut, um die vorgesehene touristische Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Die Maßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Erhaltungsmaßnahmen. Eine Neuanlage von zusätzlichen Gebäuden im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Baugrenzen werden dementsprechend eng um die Bestandsgebäude festgesetzt.

Außerhalb der Gebäude ist der Wirtschaftshof vollständig mit altem Natursteinpflaster befestigt. Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist daher bereits eingeschränkt. Für die notwendigen

Pkw-Stellflächen sind südlich des Torhauses und östlich des Neuen Kuhhauses (im Bereich der alten Mistplatte) wasserundurchlässige Beläge vorgesehen.

Im Plangebiet ist die Ausweisung des Sondergebietes ‚Tourismus‘ mit einer Größe von ca. 14.950 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand sowie an den Anforderungen des Vorhabenträgers und wird im Sondergebiet mit einer Grundfläche von 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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 11.700 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Die Gebäude werden an ihrem Standort umgebaut, sodass hierdurch keine zusätzlichen Versiegelungen verursacht werden. Der Außenbereich des Wirtschaftshofes ist bereits vollständig mit Natursteinpflaster befestigt. Teilweise hat sich oberhalb des Pflasters eine Grasnarbe entwickelt, sodass die Befestigung nicht mehr erkennbar ist. Aufgrund dieser vorhandenen Befestigungen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen (in erster Linie Schaffung von Pkw-Stellflächen) keine zusätzlichen Versiegelungen verursacht. Ein Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden wird damit nicht notwendig.

Im östlichen Geltungsbereich verläuft eine landwirtschaftliche Zuwegung, die wassergebunden befestigt ist. Ein Ausbau dieses Weges darf nur in wassergebundener Form erfolgen. Der Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - private Zufahrtsstraße - festgesetzt.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der Vorbelastungen mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten. Die vorhandenen Gebäude im Planbereich werden umgebaut bzw. umgenutzt. Der Wirtschaftshof ist bereits vollständig mit Natursteinpflaster befestigt. Die Zufahrtsstraße verbleibt als wassergebundener Weg. Kompensationsmaßnahmen werden nicht notwendig.

## **2.1.5 Schutzgut Wasser**

### **Derzeitiger Zustand**

Im Planbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Außerhalb angrenzend verläuft um den Planbereich herum ein historischer Wassergraben.

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser.

Der Wirtschaftshof ist außerhalb der vorhandenen Gebäude vollständig mit altem Natursteinpflaster befestigt. Dadurch sind die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildungsrate im Planbereich stark eingeschränkt. Anfallendes Oberflächenwasser wird bisher in den umlaufenden Wassergraben eingeleitet. Grundwasserflurabstände sind für den Planbereich derzeit nicht bekannt.

Im Planbereich stocken mehrere Linden. Insbesondere im südlichen Planbereich hat sich oberhalb des Natursteinpflasters eine Grasnarbe entwickelt. Entlang des Wassergrabens ist zudem ein Gehölzbewuchs vorhanden, der jedoch weitestgehend außerhalb des Planbereiches liegt. Die vorhandene Vegetation wirkt sich positiv auf die Verdunstung im Plangebiet aus.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird keine Umnutzung des historischen Wirtschaftshofes erfolgen. Veränderungen des Schutzgutes ergeben sich nicht.

### **Auswirkungen der Planung**

Die Planung sieht den Umbau der historischen Gebäude vor. Im Bereich des Wirtschaftshofes sind die Versickerung und die Grundwasserneubildung durch die vorhandenen Befestigungen bereits stark eingeschränkt. Für die Schaffung von Pkw-Stellflächen südlich des Torhauses und östlich des Neuen Kuhhauses sind wasserundurchlässige Belege vorgesehen, die gegenüber dem vorhandenen Natursteinpflaster die Versickerung vollständig einschränken. Das anfallende Oberflächenwasser wird weiter wie bisher in den außerhalb gelegenen Wassergraben abgeleitet.

Die Bäume im zentralen Planbereich werden als erhaltend festgesetzt. Entlang der Oberkante des Wassergrabens werden zudem private Grünflächen festgesetzt, in denen die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen unzulässig ist. Die vorhandenen Rasenflächen südlich und östlich der Gerstenscheune bzw. westlich des Neuen Kuhhauses werden durch die Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Vegetationsflächen als Verdunstungsfläche wird der Oberflächenabfluss im Plangebiet minimiert. Der Wassergraben mitsamt seines Böschungsbereiches befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die vorgesehenen Planungen nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen, da der Planbereich bereits vollständig befestigt ist. Zusätzliche Gebäude werden nicht entstehen. Für die geplanten Pkw-Stellflächen sind wasserundurchlässige Beläge vorgesehen, die zu einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenwassers führen können. Das anfallende Oberflächenwasser wird abgeleitet. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.1.6 Klima/Luft**

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Aber auch die geographische Lage zwischen Nord- und Ostsee prägt das milde, gemäßigte und feuchte Klima mit milden Wintern und kühlen Sommern. Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monatstemperaturen, Wolken- und Niederschlagsreichtum mit einer hohen Zahl von Regentagen sowie durch Hochnebel und Wolken bedingte, kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas. Die Gemeinde Damp liegt in der kontinentalen geografischen Region.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 7,9 °C. Die mittlere Höhe des Niederschlages beträgt in Schleswig-Holstein insgesamt ca. 720 mm/Jahr. Für den Raum Kappeln liegt er mit ca. 700 bis 750 mm im Landesmittel. Der Wind kommt im Jahresverlauf vorherrschend aus westlichen und südlichen Richtungen. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt zwischen 4 und 4,5 m/sec, was in der Regel einen regen Luftmassenaustausch zur Folge hat. Insgesamt bewirkt die vorherrschende Westdrift den häufigen Durchzug atlantischer Tiefdruckausläufer mit kurzen Schlechtwetterabschnitten. Extreme Klimaausprägungen wie z.B. sommerliche Überhitzung treten aufgrund des maritimen Einflusses kaum auf. Insgesamt ist das Klima des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus bioklimatischer Sicht als "reizmild" zu bezeichnen.

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bestehenden Gebäude würden bei Ausbleiben der Planung nicht umgenutzt werden. Zusätzliche Versiegelungen blieben aus. Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erkennen.

### **Auswirkungen der Planung**

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Im Planbereich sind mit den Scheunen und dem Torhaus bereits Gebäude vorhanden, für die eine Nutzungsänderung vorgesehen ist. Der Wirtschaftshof ist vollständig mit altem Natursteinpflaster befestigt, auf dem sich stellenweise Vegetationsflächen (v.a. Rasenflächen) entwickelt haben. Für die geplanten Pkw-Stellplätze sind Befestigungen in wasserundurchlässiger Form vorgesehen. Die landwirtschaftliche Zuwegung im östlichen Planbereich verbleibt weiterhin als wassergebunden befestigter Weg. Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet wird erhalten.

Durch die veränderte Nutzung des Planbereiches werden sich erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionen durch Heizungsanlagen geringfügig erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der geringen Größe der Maßnahmen jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Aufgrund der relativ geringen Vorbelastung des Untersuchungsgebietes und wegen der regulierenden Wirkung des häufig vorkommenden Windes und des damit verbundenen Luftaustauschs werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen als wenig erheblich für das Schutzgut Klima eingestuft.

Aufgrund der klimaregulierenden Landschaftselemente im Umfeld des Planungsgebietes und der bereits vorhandenen Versiegelungen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



## 2.1.7 Schutzgut Landschaft

### Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild der Gemeinde Damp ist östlich außerhalb der geschlossenen Ortschaft Vogelsang-Grünholz durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Die vorhandenen großflächigen Schläge sind typisch für die Landschaft Schwansen, die in der Vergangenheit durch die Gutswirtschaft geprägt war. Auf den vorwiegend ackerbaulich genutzten Flächen sind teilweise mächtige und landschaftsbestimmende Einzelbäume zu finden. Kleinere Waldflächen und Knicks bieten weitere landschaftstypische Strukturen in der Gemeinde Damp. Das Relief ist bewegt.

Das Landschaftsbild des direkten Planbereiches ist geprägt durch den historischen Gutshof mit seinen alten Gebäuden. Ein historischer Wassergraben umgibt den Wirtschaftshof. Neben den prägenden Linden, die entlang der Zufahrt zum Herrenhaus stocken, binden Laubholzbestände zu beiden Seiten des Wassergrabens den Hof in die Landschaft ein.

Die Gebäude des Planbereiches sind aufgrund des Gehölzbewuchs und außerhalb gelegener, überwiegend landwirtschaftlich genutzter Gebäude nur eingeschränkt von der nördlich verlaufenden Kreisstraße 61 und dem parallel verlaufenden Radweg aus sichtbar. Öffentliche Wege (z.B. Wanderwege) erschließen den Planbereich nicht und führen auch nicht im Nahbereich an diesem entlang.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die historischen Gebäude des Gutes erhalten. Eine touristische Nutzbarmachung bliebe aus.

### Auswirkungen der Planung

Mit der Planung sind keine hochbaulichen Erweiterungen vorgesehen. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sukzessive umgebaut und umgenutzt. Die Baugrenzen werden dementsprechend eng an die vorhandene Bebauung angepasst. Die zum Teil prägenden Baumbestände im Geltungsbereich werden erhalten. Aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Strukturen und des historischen Ensembles entstehen durch die Planung keine Veränderungen des Landschaftsbildes.

Durch die Planung sind keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Das historische Ensemble wird ebenso erhalten wie die Gehölzstrukturen. Zusätzliche Gebäude sind nicht vorgesehen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 2.1.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

### Derzeitiger Zustand

Das Gut Damp wurde Ende des 13. Jahrhunderts gegründet und war zunächst im bischöflichen Besitz. Im Jahr 1463 ging das Gut an den Adel und ist bis heute im Besitz der Familie zu Reventlow. Die Gutsanlage besteht aus dem Hauptgebäude, das im Jahre 1595 errichtet wurde, einem Torhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden.

Das Herrenhaus, das Torhaus, das Verwalterhaus, die Gerstenscheune, das Neue Kuhhaus, das Alte Kuhhaus, der Kutschstall, die Roggenscheune und 3 Brücken stehen als Baudenkmäler unter Denkmalschutz.

Gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 15.05.2019 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Dem § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG zufolge, handelt sich daher um eine Fläche, von der bekannt ist oder zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Sachgüter von der Planung Unbeteiligter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen bezüglich des Schutzgutes zu erwarten. Die denkmalgeschützten Gebäude im Planbereich blieben in ihrer jetzigen Form erhalten und würden wie bisher weiter genutzt (Restaurant, Verwaltungsräume) bzw. leer stehen.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit der vorliegenden Planung werden die denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Planbereiches berücksichtigt. Der Umbau und die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zu einer touristischen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Erhaltungsmaßnahmen und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden. Die vorgesehene Umnutzung erfolgt u.a. mit dem Ziel, eine langfristige Instandhaltung des historischen Gutshofes gewährleisten zu können.

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich für die meisten Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden muss. Das gilt mindestens für die Errichtung von Anlagen und Gebäuden, Gestaltungsmaßnahmen von Wegen und Straßen und größeren Pflanzmaßnahmen. Die exakte Ausgestaltung, die exakten Farbgebungen und deren Glanzeffekte sind im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Für Baudenkmale sind zunächst die Materialien und Farbgebungen maßgeblich, mit denen das Gebäude errichtet worden ist.

Aufgrund der Lage in einem archäologischen Interessengebiet ist das ALSH frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen. Bei der Umsetzung der Planinhalte wird zudem der § 15 des Denkmalschutzgesetzes berücksichtigt.

Sachgüter von der Planung Unbeteiligter sind nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange hat die Umsetzung des Bebauungsplanes derzeit keine erkennbaren Auswirkungen auf das Kulturgut. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu

können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang negative Auswirkungen haben können. So kann z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch eine zusätzliche Versiegelung hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet. Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima/Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

	Umweltbelange					Landschaft	Kulturgüter	Mensch	
	Fläche	Boden	Wasser	Klima	Tiere + Pflanzen			Wohnen	Erholung
Fläche		•	•	●	•	•	-	-	-
Boden	•		●	•	●	•	●	•	-
Wasser	•	●		•	•	•	•	•	•
Klima	●	•	•		•	-	•	●	•
Tiere + Pflanzen	•	•	•	•		●	•	•	•
Landschaft	•	-	-	-	•		●	•	●
Kulturgüter	-	-	-	-	•	●		•	•
Wohnen	-	•	•	●	•	●	•		●
Erholung	-	-	•	-	●	•	•	•	

A beeinflusst B: ● stark      • mittel      • wenig      - gar nicht

## **2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.

Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. Betriebsverkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erhöhten Emissionen zu erwarten.

Die Entsorgung von Abwässern erfolgt im Trennsystem in das gemeindeeigene Klärwerk. Die Müllentsorgung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Anbringung von regenerativen Energiequellen (z.B. Solaranlagen) ist unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind hier nicht zu erwarten.

## **2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

## **2.5 Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Durch die Umsetzung der Planung werden keine wesentlichen Flächenanteile neu versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

## **2.6 Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang**

Mögliche kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen sind derzeit nicht bekannt.

## **2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Für die Erhaltung bzw. Neuanlage der Gebäude und der versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

## **2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Beibehaltung des Status-quo und somit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren. In diesem Falle würde die Nutzung der Wirtschaftsgebäude und des Torhauses weiter wie bisher erfolgen. Im Neuen Kuhhaus würde der Betrieb des Restaurants und im Torhaus die Nutzung durch gutsinterne Verwaltungs- und Ausstellungsräume fortgeführt. Aufgrund des strukturellen Wandels der Landwirtschaft und der vorhandenen historischen Gebäudestrukturen ist jedoch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes nicht mehr zeitgemäß und zweckmäßig, wodurch langfristig ein Leerstand für den übrigen Teil der historischen Gebäude zu erwarten ist.

Eine nachhaltige Umnutzung des historischen Wirtschaftshofes zu touristischen Zwecken bliebe ohne die Planung aus. Neue Versiegelungen würden nicht vorgenommen. Die Stärkung des Tourismus in der Gemeinde Damp müsste an einem anderen Standort erfolgen und würde dort voraussichtlich Umweltauswirkungen wie Flächenversiegelung und Eingriffe in das Landschaftsbild verursachen.

## **3 SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bezüglich der Versiegelung von Boden sowie des Abflusses von Niederschlägen auslösen. Die einzelnen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z.B. Schallschutz) und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden vollständigshalber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

### **3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit**

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit den historischen Gebäuden und den Altbaumbeständen sind im Planbereich potentielle Habitats für geschützte Tierarten vorhanden. Daher wird durch das Büro Stolle aus Kiel von Herbst 2019 bis Sommer 2020 ein Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden nachgereicht und notwendige Vermeidungs-, Minderungs- und ggf. CEF-Maßnahmen in die Bauleitplanung sowie in die Begründung übernommen und entsprechend berücksichtigt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.

### **Schutzgut Fläche**

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

### **Schutzgut Boden**

- Der Geltungsbereich ist bereits vollständig durch Gebäude, die umgebaut bzw. umgenutzt werden, versiegelt bzw. mit Natursteinpflaster befestigt.
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und an den Anforderungen des Vorhabenträgers.
- Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der im gesamten Plangebiet vorhandenen Versiegelungen bzw. wassergebundenen Befestigung nicht notwendig.

### **Schutzgut Wasser**

- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Vegetation als Verdunstungsfläche.
- Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen bzw. wassergebundenen Befestigungen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

### **Schutzgut Landschaft(-sbild) / Erholung**

- Erhalt des denkmalgeschützten, historischen Ensembles.
- Orientierung der Baugrenzen am Bestand.
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen.
- Die Erholungsnutzung wird durch die touristische Nutzung gestärkt.

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

## **3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen mit einem entsprechenden Kompensationsbedarf ergeben sich für folgende Schutzgüter:

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die überplante Fläche weist mit den historischen Gebäuden und dem Altbaumbestand potentielle Habitate für geschützte Fledermäuse und heimische Brutvögel (z.B. Mehlschwalben). Im außerhalb gelegenen Wassergraben sind zudem Amphibienvorkommen nicht auszuschließen, die den Planbereich potentiell als (Teil-)Lebensraum nutzen.

Daher wird durch das Büro Stolle aus Kiel ein Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die Methode der durch Brutvogel- und Fledermaus-Erfassungen erweiterten Potentialabschätzung angewandt. Die Erarbeitung erfolgt von Herbst 2019 bis Sommer 2020. Inzwischen sind 4 von 5 Kartierungsdurchgängen abgeschlossen.

Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden nachgereicht, die entsprechenden Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren in die Begründung übernommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bislang durchgeführten Untersuchungen und der erwartbaren Ergebnisse der ausstehenden Juli-Erfassung lassen sich die artenschutzrechtlichen Konflikte nach gutachterlicher Einschätzung mit anerkannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen auflösen, so dass mit den Vorhabenwirkungen nicht verbotstatbeständig gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden würde.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. die sich aus den Vorhabenwirkungen des Bebauungsplanes ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes nach gutachterlicher Einschätzung nicht grundsätzlich entgegen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen sollten als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **3.3 Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B)**

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes sind folgende grünordnerische Festsetzungen enthalten, die aus den Inhalten des Umweltberichtes abgeleitet werden:

- 4.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Die private Zufahrtsstraße darf nur in wassergebundener Form (Schotterweg) befestigt werden.
- 4.3 Innerhalb der privaten Grünflächen ‚Parkanlage‘ ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen unzulässig.

Auf der Planzeichnung sind folgende Festsetzungen enthalten, die sich auf die grünordnerischen Belange auswirken:

- Darstellung der Einzelbäume mit Erhaltungsgebot
- Festsetzung von privaten Grünflächen - Parkanlage

### **3.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen**

Hinsichtlich der potentiellen Habitate von heimischen Brutvögeln und Fledermäusen wird durch das Büro Stolle aus Kiel von Herbst 2019 bis Sommer 2020 ein Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG erarbeitet. Inzwischen sind 4 von 5 Kartierungsdurchgängen abgeschlossen.

Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden nachgereicht, die entsprechenden Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren in die Begründung übernommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bislang durchgeführten Untersuchungen und der erwartbaren Ergebnisse der ausstehenden Juli-Erfassung lassen sich die artenschutzrechtlichen Konflikte nach gutachterlicher Einschätzung mit anerkannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen auflösen, so dass mit den Vorhabenwirkungen nicht verbotstatbeständig gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden würde.

## **4 PLANUNGSAalternativen**

### **4.1 Standortalternativen**

Ein Großteil der Gebäude des historischen Gutes Damp ist unter Denkmalschutz gestellt. Ursprünglich sind die vorhandenen Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlich genutzt worden, doch aufgrund der veränderten Anforderungen und Strukturen der modernen Landwirtschaft ist der landwirtschaftliche Betrieb des Gutes außerhalb an die nördlich gelegene Straße Hegenholz verlagert worden. Die Tierhaltung wurde bereits in den 1970er Jahren eingestellt, sodass die historischen Gebäude derzeit weitestgehend ungenutzt sind. Eine erste Nutzungsänderung erfolgte durch den Betrieb eines Restaurants im Neuen Kuhhaus. Zudem sind im Torhaus guts-eigene Verwaltungsräume sowie Ausstellungsräume eingerichtet. Um einen langfristigen Erhalt des historischen Gesamtbereiches gewährleisten zu können, ist eine sukzessive touristische Umnutzung bis zum Jahr 2030 vorgesehen.

Um diese Umnutzung planungsrechtlich zu sichern, sollen die Darstellung des Sondergebietes ‚Tourismus‘ im Flächennutzungsplan sowie die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 18 erfolgen. Eine Standortalternative ergibt sich an dieser Stelle nicht, da mit der Ausweisung des Sondergebietes ‚Tourismus‘ der Erhalt und die touristische Nutzbarmachung vorhandener historischer Gebäude angestrebt wird.

### **4.2 Planungsalternativen**

Durch den Umbau und die Umnutzung der Gutsgebäude kann der historische Wirtschaftshof ressourcensparend nachgenutzt werden. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und Struktur nicht mehr zeitgemäß für die Anforderungen der modernen Landwirtschaft. Gleichzeitig ergibt sich mit der touristischen Nachnutzung der Gebäude eine geeignete Möglichkeit die denkmalgeschützten Gebäude nachhaltig und langfristig zu erhalten und zu nutzen.

Zusätzliche Gebäude sind nicht vorgesehen, um die historische Gesamtanlage des Gutes Damp nicht zu beeinträchtigen. Bauliche Maßnahmen außerhalb der historischen Gebäude werden u.a. durch die Schaffung von Pkw-Stellplätzen südlich des Torhauses und östlich des Neuen Kuhhauses erfolgen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiter wie bisher über eine wassergebundene befestigte Zuwegung im östlichen Plangebiet.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Erhalts der vorhandenen Strukturen ergeben sich keine Alternativen zu dieser Planung.



## **5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung. Darüber hinaus werden die Ergebnisse eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Büro Stolle aus Kiel in der Planung berücksichtigt.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer, sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Geländeaufnahmen und Kartierungen wurden gemäß der Hinweise des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 vorgenommen.

Die öffentlich zugänglichen Luftbilder und Themenkarten des Landwirtschafts- und Umweltatlases Schleswig-Holstein sind im Rahmen der Planung ausgewertet worden.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

### **5.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des 'Monitorings' die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kürzeren Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch 'Inaugenscheinnahme' und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung insbesondere folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Generell Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B (hier insbesondere der Erhaltungsgebote und der zulässigen Bodenversiegelungen),
- Generell Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Hinweise im Text (Teil B),

- Generell Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durch das Vorhaben,
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden,
- unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gemäß BNatSchG und LNatSchG,
- unvorhergesehene Vorkommen sonstiger schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG),
- unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden)denkmälern (§ 15 DSchG),
- Generelle Kontrolle zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme.

### 5.3 Allgemeine Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Damp soll der Wirtschaftshof des Gutes Damp als Sondergebiet ‚Tourismus‘ festgesetzt und sukzessive einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit: Im Planbereich sind u.a. Ferienwohnungen, Eventsaal und ein Wellnessbereich vorgesehen. Ziel ist die touristische Nutzbarmachung der historischen Gebäude. Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Nach den Ergebnissen des Zwischenberichtes des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Büro Stolle aus Kiel lassen sich unter Berücksichtigung der bislang durchgeführten Untersuchungen und der erwartbaren Ergebnisse der ausstehenden Juli-Erfassung die artenschutzrechtlichen Konflikte nach gutachterlicher Einschätzung mit anerkannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen auflösen, so dass mit den Vorhabenswirkungen nicht verbotstatbeständlich gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden würde.

Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. die sich aus den Vorhabenswirkungen des Bebauungsplanes ergebenden artenschutzrechtlichen Konflikte stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes nach gutachterlicher Einschätzung nicht grundsätzlich entgegen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen sollten als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 18 aufgenommen werden.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich umfasst den Wirtschaftshof des Gutes Damp, wo bereits Gebäude und befestigte Freiflächen vorhanden sind. Aufgrund der Umnutzung der historischen Gebäude und dem weitgehenden Erhalt der vorhandenen Strukturen entsteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Flächenverlust.

Schutzgut Boden: Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich am Bestand, da keine zusätzlichen hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet auf 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt und kann für Stellplätze und ihre Zufahrten insgesamt bis zu 11.700 m<sup>2</sup> überschritten werden. Der Wirtschaftshof ist bereits vollständig mit altem Natursteinpflaster befestigt, sodass sich im Rahmen der Bauleitplanung keine Ausgleichsnotwendigkeit ergibt.

Schutzgut Wasser: Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin in den umlaufenden Wassergraben eingeleitet. Mit den zu erhaltenden Bäumen und den festgesetzten privaten

Grünflächen wird die Verdunstung im Planbereich gefördert. Schmutzwasser wird in die gemeindlichen Kläranlage eingeleitet.

Schutzgut Klima: Durch die Inhalte der Bauleitplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch den Erhalt des historischen Ensembles und vorhandener Strukturen und Gehölze auszuschließen.

Schutzgut kulturelles Erbe- und Sachgüter: Die Gebäude des Planbereiches sind denkmalrechtlich geschützt. Der Denkmalschutz ist im Rahmen der Planung berücksichtigt worden und das historische Ensemble wird erhalten. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

### **Gesamtbeurteilung:**

Mit der Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Damp sind zusätzliche Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund des Umbaus und der Umnutzung vorhandener historischer Gebäude und der bisherigen Nutzungen im Plangebiet nicht als erheblich zu bezeichnen.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

## **6 LITERATUR- UND QUELLENANGABEN**

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Bonn - Bad Godesberg.

BERNDT, R.K. et al. (2003): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 5 Brutvogelatlas, 2. Aufl, Wachholtz Verlag Neumünster.

BORKENHAGEN, P. (1993): Atlas der Säugetiere Schleswig-Holsteins. - Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein, Kiel.

GEMEINDE DAMP: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebiete Schleswig-Holsteins, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 39/40, 2.10.2006.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein sowie Auswahl von nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebieten, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 36, 4.9.2006.

LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, SCHLESWIG HOLSTEIN (2010): Rote Liste der in Schleswig-Holstein gefährdeten Vogelarten.

LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBV-SH) (2009): Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung - Neufassung nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007, Stand: 2013.

Landwirtschafts- und Umweltatlas ([www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php](http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php)), abgerufen am 07.05.2020.

LLUR (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, 5.

Fassung März 2019.

- LLUR (2018): Haselmaus – Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein (Oktober 2018).
- KLINGE, A.(2003): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins - Rote Liste. 3. Fassung. LANU (Hrsg.): Schriftenreihe LANUSH-Natur-RL17. Flintbek.
- KLINGE, A. und C. WINKLER (2005) Atlas der Amphibien- und Reptilien Schleswig-Holsteins.
- KNIEF, W. et al (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste. - Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein, Kiel.
- MEYNEN, E., J. SCHMITHÜSEN et al. (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
- MIERWALD, U. und K. ROMAHN (2006): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins, Rote Liste. - Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein, Kiel.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II. Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster. Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Neuaufstellung 2020.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2017): Jahresbericht 2017 Zur biologischen Vielfalt Jagd und Artenschutz.
- MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME UND INTEGRATION (2018): Zweiter Entwurf der Teilaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum II. Stand August 2018.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS (2000): Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2017): Jahresbericht 2017 Zur biologischen Vielfalt Jagd und Artenschutz.
- RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Aschendorff Münster.
- WEGENER, U. (1991): Schutz und Pflege von Lebensräumen - Naturschutzmanagement -, Jena.

## **RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN**

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (ICS 65.020.40; 91.200, Juli 2014).
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – neugefasst 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert 12.12.2019 (BGBl. I S 2513).
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG in der Fassung vom 24.03.2010 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 6 S 301), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 2 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425).
- Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung), Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13.05.2019 (GVOBl. SH 2019 vom 27. Juni 2019 Nr. 9 S. 146).
- Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Gl.Nr. 2130.98.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Damp am ..... gebilligt.

Damp, den .....  
- Die Bürgermeisterin -