

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25**

#### **DER GEMEINDE RIESEBY**

**- GUT SAXTORF -**

### **SCOPING**

---

VERFAHRENSSTAND:

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

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>TEIL I 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.....	3
<b>2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.4 Baugestalterische Festsetzungen .....	8
3.5 Verkehrliche Erschließung .....	8
3.6 Ver- und Entsorgung .....	8
3.7 Denkmalschutz .....	8
3.8 Umweltbericht .....	9
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	9
3.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	10
<b>4 FLÄCHENVERTEILUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>TEIL 2 UMWELTBERICHT</b> .....	<b>11</b>

## **TEIL 1 BEGRÜNDUNG**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Rieseby, Kreis Rendsburg-Eckernförde, für den Bereich 'Gut Saxtorf'**

### **1 AUSGANGSSITUATION**

#### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Gemeindegebiet östlich der Kreisstraße K 59 und nördlich des Weges 'Gut Saxtorf'. Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das Flurstück 9/2 sowie Teile des Flurstückes 31/1 der Flur 3 Gemarkung Saxtorf. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Kreisstraße K 59 'Saxtorfer Weg',
- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und
- im Süden durch den Weg 'Gut Saxtorf' und vereinzelte Wohnbebauung.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 11,16 ha.

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

#### **1.2 Bestand**

Die überplanten Flächen bilden das Herrenhaus des Gutes Saxtorf und der lang gestreckte Wirtschaftshof mit denkmalgeschütztem Gesindehaus und Stallbau aus dem 18. Jahrhundert sowie Trocknungs- und Werkstattgebäude. Die gesamte Gutshofanlage ist nahezu vollständig von einem historischen Wassergraben umgeben. Auch die dreiseitig umschließende Parkanlage mit rückwertig ansteigendem Garten, ein Lindenrondell und barocke Randalleen gehören zum Plangebiet.

Das Gelände ist mit Höhen zwischen ca. 29,00 m üNN im Südwesten und ca. 38,00 m üNN im Norden leicht bewegt.

#### **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 Rieseby hat am 14.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen.

#### **1.4 Rechtliche Bindungen**

##### **1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der Planbereich der Gemeinde Rieseby wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung

soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des 10km-Umkreises um das Mittelzentrum Eckernförde.

Im 2. Entwurf (2020) zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind keine von den o.g. Angaben abweichenden Darstellungen enthalten.

#### **1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001**

Der Regionalplan für den Planungsraum III enthält für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen.

In der Fortschreibung des Regionalplanes (Windenergie an Land) vom 29.12.2020 für den (neuen) Planungsraum II ist ca. 500 m östlich des Plangebietes das Vorranggebiet Windenergienutzung PR2\_RDE\_009 dargestellt.

#### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rieseby ist der südliche Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft und der nördliche Bereich als Waldfläche dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Rieseby wird der Planbereich überwiegend als Sonstiges Sondergebiet 'Tourismus' oder als Grünfläche 'Parkanlage' festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die damit notwendige 13. 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**

In Karte 1 des Landschaftsrahmenplans (LRP) für den Planungsraum II findet sich für das Plangebiet die Darstellung als Trinkwassergewinnungsgebiet.

Nach Karte 2 des Landschaftsrahmenplans liegt das Plangebiet im Naturpark Schlei.

In Karte 3 des Landschaftsrahmenplans ist der nördliche Teil des Plangebiets als Wald dargestellt.

#### **1.4.5 Landschaftsplan**

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes der Gemeinde Rieseby wird das Ziel zur Erhaltung von Kultur- und Baudenkmälern für den Bereich des Gutes Saxtorf 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.
- Geschützte Biotope
- Der nächstgelegener Bestandteil des **europäischen Netzes Natura 2000** ist das Gebiet 1423-394 "Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe" ca. 4,3 km nordwestlich des Plangebietes.
- Im Bereich der Gutsanlage des Gutes Saxtorf stehen das Herrenhaus sowie ein Speicher- und ein Wirtschaftsgebäude (Gesindehaus) als Baudenkmäler unter Denkmalschutz. Im Eintragungsverfahren befinden sich der Wassergraben sowie die historische Parkanlage nördlich und östlich des Gutshofes.
- Im nördlichen Plangebiet hat sich die historische Parkanlage zu einem Wald entwickelt.

## 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. 25 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. 11,16 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Rieseby entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

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

Das einst sehr große und landschaftlich attraktiv gelegene Gut ist bis ins Mittelalter zurückzuführen. Über Jahrhunderte führten Vereinigungen und Hinzukäufe dazu, dass Saxtorf zu einer der größten und reichsten Besitzungen des Herzogtums zählte. Ein heutiger Rundgang lässt nur noch erahnen, welch ehemaligem Reichtum die Gutsanlage vormals unterlegen gewesen sein muss. Besucher werden unmittelbar Zeuge des unaufhaltsamen Zerfalls der verbliebenen Gutsanlage.

Heute besteht die historische Anlage des von einem Wassergraben umgebenen Gutes Saxtorf aus einem im 19. Jahrhundert wieder neu errichteten Herrenhaus, das im Jahre 1847 vollständig niederbrannte. Ursprünglich dürfte der Dreiflügelbau mit quadratischem Treppenturm bereits im 17. Jahrhundert entstanden sein. In gleicher Zeit entstand das südlich gelegene Speichergebäude, das heute unter Denkmalschutz steht und geschichtlich belegbar auch zeitweise als Wohnhaus diente. Auch das inzwischen stark verfallende gegenüberliegende Gesindehaus stammt aus dieser Zeit. Die ehemalige, einsturzgefährdete Trocknung und ein aus neuerer Zeit stammendes Werkstattgebäude runden das Ensemble der vorhandenen Wirtschaftsgebäude ab und machen den Handlungsbedarf deutlich.

Ein über die Jahrhunderte hinweg oftmaliger Besitzerwechsel ist prägend für das Gut, dass bis heute mit seinen Ländereien landwirtschaftlich genutzt wird. Der Wirtschaftshof mit seiner vorhandenen historischen Gebäudesubstanz und die Beschaffenheit moderner landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte lassen eine zeitgemäße und zweckmäßige Nutzung nicht mehr

zu. Um das historisch wertvolle Ensemble, das in Teilen schon stark dem zeitlichen Zerfall unterlegen ist, zukünftig zu erhalten, muss das Herrenhaus mit dem Wirtschaftshof einer neuen Nutzung zugeführt werden.

In den letzten Jahren 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 sind touristisch hoch entwickelt. Binnen 9 km ist Eckernförde von Gut Saxtorf aus erreichbar und Kappeln liegt ca. 23 km entfernt. Auch die bei den Urlaubern beliebten Schleidörfer Lindaunis, Ulsnis oder Arnis befinden sich in unmittelbarer Nähe. Aus der Hamburger Innenstadt ist das Gut Saxtorf über die Bundesautobahn A7 oder per Reise mit der Deutschen Bahn über Eckernförde innerhalb 90 Minuten bequem und gut 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.

Unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Erhaltungsmaßnahmen und ohne Beeinträchtigung des historischen Ensembles werden die Gebäude sukzessive für die touristische Nutzung wieder rekonstruiert, neu aufgebaut oder umgebaut. Die Überführung wird in ökonomisch verträglichen Phasen bis voraussichtlich 2038 vollzogen werden. Beginnend mit dem Umbau des Herrenhauses mit ca. 20 Hotelzimmern, einer optional öffentlichen Restaurantnutzung mit Bar im Erdgeschoss zum Erhalt der hohen Enfiladen, einem Weinkeller, Konferenzräume und Gastronomiebereich im hohen Kellergeschoss sowie Verwaltungsräume, wird im Anschluss auch der ehemalige Speicher zu ca. 15 Ferienwohnungen umgebaut. Die vor dem ehemaligen Speicher liegende ehemalige Trocknung soll ebenfalls mit ca. 10 weiteren Ferienappartements ausgestattet werden. Weiterhin finden hier die Rezeption und optional Verwaltungsräume, Konferenz- und Ausstellungsräume Platz. In dem stark dem Verfall unterlegendem ehemaligen Verwalterhaus sind ca. 8 Ferienwohnungen angedacht, die durch den Wiederaufbau des denkmalgeschützten Gebäudes möglich werden. Auch das heutige Werkstattgebäude soll durch die Rekonstruktion des historischen Gebäudezustands zukünftig ca. 14 Ferienwohnungen unterbringen. Die Errichtung diverser voll ausgestatteter Ferienappartements in unterschiedlichen Größen 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. Das Herrenhaus soll dabei die Geschichte des Gutes auf moderne und wohnliche Art und Weise erlebbar machen und bildet weiterhin das Herzstück der Gutsanlage.

Ergänzt werden die vorhandenen Wirtschaftsgebäude durch den Wiederaufbau der ehemaligen Schmiede und des Schweinestalls, die westlich des Verwalterhauses liegen. Hier sind ein

großzügiger SPA-Bereich mit Außenpool, ein Restaurant mit Außengastronomie und Nebenflächen angedacht. Auch 1-2 weitere Wohneinheiten finden in der ehemaligen Schmiede ihren Platz.

Unmittelbar mit Betreten der Gutsanlage über die südlich gelegene Wassergrabenbrücke erstrecken sich zur rechten und linken Seite die Parkplatzanlagen inklusive Ladestationen für Elektroautos und -fahräder. Dieses geschieht alles innerhalb der durch die historischen Gebäude vorgezeichneten Grenzen und die gewachsenen Strukturen des Wirtschaftshofes. Vorhandene Gebäude werden einer neuen Nutzung zugeführt und durch historisch belegbare Gebäude, die ehemals vorhanden waren, ergänzt.

Auch die außerhalb des Wassergrabens befindlichen Flächen sollen im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Berücksichtigung finden, indem sie zu einem ganzheitlichen Gesamtkonzept für das Gut Saxtorf herausgearbeitet werden. Sport- und Freizeitaktivitäten inklusive eines untergeordneten Gebäudes mit Umkleide- und WC-Möglichkeiten sind auf der westlich gelegenen Wiese angedacht und ergänzen somit den Wellness- und SPA-Gedanken. Das Wiederaufleben lassen der ehemaligen Parkanlagen mit einem historisch vernetzten Wegesystem sorgt dafür, dass allen Gästen der Naherholungsfaktor Natur in unmittelbarer Umgebung ermöglicht wird. Behutsam in die vorhandene Vegetation eingesetzte Veranstaltungs- und Gastronomieflächen mit der erforderlichen Infrastruktur für Küche, Service und WC sollen die Parkanlage wieder aufleben lassen und in Form von beispielsweise Lesungen, Musikfestivals, Tagungen oder Hochzeiten eine attraktive Erweiterung des Angebotes schaffen. An geeigneter Stelle gelegene ein bis zwei Baumhäuser runden das Naturerlebnis im nördlichen Geltungsbereich ab. Der im östlichen Parkanlagenbereich befindliche ehemalige Kräutergarten mit Gewächshaus soll ebenfalls wieder hergestellt werden und eine Einbindung in das touristisch angelegte Konzept finden. Innerhalb der Freifläche vor dem Kräutergarten werden weitere Stellplätze und die Vorhaltung der Infrastruktur und Versorgung vorgesehen.

Das ganzheitliche Konzept mit den Bereichen Hotel, Ferienappartements, 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 bestehenden Einrichtungen zu sehen. Ein Kannibalismus mit anderen touristischen Angeboten und Einrichtungen ist nicht zu erwarten, da der Bedarf an qualitativ hochwertigem Ferienangebot im eigenen Land gerade in Pandemiezeit immens an Bedeutung gewonnen hat. Mit der Realisierung des Konzeptes "Gut Saxtorf – ein kulturträchtiges Refugium zur Erholung" soll eine Marktlücke des regionalen Tourismusangebotes geschlossen 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 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 Land-

hausküche etc., die ein qualitativ hochwertiges Ambiente vorziehen, an. Aufgrund der Einbindung der touristisch genutzten Gebäude und der (Ferien-) Gäste in ein naturnahes Aktivitäts- und Kulturprogramm, ist ein positiver Zusatzbonus zu erwarten, indem die Gäste, die vornehmlich aus städtisch geprägten Gegenden zu erwarten sind, dem geschichtsträchtigen, ländlichen geprägten Gutscharakter und dem dazugehörigen Ökosystem der Landwirtschaft nähergebracht werden.

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

Die Planung auf dem Gut Saxtorf mit Ferienappartements, das Herausarbeiten der barocken Parkanlage, die einem breiteren Publikum zugänglich gemacht wird und das geschichtsträchtige Herrenhaus mit Übernachtungs-, Verköstigungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten unterstützen die Erlebbarkeit der Gutslandschaft und machen Geschichte greifbar. Die touristische Nutzung der Gebäude trägt dazu bei, die historische Substanz der regionalen Geschichte zu erhalten.

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

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 Rieseby dazu entschlossen, die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu betreiben.

### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die baulich genutzten Bereiche des Plangebietes werden zukünftig als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Tourismus' festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzung.

Durch die Ausweisung der Sondergebiete soll die Erweiterung des touristischen Angebotes in der Gemeinde Rieseby abgesichert werden. Der Begriff 'Tourismus' wurde gewählt, um die vorgesehenen Nutzungen (z.B. Ferienwohnungen, Restaurant, Veranstaltungen, Sport- und Freizeit-, Konferenzräume, Spa-Bereich, etc.) umfassend abzubilden.

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



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

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten durch die zulässige Grundfläche bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von insgesamt max. 7.700 m<sup>2</sup> in den Sondergebieten orientiert sich am baulichen Bestand, an der angestrebten Nutzung und den Anforderungen des Vorhabenträgers. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht etwa 19 % überbaubarer Grundstücksfläche und unterstreicht damit die insgesamt aufgelockerte Bebauung im historischen Kontext.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Bereich des Hofanlage 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 16.000 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Dies entspricht einer Gesamtversiegelung von ca. 40 % der überplanten Sondergebietsfläche.

Um die denkmalgeschützten Gebäude auch in ihrer vorhandenen Kubatur zu sichern, werden neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestandsbezogen für die einzelnen Baufelder auch die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für die geplanten Neubauten erfolgt eine entsprechende Festsetzung im weiteren Planverfahren.

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

Innerhalb der Bauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt, die auch zukünftig eine städtebaulich gewünschte aufgelockerte Bebauungsstruktur sichern soll.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung der Baufelder ergibt sich aus der Lage der bestehenden baulichen Anlagen und der geplanten Stellung der neuen baulichen Anlagen. Aufgrund des Vorhabenbezuges liegen die Baugrenzen relativ eng um die Gebäude. Diese Festsetzung dient auch dem Denkmalschutz und soll das vorhandene Denkmalensemble dauerhaft in seinen baulichen Bezügen untereinander sichern.

Die Außensitzbereiche von Gastronomiebetrieben 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 eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 8 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.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

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

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Gut Saxtorf ist verkehrsgünstig über die Kreisstraße K 59 und die Privat-Straße 'Saxtorf' erreichbar. Im Zuge des touristischen Umbaus des Gutshofes wird die vorhandene Straße im Süden des Plangebietes für den zu erwartenden Verkehr ausgebaut. Die erforderlichen Stellplätze werden im Süden der Teilbereiche 1 und 2 innerhalb der Sondergebiete 'Tourismus' hergestellt.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

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

Die Wasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt bisher dezentral über eine Kleinkläranlage. Die zukünftige Behandlung des Schmutzwassers wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt wie bisher in die angrenzenden Wasserflächen. Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Nachweis gem. A-RW 1 für die Regenwasserbewirtschaftung erstellt.

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

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

### **3.7 Denkmalschutz**

Heute besteht die historische Anlage des von einem Wassergraben umgebenen Gutes Saxtorf aus einem im 19. Jahrhundert wieder neu errichteten Herrenhaus, das im Jahre 1847 vollständig niederbrannte. Ursprünglich dürfte der Dreiflügelbau mit quadratischem Treppenturm be-

reits im 17. Jahrhundert entstanden sein. In gleicher Zeit entstand das südlich gelegene Speichergebäude. Auch das inzwischen stark verfallende gegenüberliegende Gesindehaus stammt aus dieser Zeit. Die ehemalige, einsturzgefährdete Trocknung und ein aus neuerer Zeit stammendes Werkstattgebäude runden das Ensemble der vorhandenen Wirtschaftsgebäude ab.

Im Bereich der Gutsanlage des Gutes Saxtorf stehen das Herrenhaus sowie ein Speicher- und ein Wirtschaftsgebäude (Gesindehaus) als Baudenkmäler unter Denkmalschutz. Im Eintragsverfahren befinden sich der Wassergraben sowie die historische Parkanlage nördlich und östlich des Gutshofes.

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

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

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

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

### **3.8 Umweltbericht**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Rieseby wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

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

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Rieseby werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffsregelung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt den Ausgleich, der v.a. durch den Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen ausgelöst wird.

### Wald

Bei den Flächen außerhalb des Wassergrabens handelt es sich um eine ehemalige historische Parkanlage. Der denkmalrechtliche Status der Parkanlage wird derzeit geprüft. Weite Bereiche des Parkes haben im Laufe der Jahrzehnte durch eine fehlende Nutzung einen waldähnlichen Charakter erlangt. Die nördlichen Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rieseby als Wald dargestellt. Auch der Landschaftsplan der Gemeinde stellt hier Waldflächen dar. In etlichen Bereichen ist jedoch auch heute noch die historische Parkanlage erkennbar. Hierzu zählen u.a. ein Lindenrondell, barocke Alleen, Inseln im Wassergraben oder ein Küchengartenbereich.

Das Planungskonzept sieht eine Wiederherstellung und Neuinterpretation der historischen Parkanlage vor. Gemäß § 9 Abs. 10 LWaldG bedarf es für die Umwandlung von Wald in denkmalgeschützten historischen Garten-, Park- und Friedhofsanlagen keiner Genehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG. Die waldbesitzende Person hat die Umwandlung der zuständigen Forstbehörde vor Beginn anzuzeigen.

Im weiteren Planverfahren werden diesbezüglich vertiefende Abstimmungen zwischen den zuständigen Fachbehörden (Denkmalschutz, Forst, Naturschutz) und dem Vorhabenträger erfolgen.

## **3.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### Emissionen aus der Landwirtschaft

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

### Bodenschutz

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

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

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 1.000 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 Rieseby 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. 11,16 ha mit folgender grober Unterteilung:

Sondergebiet 'Tourismus' ca. 4,02 ha

Grünflächen 'Parkanlage'	ca. 5,73 ha
Wasserflächen	ca. 1,21 ha
private Verkehrsflächen	ca. 0,20 ha

## TEIL 2 UMWELTBERICHT

Siehe gesonderte Ausarbeitung der Landschaftsarchitekten GmbH Bendfeldt, Herrmann, Franke aus Kiel vom November 2021. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht unmittelbar in die Begründung eingebunden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Rieseby am ..... gebilligt.

Rieseby, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin