

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20**

### **DER GEMEINDE DAMP**

### **- DOROTHEENTAL -**

## **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 1 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 .....	2
1.4 Rechtliche Bindungen .....	2
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	2
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001 .....	2
1.4.3 Flächennutzungsplan .....	2
1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020 .....	3
1.4.5 Landschaftsplan.....	3
1.4.6 Schutzverordnungen.....	3
<b>2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
3.4 Baugestalterische Festsetzungen .....	10
3.5 Verkehrliche Erschließung .....	10
3.6 Ver- und Entsorgung .....	10
3.7 Denkmalschutz .....	11
3.8 Umweltbericht .....	12
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	12
3.10 Hochwasserschutz.....	13
3.11 Belange der Schifffahrt.....	14
3.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	14
<b>4 FLÄCHENVERTEILUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>TEIL 2 UMWELTBERICHT</b> .....	<b>16</b>
1 Einleitung .....	16
2 Räumliche Ausgangssituation .....	16
3 Ökologische Ausstattung .....	16
4 Naturschutzrechtliche Einordnung.....	17
5 Vorläufiger Untersuchungsrahmen.....	18

Anlagen:

- Vorabeinschätzung zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG durch den Dipl.-Geographen Christoph Stolle aus Kiel vom 01.11.2021
- Vorhabenplan vom Architekturbüro Pawlik aus Hamburg vom 02.11.2021

## TEIL 1 BEGRÜNDUNG

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 - Dorotheental - der Gemeinde Damp, Kreis Rendsburg-Eckernförde, für ein Gebiet südlich der Kreisstraße K 61 und beidseitig der Straße Dorotheental**

### 1 AUSGANGSSITUATION

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des Ostseebades Damp, südlich der Kreisstraße K 61. Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teile der Flurstücke 58/4, 58/7 und 62/4 der Flur 2 Gemarkung Dorotheental. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße 'Dorotheental', eine schmale Waldfläche und einen Großparkplatz,
- im Osten durch einen Wohnmobilstellplatz und
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 14,20 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:2.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Das nördliche Plangebiet umfasst den Hof Dorotheental. Das Herrenhaus liegt westlich der Straße 'Dorotheental'. Vor dem Herrenhaus ist ein Hofplatz angelegt, der von starken Bäumen (Linden, Kastanien) eingefasst wird. Zwischen dem Herrenhaus und der Straße befinden sich mehrere Scheunen bzw. Ställe, die südlich und nördlich der Hofzufahrt angeordnet sind. Diese Gebäude werden derzeit als Maschinenhalle oder Reithalle bzw. zum Unterstellen von Pferden genutzt. An der Hofzufahrt sind zudem zwei Teiche vorhanden, von denen aktuell nur einer regelmäßig Wasser führt. Nördlich des Gutshofes befinden sich zwei ehemalige Arbeiterhäuser. Der gesamte Gebäudekomplex ist mit verschiedenen Gehölzen unterschiedlichen Alters eingegrünt (u.a. Linde, Kastanie, Stiel-Eiche). Viele der Bäume sind aufgrund ihrer Stärke als landschaftsbestimmend einzuordnen. Zum Teil ist der Gehölzbestand um das Herrenhaus herum als Parkanlage ausgeprägt.

Südlich des Gebäudebestandes und westlich der Straße 'Dorotheental' erstrecken sich Flächen, die derzeit als Paddock dienen bzw. als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Knick begrenzt das Grünland nach Westen.

Östlich der Straße 'Dorotheental' erstreckt sich eine größere Ackerfläche. Diese wird nach Norden und z.T. auch nach Osten durch Knicks begrenzt. Entlang der Straße ist ein grasdominierter Saumstreifen vorhanden, an dem außerdem Bäume geringen Alters stocken.

Außerhalb befindet sich nördlich des Gutshofes eine Waldfläche. Zudem verläuft hier die Kreisstraße 61. Westlich des Gutshofes befindet sich eine Ackerfläche. Westlich des Grünlandes sind nicht überplante Grünlandbereiche sowie eine weitere Waldfläche gelegen.

An die überplante Ackerfläche im östlichen Plangebiet grenzen im Norden Wald sowie eine Grünlandfläche an. Nordöstlich befindet sich der Großparkplatz des Ostseebades Damp. Östlich außerhalb liegt ein bestehender Wohnmobilstellplatz. Südlich gelegen sind Teile des Ackers, die nicht überplant und weiterhin ackerbaulich genutzt werden.

Das Gelände westlich der Straße 'Dorotheental' ist mit Höhen zwischen 5,0 m üNN und 8,0 m üNN relativ eben. Östlich der Straße 'Dorotheental' ist das Gelände mit Höhen zwischen 1,5 m üNN und 8,0 m üNN etwas bewegter.

### **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 30.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen.

### **1.4 Rechtliche Bindungen**

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

Der Planbereich der Gemeinde Damp wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet im ländlichen Raum sowie angrenzend an einen Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen 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 2. Entwurf (2020) 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 überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Sonderbaufläche 'Sanatorium/Klinik' und 'Campingplatz' dargestellt. Zudem ist das Gut Dorotheental als Denkmal (Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt) dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Damp wird der Planbereich überwiegend als Sonstige Sondergebiete 'Tourismus' und 'Wohnmobile' sowie als Grünfläche 'Parkanlage' festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die damit notwendige 19. 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 (2020) finden sich für das Plangebiet keine Darstellungen.

In Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes ist der Küstenstreifen als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Zudem sind die südlichen Teile des Plangebietes als Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes gekennzeichnet. Die angrenzenden Flächen erfüllen gem. LRP die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet.

In Karte 3 des Landschaftsrahmenplanes sind Teile des Küstenstreifens als Hochwasserrisikogebiet (§§ 73, 74 WHG) dargestellt.

#### 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 Dorotheental 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 25 sowie §§ 27 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Mit Ausnahme der Flächen des Gutes Dorotheental befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet 'Schwansener Ostseeküste'.
- Die vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG besonders geschützt.
- Das nächstgelegene **Natura-2000 Gebiet** ist das ca. 2,5 km nördlich gelegene Gebiet 1326-301 „NSG Schwansener See“.
- Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich kleinere Waldflächen, die gem. des Landeswaldgesetzes geschützt sind.

## 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. 20 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. 14,20 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Damp entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Gemeinde Damp möchte mit dieser Planung ihr touristisches Angebot erweitern. Die Planung sieht zum Einen eine touristische Umnutzung und Erweiterung des Gutes Dorotheental und zum Anderen die Errichtung eines hochklassigen Wohnmobilparkes vor.

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 sowie das Ostseebad Damp sind touristisch hoch entwickelt. Das Gut Dorotheental liegt unmittelbar westlich des Ostseebades und jeweils ca. 15 km von den beiden Städten entfernt. Mit dem abgeschlossenen Ausbau der Bundesautobahn A7 wie auch per Deutscher Bahn nach Eckernförde ist das Gut Dorotheental 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 Gut zur touristischen Nutzung nicht nur an, sondern drängt sich förmlich auf.

Der Reisemobiltourismus liegt in Deutschland weiterhin im Trend. Den über 675.000 allein in Deutschland zugelassenen Reisemobilen stehen über 4.200 Stellplätze aller Größen- und Qualitätsstufen gegenüber. Mit der Entwicklung zu immer größeren, besseren und in der Nähe zu touristischen Anziehungspunkten gelegenen Stellplätzen hat sich der Reisemobiltourismus längst zu einer eigenständigen Urlaubsform entwickelt, die die spezifischen Wünsche und Bedürfnisse von Reisemobiltouristen zu berücksichtigen sucht. Die größte Zielgruppe unter den Wohnmobilmfahrern sind mobile Seniorinnen und Senioren mit häufiger finanziell überdurchschnittlichem Hintergrund: die so genannten "Best Ager". Sie sind an kreativen und sportlichen Aktivitäten interessiert, legen einen Schwerpunkt auf gesundheitsfördernde (Wellness-) Angebote, sind zum großen Teil Entdecker der Region auf dem Rad und schätzen unterschiedliche kulturelle Angebote sowie gastronomische Vielfalt. Sie legen aber auch Wert auf ruhige Übernachtungsmöglichkeiten und Muße in ihrem und um ihr Wohnmobil herum. Die "Best Ager" reisen meistens als Paare. Sie sind nicht mehr auf die Hochsaison angewiesen, verteilen deshalb ihre Reisen auf das ganze Jahr.

Die zweitgrößte Zielgruppe sind junge Familien mit Kindern. Sie reisen hauptsächlich während der Sommersaison, in der Kombination Großeltern und Enkel auch zu anderen Zeiten. Für diese Gruppe sind alle Angebote von Interesse, die den Kindern Bewegung und Spielen ermöglichen.

Die touristische Entwicklung des Ostseebades Damp hat zu einer Ausdifferenzierung des Angebotes geführt. Diese Angebotsbreite und -qualität ist eine sehr gute Voraussetzung, um für

die hauptsächlichen Nachfragegruppen im Wohnmobiltourismus attraktiv zu sein. Als für Wohnmobilreisende besonders relevante Einrichtungen und Dienstleistungen sind zu nennen:

- Die attraktive Lage direkt an der Ostsee, die im Sommer alle für einen Badeurlaub wesentlichen Voraussetzungen erfüllt. Dies gilt für die Älteren, aber in jedem Fall für Familien mit Kindern. Aber auch in der kälteren Jahreszeit sind für ältere Menschen Strand und Küste Bereiche, die gern zur Bewegung aufgesucht werden. Aktivitäten auf See wie Ausflugsfahrten, Segeln, Surfen und Angeln komplettieren das Nachfrageinteresse vor allem der Wohnmobilisten, die als Familie reisen.
- Ein besonderer Gunstfaktor des Ostseebades Damp liegt in seinem qualitativ breit angelegten Angebot im Schwerpunkt "Gesundheit". Die Palette medizinischer Einrichtungen vor allem bei der Behandlung von Krankheiten des Bewegungsapparats einschließlich der Präventions- und Rehabilitationsangebote sowie die vielfältigen Wellnessangebote sind für Best Ager von hoher Attraktivität. Hier ließe sich eine spezifische Fokussierung auf "Wohnmobiltourismus mit dem Schwerpunkt Gesundheit/Wellness" entwickeln, der erfolgreich für die Reisemobilszene vermarktet werden müsste. Auch gibt es zunehmend Paare, von denen sich ein Partner in stationäre medizinische Behandlung begibt, während der andere Partner im Reisemobil vor Ort präsent sein kann.
- Die weitgehend barrierefrei ausgestattete Infrastruktur Damps ist ein wichtiger Attraktionsfaktor für Wohnmobilreisende. Es gibt eine steigende Zahl von Menschen mit Behinderung, die sich zum Reisen ein Wohnmobil zulegen, um weiter mobil sein zu können. Der großzügige Anteil von barrierefreien Stellflächen auf dem Stellplatz würde zur barrierefreien touristischen Infrastruktur Damps gut passen.
- Der Radtourismus ist immer noch das am stärksten zunehmende Segment in Deutschland. Hieran haben Wohnmobilreisende ihren guten Anteil. Die breite Mehrheit der Wohnmobile ist mit Fahrrädern bestückt. Insofern ist das Angebot zum Radwandern in der Schleiregion ein wichtiger Angebotsbaustein. Das gilt für die Lage Damps am Ostseeradfernwanderweg, mehr noch aber für Radausflüge in eine Nahregion mit landschaftlichem und kulturellem Reiz.
- Die diversen Angebote für Spiel und kreatives Handeln von Kindern sind von Interesse für Familien und Großeltern mit Kindern in Wohnmobilen. Das Angebot an Kinderbetreuung ist für die erwachsenen Reisemobilisten ein zusätzlicher Pluspunkt für einen Aufenthalt in Damp.
- Das differenzierte gastronomische Angebot von einfacheren Versorgungsmöglichkeiten bis zu anspruchsvoller Gastronomie und der Einbeziehung regionaltypischer Produkte und Gerichte ist für Wohnmobilreisende wichtig, weil nicht wenige von ihnen vor allem abends den Gang zum Restaurant eigener Speisezubereitung im Reisemobil vorziehen.
- Die Grundausstattung an Einzelhandel und anderen Dienstleistungen ist ausreichend.

Der Planbereich westlich der Straße 'Dorotheental' umfasst die touristische Umnutzung und Erweiterung des Gutes Dorotheental. Der Hof Dorotheental wurde bereits 1728 als zum Gut Damp gehörender Meierhof erwähnt. Das Baudenkmal Herrenhaus Dorotheental liegt im Westen der Hofanlage und ist in der damals üblichen Bauweise in Fachwerk mit Reetdach errichtet. Die Hofanlage ist im offenen Viereck gestaltet. An den Seiten befinden sich die Wirtschaftsgebäude. Die Einfahrt zum Hof war durch zwei größere Teiche eingefasst, von denen einer noch erkennbar Wasser führt. Ein Torhaus gab es hier nicht.



Am Nordrand der Hofanlage befinden sich die ehemaligen Arbeiterhäuser, die um 1890 errichtet worden sind. Diese werden, wie das Herrenhaus, aktuell bewohnt, die Scheunen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Herrenhaus und die zurzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Gebäude 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. Insgesamt sollen ca. 100 Ferienwohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen. 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.

Der vorhandene Gebäudebestand soll im Süden so ergänzt werden, dass die ursprünglich symmetrische Hofanlage wieder erkennbar wird. Hierzu wird die südliche Scheune um ca. 11 m nach Osten erweitert, um wieder die gleiche Größe, wie die nördliche Scheune zu erreichen. Im Bereich eines vorhandenen Paddocks im Süden der Hofanlage ist der ergänzende Neubau eines weiteren Gebäudes vorgesehen, dass als Pendant zur Scheune ganz im Norden die Gesamtsymmetrie wiederherstellt.

Ganz im Süden sieht das Gesamtkonzept die thematische Aufnahme der ehemaligen Arbeiterhäuser am Nordrand der Hofanlage vor. Hier soll die Ferienanlage ihren Abschluss durch den Neubau von 5 an die Arbeiterhäuser angelehnten Gebäude mit Ferienwohnungen finden.

Im Herrenhaus ist die Errichtung einer kleinen Gastronomie (Gutsküche mit Bäckerei und Hofladen) sowie eines Spa-Bereiches vorgesehen.

Östlich der Straße Dorotheental soll unter dem Namen 'Dorotheenpark' ein großzügiger Premium-Wohnmobilstellplatz entstehen. Auf rund 7 ha sind ca. 75 Premium Plus Stellplätze (180 - 200 m<sup>2</sup>) mit eigenem Waschhaus sowie ca. 175 Premium Stellplätze (125 - 135 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Das landschaftlich-bauliche Konzept von Dorotheenpark basiert auf dem im Kern der Anlage liegenden kreisrunden Badesee mit einem Durchmesser von ca. 20 Metern, den ein Badestrand umschließt. Die darauf folgende kreisrunde Parkfläche ist begrenzt durch eine Holzpergola mit einem Durchmesser von ca. 60 m und einer Tiefe von ca. 8 m, in welche die Service- und Freizeitangebote, mal baulich, mal als gedeckte oder offene Fläche, integriert sind. Die außerhalb des inneren Parks vor der Pergola liegende Fläche ist mit einem Grüngürtel aus hochwachsenden Laubbäumen umschlossen.

Die Stellplätze sind in radialer Struktur geordnet und durch Wege in einzelne Segmente unterteilt. Sie entwickeln entsprechend ihrer Lage Plätze unterschiedlicher Größe und Form, auf denen die Waschwäuser liegen.

Ein weiterer prägnanter Ort wird durch die großen Stellplätze in linearer Anordnung geschaffen. Diese liegen im Süden der Anlage und sind, im Gegensatz zu den in der Kreisgeometrie liegenden Plätzen, extrovertiert mit Blick auf Felder und Meer ausgerichtet.

Die Stellplätze sollen in eine großzügige Parkanlage mit umfangreichem Baumbestand eingebettet werden. Vom Süden des Wohnmobilparkes soll ein neu angelegter Fußweg den direkten Zugang zur Ostsee ermöglichen.

Im Ergebnis wird ein in Schleswig-Holstein einzigartiger Wohnmobilplatz entstehen.

Das ganzheitliche Konzept mit den Bereichen Ferienapartments, Spa, Gastronomie und Wohnmobilpark 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 Dorotheental 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.

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 Dorotheental erwächst nun zusammen mit dem Gut Damp ein weiterer potentieller Partnerbetrieb für einen nachhaltigen Tourismus in der LTO.

Die Planungen auf dem Hof Dorotheental 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.

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

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

### 3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die baulich genutzten Bereiche des Plangebietes westlich der Straße Dorotheental werden zukünftig als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Tourismus' festgesetzt. Östlich der Straße Dorotheental erfolgt für den im Norden vorgesehenen Stellplatzbereich ebenfalls die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Tourismus'. Die sonstigen baulich genutzten Bereiche werden als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Campingplatz für Wohnmobile' festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzungen.

Durch die Ausweisung der Sondergebiete 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, Spa-Bereich, etc.) umfassend abzubilden.

Grundsätzlich dienen die Sondergebiete der Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen, die den zuvor beschriebenen Nutzungszwecken dienen. Über die textlichen Festsetzungen erfolgt 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.

Dementsprechend sind im Sondergebiet 'Tourismus' folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnungen und Gästezimmer,
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außensitzbereiche,
- Veranstaltungsräume, Konferenzräume, Verwaltungsräume, Lagerräume,
- Wellnessräume,
- Wohnungen für betriebszugehöriges Personal.

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

Im Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile' sind folgende Nutzungen zulässig:

- Standplätze für Wohnmobile sowie deren Zufahrten, Fahrgassen und Wendemöglichkeiten;
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Campingplatzes für Wohnmobile (Strom, Frischwasser, Hausmüll, Brauchwasser, Fäkalien, Kabelanschluss, Internet etc.);
- Anlagen für sanitäre Einrichtungen;
- Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung als untergeordnete Nebenanlagen zum Campingplatz für Wohnmobile;

Auf Standplätzen, die größer als 180 m<sup>2</sup> sind, ist je Standplatz ein Sanitärgebäude mit einer Grundfläche von max. 9 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 3,00 m zulässig. Dies soll für die ca. 75 geplanten 'Premium Plus' Standplätze im südlichen Bereich des Wohnmobilplatzes gelten und die besondere Qualität dieser Standplätze verdeutlichen.

Da es sich um einen reinen Wohnmobilplatz handeln soll, ist das Abstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen unzulässig.

Eine ganzjährige Aufstellung und Nutzung des Platzes mit Wohnmobilen ist zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet 'Tourismus' u.a. durch die zulässige Grundfläche bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von max. 6.900 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 35 % der Sondergebietsfläche 'Tourismus' westlich der Straße Dorotheental und unterstreicht damit die aufgelockerte Bebauungsstruktur.

Für den Stellplatzbereich östlich der Straße Dorotheental, der dem Sondergebiet Tourismus zugeordnet ist, wird eine zulässige Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei weitergehend definiert wird, dass diese Grundfläche nur für Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gilt.

Für das Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile' wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese Größe orientiert sich an den Vorgaben des Vorhabenträgers und soll sicherstellen, dass keine übermäßigen hochbaulichen Anlagen errichtet werden können.

Aufgrund der Besonderheiten eines Wohnmobilplatzes darf die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes 'Campingplatz für Wohnmobile' durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 52.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Sondergebiet 'Tourismus' überwiegend bestandsbezogen festgesetzt. Dementsprechend ist für die ehem. Arbeiterhäuser im Norden, das Herrenhaus sowie die untergeordneten Scheunen max. ein Vollgeschoss zulässig. Die großen Scheunen weisen eine Größe und Höhe auf, die bis zu drei Vollgeschosse ermöglicht. Die im Süden geplanten Gebäude sollen maximal 2 Vollgeschosse erhalten.

Im Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile' sind zum Schutz des Landschaftsbildes nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig.

Im weiteren Verfahren werden noch konkrete First- und Traufhöhen festgesetzt, die sich überwiegend an dem baulichen Bestand orientieren.

Die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen (werden im weiteren Verfahren ergänzt) 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 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.

## **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 Dorotheental ist verkehrsgünstig über die Kreisstraße K 61 und die Straße 'Dorotheental' erreichbar. Im Zuge des touristischen Umbaus der Hofanlage wird die vorhandene landwirtschaftliche Zuwegung im Osten bzw. Nordosten des Plangebietes für den zu erwartenden Verkehr ausgebaut und ein separater Pkw-Stellplatz für ca. 60 Pkw östlich der Straße Dorotheental hergestellt.

Der Wohnmobilpark wird ebenfalls von der Straße Dorotheental verkehrlich erschlossen. Vorgesehen sind zwei Zu- und Abfahrten (eine im Norden und eine weitere im Süden).

Im Osten des Wohnmobilmobilparkes ist ein neuer Fuß- und Radweg vorgesehen, über den die Gäste der Ferienanlage ungestört in Richtung Ostsee gelangen können.

## **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.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ermittlungsvorgaben gem. A-RW 1 ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt. Das Ziel ist eine möglichst weitgehende Beibehaltung des natürlichen Wasserkreislaufes.

Das Plangebiet soll an das Glasfasernetz des Breitbandzweckverbandes Schlei-Ostsee angeschlossen werden. Weitere Telekommunikationseinrichtungen sind nicht vorgesehen.

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

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

### **3.7 Denkmalschutz**

Ende des 13. Jahrhunderts wurde das Gut Damp gegründet, das zunächst in bischöflichem Besitz war. Im Jahr 1463 ging das Gut an den Adel und ist bis heute im Besitz der Familie zu Reventlow. Der Hof Dorotheental wurde bereits 1728 als zum Gut Damp gehörender Meierhof erwähnt.

Das Herrenhaus der Hofanlage Dorotheental ist als Denkmal gem. § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) von Schleswig-Holstein eingetragen. Der Gutspark steht als potenzielles Kulturdenkmal zur Kontrolle an.

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

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

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Damp werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffsregelung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt den Ausgleich, der v.a. durch den Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen ausgelöst wird.

Weite Bereiche des Plangebietes werden als Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Dabei sollen nur wenige Bereiche einer intensiveren Nutzung unterliegen. Hierzu zählen z.B. die vorhandenen Hausgärten im Norden des Plangebietes oder ein Bereich nördlich der baulichen Erweiterungen im SO Tourismus (hier sollen die Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten geschaffen werden). Die sonstigen Grünflächen dienen v.a. dem Erhalt der vorhandenen Parkanlage um den Hof Dorotheental sowie der Entwicklung naturnaher Grünflächen wie Obstwiesen oder Gehölzflächen. In den Scopingunterlagen sind hierzu erste Festsetzungen beschrieben, die im weiteren Verfahren ergänzt und detailliert werden. Zudem werden die aus natur- oder artenschutzfachlich Gründen zu erhaltenden größeren Bäume in die Planzeichnung mit aufgenommen. Einzelne Bereiche sollen auch vorrangig der naturschutzfachlichen Aufwertung dienen und werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auch für diese Bereich werden im weiteren Verfahren detaillierte Angaben erarbeitet.

Die Gemeinde verfolgt gemeinsam mit dem Vorhabenträger das Ziel, v.a. die Bereiche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zukünftig naturnah zu entwickeln und gegenüber der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einen Mehrwert für Natur und Landschaft zu erreichen. Dabei wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt, die derzeit eine Anpflanzung von ca. 11.000 m<sup>2</sup> Gehölzflächen und ca. 1.000 Laubbäumen sowie die Neuanlage von ca. 330 m Knick vorsieht.

Auf den 'Verkehrinseln' zwischen den Straßen Dorotheental bzw. Nieby und der Kreisstraße 61 haben sich im Laufe der Jahre kleine Waldflächen entwickelt. Zudem befindet sich eine weitere kleine Waldfläche östlich der Straße Dorotheental, gegenüber der Zufahrt zur Hofanlage Dorotheental. Diese Waldflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Der Waldabstandstreifen von 30 m (gem. § 24 LWaldG) ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die ehem. Arbeiterhäuser im Norden des Plangebietes liegen vollständig innerhalb dieses Waldabstandstreifens. Für diese Gebäude sind weder bauliche Veränderungen noch wesentliche Nutzungsänderungen vorgesehen. Daher greift hier der Bestandsschutz. Für die nördliche Scheune sind dagegen bauliche Veränderungen

und eine wesentliche Nutzungsänderung vorgesehen. Da die bisherige Scheune (aktuelle Nutzung als Sägewerk) eine alte Holzverschalung besitzt, gehen die Gemeinde und der Vorhabenträger davon aus, dass sich die Brandgefährdung durch den Umbau deutlich reduzieren wird. Insofern hat die untere Forstbehörde bei einem ersten Ortstermin eine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, im weiteren Verfahren eine Unterschreitung des Waldabstandes für dieses Gebäude zu prüfen.

### 3.10 Hochwasserschutz

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) gibt es ein Bauverbot in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2 LWG). Kleine Teile im Osten des Plangeltungsbereiches befinden sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 59 Abs. 1 LWG entlang der Ostseeküste. Hierzu zählen auch die Bereiche, in denen bauliche Anlagen vorgesehen sind. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Bebauung an anderer Stelle innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich.

Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken soll die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten nur dann eröffnet werden, wenn dort ein ausreichender Schutz vor Hochwasser vorhanden ist.

Dieser Schutz kann gewährleistet werden, entweder durch einen Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage, die einen einem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard aufweist oder bei Baumaßnahmen, bei denen mit der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Schutzvorkehrungen geschaffen werden (siehe § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Hochwasserschutzmaßnahmen einzelner baulicher Anlagen können durch die Bauausführung (z.B. hoch gelegene Gebäude) oder hochwasserangepasste Nutzung im unteren Gebäudebereich (z.B. Garage statt Wohnraum) geschaffen werden.

In der Bauleitplanung ist ein ausreichender Hochwasserschutz verbindlich festzulegen. Für diesen Küstenabschnitt wird im Risikogebiet derzeit folgender Hochwasserschutz gefordert:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,50 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,00 m,
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,50 m.

Es sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:

- a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von NHN + 3,00 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von NHN + 2,50 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- c) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von NHN + 3,00 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- d) die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von NHN + 3,00 m Oberkante Fertigfußboden zulässig,



e) für Verkehrs- und Fluchtwege eine Mindesthöhe von NHN + 2,50 m aufzuweisen.

Ausnahmen von den Festlegungen a) bis d) können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere bauliche Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken und Lagerbehältern.

Eine Ausnahme von der Festsetzung e) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebietes gesichert ist.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren sind erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten. Eine statische Überprüfung der Auftriebssicherheit im Hochwasserfall sollte durchgeführt werden. Vorkehrungen zur Sicherung des Gebäudes gegen Auftrieb sind mit Errichtung der Anlage durchzuführen. Die Nutzung eines Kellers oder einer Tiefgarage, soweit unterhalb von NHN + 2,75 m liegend, sollte minimiert oder ganz vermieden werden, ansonsten ist die Möglichkeit der Abschottung oder Flutung vorzusehen.

Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### **3.11 Belange der Schifffahrt**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Forderung 'Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen', bezieht sich auch auf die Baustellenbeleuchtung und die Straßen- und Gehwegbeleuchtung.

### **3.12 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 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. 14,20 ha mit folgender grober Unterteilung:

Sondergebiet 'Tourismus'	ca. 2,34 ha
Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile'	ca. 5,25 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,56 ha
Fuß- und Radwege	ca. 0,15 ha
Private Grünflächen 'Parkanlage'	ca. 2,62 ha
Private Grünflächen 'Hausgarten'	ca. 0,09 ha
Private Grünflächen 'Obstwiese'	ca. 0,95 ha
Private Grünflächen 'Sport- und Freizeit'	ca. 0,56 ha
Private Grünflächen 'Campingplatz'	ca. 0,88 ha
Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes	ca. 0,58 ha
Wasserflächen	ca. 0,22 ha

## TEIL 2 UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

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

### 2 Räumliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt westlich des Ostseebades Damp, südlich der Kreisstraße K 61. Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen Teile der Flurstücke 58/4, 58/7 und 62/4 der Flur 2 Gemarkung Dorotheental. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße 'Dorotheental', eine schmale Waldfläche und einen Großparkplatz,
- im Osten durch einen Wohnmobilstellplatz und
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 14,20 ha.

Das Gelände westlich der Straße 'Dorotheental' ist mit Höhen zwischen 5,0 m üNN und 8,0 m üNN relativ eben. Östlich der Straße 'Dorotheental' ist das Gelände mit Höhen zwischen 1,5 m üNN und 8,0 m üNN etwas bewegter.

### 3 Ökologische Ausstattung

Das nördliche Plangebiet umfasst den Hof Dorotheental. Das Herrenhaus liegt westlich der Straße 'Dorotheental'. Vor dem Herrenhaus ist ein Hofplatz angelegt, der von starken Bäumen (Linden, Kastanien) eingefasst wird. Zwischen dem Herrenhaus und der Straße befinden sich mehrere Scheunen bzw. Ställe, die südlich und nördlich der Hofzufahrt angeordnet sind. Diese Gebäude werden derzeit als Maschinenhalle oder Reithalle bzw. zum Unterstellen von Pferden genutzt. An der Hofzufahrt sind zudem zwei Teiche vorhanden, von denen aktuell nur einer regelmäßig Wasser führt. Nördlich des Gutshofes befinden sich zwei ehemalige Arbeiterhäuser. Der gesamte Gebäudekomplex ist mit verschiedenen Gehölzen unterschiedlichen Alters eingegrünt (u.a. Linde, Kastanie, Stiel-Eiche). Viele der Bäume sind aufgrund ihrer Stärke als landschaftsbestimmend einzuordnen. Zum Teil ist der Gehölzbestand um das Herrenhaus herum als Parkanlage ausgeprägt.

Südlich des Gebäudebestandes und westlich der Straße 'Dorotheental' erstrecken sich Flächen, die derzeit als Paddock dienen bzw. als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden. Ein Knick begrenzt das Grünland nach Westen.

Östlich der Straße 'Dorotheental' erstreckt sich eine größere Ackerfläche. Diese wird nach Norden und z.T. auch nach Osten durch Knicks begrenzt. Entlang der Straße ist ein grasdominierter Saumstreifen vorhanden, an dem außerdem Bäume geringen Alters stocken.

Außerhalb befindet sich nördlich des Gutshofes eine Waldfläche. Zudem verläuft hier die Kreisstraße 61. Westlich des Gutshofes befindet sich eine Ackerfläche. Westlich des Grünlandes sind nicht überplante Grünlandbereiche sowie eine weitere Waldfläche gelegen.

An die überplante Ackerfläche im östlichen Plangebiet grenzen im Norden Wald sowie eine Grünlandfläche an. Nordöstlich befindet sich der Großparkplatz des Ostseebades Damp. Östlich außerhalb liegt ein bestehender Wohnmobilstellplatz. Südlich gelegen sind Teile des Ackers, die nicht überplant und weiterhin ackerbaulich genutzt werden.

## 4 Naturschutzrechtliche Einordnung

Der nördliche Planbereich ist als Wirtschaftshof in teilweiser Nutzung. Naturnahe Bereiche bieten die teilweise mit Parkcharakter ausgeprägten Gehölzstrukturen, die den historischen Gebäudebestand einfassen. Insgesamt ist hier mit den Gebäuden und alten Gehölzen ein hohes Lebensraumpotential gegeben. Das bislang unbebaute südliche Plangebiet ist als Grünland bzw. Acker in landwirtschaftlicher Nutzung und weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf.

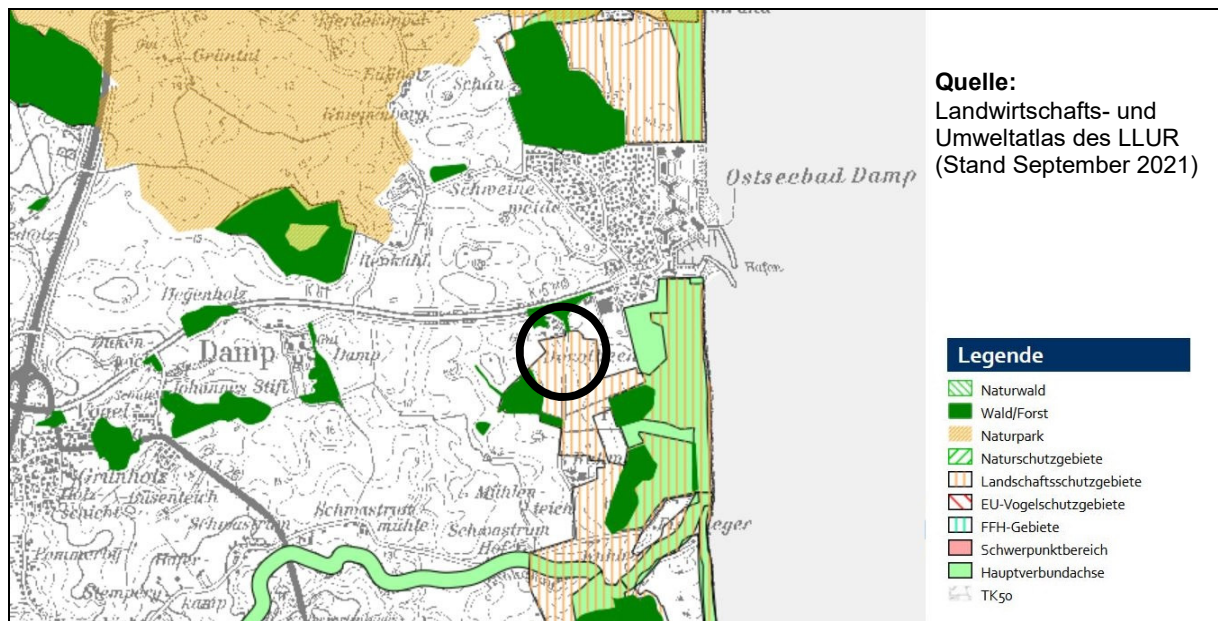
Vor der Erarbeitung des Umweltberichtes wird unter Berücksichtigung der Vermessung eine Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung) innerhalb des Planbereiches durchgeführt.

Im unmittelbaren Bereich des Gutshofes sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die vorhandenen Gebäude werden unter Berücksichtigung des Arten- und Denkmalschutzes erhalten bzw. umgebaut. Zusätzliche Versiegelungen sind abgesehen von der Erweiterung der südlichen Scheune an dieser Stelle nicht zu erwarten. Auf den bislang als Paddock bzw. Grünland genutzt Flächen südlich des bestehenden Gebäudebestandes sind dagegen Gebäudeneuanlagen vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird es zu Bodenversiegelungen, einer Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen sind in diesem Zusammenhang nicht endgültig auszuschließen.

Die überplante Ackerfläche soll zukünftig als Wohnmobilstellplatz entwickelt werden. Die Flächen sind weitgehend wasserdurchlässig bzw. wassergebunden anzulegen, wodurch der Oberflächenabfluss reduziert wird. Vergleichsweise kleinflächige Versiegelungen erfolgen durch die Errichtung von Ver- und Entsorgungsgebäuden im östlichen Plangebiet. Eingriffe in die hier vorhandenen Knickstrukturen erfolgen nicht. Der Wohnmobilstellplatz soll durch umfassende Neupflanzungen eingegrünt werden.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht konkret ermittelt und durch Maßnahmen des Naturschutzes gemindert bzw. ausgeglichen.

Die bislang unbebauten Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Schwansener Ostseeküste“ (Verordnung vom 21.06.2002) (§ 26 BNatSchG). Parallel zur vorgesehenen Planung wird daher für die überplanten Flächen eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt werden. Abgesehen von dem genannten Landschaftsschutzgebiet liegen keine weiteren Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG für das Plangebiet vor. Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.



Die Lage der naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiete ist dem Auszug aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des LLUR zu entnehmen.

Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht direkt betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete finden sich mit dem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet 1326-301 „NSG Schwansener See“ ca. 2,5 km nördlich der Plangebietes. Ca. 3,1 km nordwestlich befindet sich außerdem das FFH-Gebiet 1425-301 „Karlsruher Holz“. Aufgrund der großen Entfernungen ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete durch das Vorhaben auszugehen.

**Geschützte Biotope** gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind mit den Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) im Plangebiet bekannt. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2019) enthält für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen keine Darstellungen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an **Wald** an, der nach Landeswaldgesetz geschützt und zu berücksichtigen ist.

## 5 Vorläufiger Untersuchungsrahmen

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

### Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 sieht die Darstellung von Sondergebietsflächen für den Tourismus bzw. für einen Wohnmobilstellplatz vor. Auf dem Gelände des Gutes findet keine Tierhaltung und im Planbereich kein Wirtschaftsbetrieb mehr statt. Gutachten zu Immissionen sind aus Erfahrungen aus anderen Bauleitplanungen nicht notwendig. Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind derzeit nicht erkennbar.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Innerhalb des Plangebietes sind 2021 faunistische Untersuchungen durch das Büro Stolle aus Kiel durchgeführt worden. Die Ergebnisse des separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden in den Umweltbericht übernommen und im Text (Teil B) des Bebauungsplanes berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere Vorkommen von heimischen Brutvögeln sowie Fledermäusen zu berücksichtigen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern.

Bezüglich der Belange des Knickschutzes werden die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 zugrunde gelegt. Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden erarbeitet.

Nördlich des Plangebietes grenzen Waldflächen an. Die Gebäude im nördlichen Plangebiet liegen teilweise innerhalb des nach § 24 LWaldG einzuhaltenden Waldabstandsstreifens. Der Umgang mit den Waldflächen wurde bei einem Vororttermin mit der zuständigen Unteren Forstbehörde besprochen. Für die ehemaligen Arbeiterhäuser, die vollständig innerhalb des Waldabstandsstreifens gelegen sind, sind weder bauliche Veränderungen noch wesentliche Nutzungsänderungen vorgesehen, sodass der Bestandsschutz gilt. Die nördliche Scheune liegt teilweise im Waldabstandsstreifen und soll baulich verändert werden, um eine touristische Nutzung zu ermöglichen. Da die bisherige Scheune (aktuelle Nutzung als Sägewerk) eine alte Holzverschalung besitzt, gehen die Gemeinde und der Vorhabenträger davon aus, dass sich die Brandgefährdung durch den Umbau deutlich reduzieren wird. Insofern hat die untere Forstbehörde bei einem ersten Ortstermin eine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, im weiteren Verfahren eine Unterschreitung des Waldabstandes für dieses Gebäude zu prüfen.

### Schutzgut Fläche:

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

Das nördliche Plangebiet ist mit dem historischen Gutshof bereits baulich genutzt. Der bauliche Bestand wird so umgebaut, dass zukünftig statt einer landwirtschaftlichen eine touristische Nutzung möglich ist. Ein Flächenverlust findet an dieser Stelle nicht statt. Im übrigen Plangebiet werden großflächig landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft aus der Nutzung genommen. Teilweise werden diese Flächen überbaut. Es ist jedoch auch eine naturnahe Gestaltung weiter Teile des Plangebietes vorgesehen.

### Schutzgut Boden:

Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen. Im Bereich des Gutshofes sind bereits Versiegelungen vorhanden, die in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Abgesehen von der baulichen Erweiterung der südlichen Scheune erfolgt in

diesem Teil des Plangebietes keine Mehrversiegelung. Neuversiegelungen erfolgen im Wesentlichen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich und südöstlich des Gutes. Die Wohnmobilstellplätze werden mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. wasser gebundenen Decken angelegt und entsprechend in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Vermessung.

#### Schutzgut Wasser:

Der gemeinsame Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 10.10.2019 wird bei der Planung berücksichtigt. Durch die Planung werden Versiegelungen auf bislang unversiegelten, landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen. Gleichzeitig werden weite Teile des Plangebietes unbebaut belassen und als Grünflächen entwickelt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind daher nicht zu erwarten. Ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird durch ein Fachbüro erarbeitet.

Mit dem Teich an der Einfahrt zum Gutshof ist ein Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden, welches jedoch nicht verändert wird. Grundwasserflurabstände sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Ostseeküste. Teile des nordöstlichen Plangebietes liegen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes.

#### Schutzgut Klima/Luft:

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

#### Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schwanse ner Ostseeküste“, weswegen der Umgang mit dem Landschaftsbild trotz der angestrebten Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet von besonderer Bedeutung ist. Die möglichen Veränderungen des Landschaftsbildes werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Vorbelastungen bestehen durch das nordöstlich gelegene Ostseebad Damp.

Im Bereich des Gutshofes soll der historische Gebäudebestand erhalten bzw. unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes umgebaut werden. Neue Gebäude südlich des Gebäudebestandes werden im Stil und Maß der vorhandenen Gebäude errichtet und zu einer Gesamtsymmetrie der gesamten Hofanlage führen. Dadurch werden sich die neuen Gebäude in das Landschaftsbild einfügen. Der prägende Gehölzbestand im Bereich des Gutshofes wird erhalten und weiterhin für eine Eingrünung sorgen.

Wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes werden durch die Entstehung des Wohnmobilstellplatzes auf dem bislang offenen und großflächigen Acker verursacht. Hochbauliche Anlagen werden mit den Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen. Die neu entstehenden Gebäude sowie der Wohnmobilstellplatz sollen zukünftig durch Grünanlagen mit Parkcharakter in die Landschaft eingebunden werden. Daher sind Anpflanzungsflächen am Rand des Sondergebietes ‚Wohnmobil‘ vorgesehen.

Die Erholungsnutzung für den Menschen wird für den Planbereich und die angrenzenden Flächen dargestellt und bewertet. Bislang weist das Plangebiet abgesehen von der touristischen Nutzung des Herrenhauses keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Mit der Planung wird die Grundlage für ein touristisches Gesamtkonzept für das Gut Dorotheental geschaffen, wodurch das Plangebiet künftig eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweisen wird.

#### Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Mögliche Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Herrenhaus werden beschrieben. Das Vorhaben dient schwerpunktmäßig der Erhaltung der Kulturdenkmäler. Archäologische Kulturdenkmale sind derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bezüglich möglicher Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale, Kulturdenkmale) wird eine Information durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden erbeten.

Die Knicks gelten als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft. Sie werden entsprechend ihres Status als geschützte Biotope berücksichtigt.

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

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

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

Damp, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin