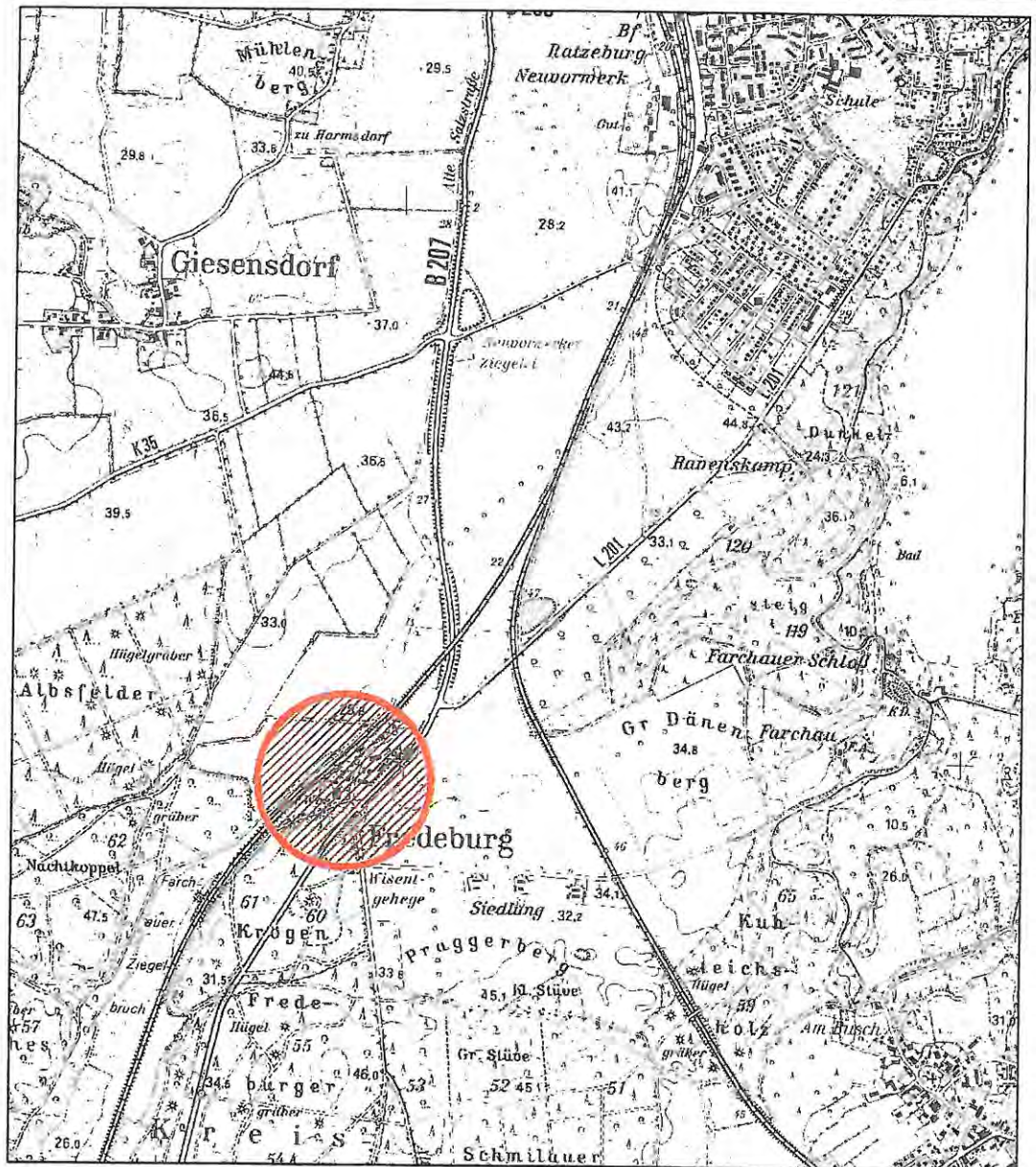


Gemeinde Fredeburg

Entwurf der BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 2

für das Gebiet des ehemaligen Fredenkruges zwischen der Lübecker Straße (B 207)
und der Bahnstrecke Büchen – Lübeck südwestlich der Domäne Fredenkrug



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2	Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung.....	4
3	Ortsplanerische Ausgangssituation	5
	3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung	5
	3.2 Lebens- und Bewirtschaftungskonzept Domäne Fredeburg	5
	3.3 Natur und Umwelt.....	7
	3.3.1 Bodenschutz, Bodenversiegelungen	7
	3.3.2 Natur- und Artenschutz.....	7
	3.3.3 Landschaftsbild / Erholung	7
	3.4 Lärmimmissionen	7
	3.5 Eigentumsverhältnisse	8
	3.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4	Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen.....	8
	4.1 Rechtsgrundlagen	8
	4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 1998.....	8
	4.3 Landschaftsrahmenplan 1998	9
	4.4 Landschaftsplan.....	9
5	Planung.....	9
	5.1 Ziel und Zweck der Planung	9
	5.2 Konfliktpotential der Planung.....	9
6	Inhalte der Planung.....	10
	6.1 Flächenbilanz.....	10
	6.2 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	10
	6.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
	6.2.2 Maß der Nutzung	12
	6.2.3 Baugestaltung	13
	6.3 verkehrliche Erschließung, Bahnanlagen.....	13
	6.4 Lärmschutz	13
	6.5 Ver- und Entsorgung	14
	6.6 Grünflächen, Bäume.....	14
7	Umweltbericht	15
	7.1 Einleitung.....	15
	7.2 Räumlicher Geltungsbereich	15
	7.3 Anlass und Ziel der Planung.....	15
	7.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	16
	7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
	7.5.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	18
	7.5.2 Schutzgut Pflanzen, Biotope (Arten- und Lebensgemeinschaften).....	20
	7.5.3 Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften).....	21
	7.5.4 Schutzgut Boden	23
	7.5.5 Schutzgut Wasser	24
	7.5.6 Schutzgüter Klima und Luft	25
	7.5.7 Schutzgut Landschaft.....	25
	7.5.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
	7.6 Wechselwirkungen	26
	7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	27

7.8	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
7.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	27
7.8.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28
7.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
7.10	Zusätzliche Angaben	30
7.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	30
7.10.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen	30
7.10.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
9	Kosten und Finanzierung	31
10	Bodenordnung	31
11	Beschluss	32

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 – Beiblatt 1	19
Tab. 2:	Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Vorratsausgleichsmaßnahme aus 2002	30
---------	--	----

Anlagen

- Anlage 1: Bestand Gebäude Fredenkrug 7/2015
- Anlage 2: Bestand Biooptypen 9/2015
- Anlage 3: Verkehrslärmuntersuchung des Büros ibs aus Mölln, 10/2015

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Er umfasst das Gelände des ehemaligen Fredenkruges einschließlich Erschließungsflächen. Die Fläche beträgt ca. 1,04 ha.

An den Geltungsbereich grenzen:

- im Norden Wiesen / Weiden der Domäne sowie der Domänenweg,
- im Süden und Osten die Trasse der B 207,
- im Süden Waldflächen einschl. Wirtschaftsweg,
- im Westen Wiesen, davon angrenzend die Trasse der Deutschen Bahn.

2 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

Schon seit 1992 gibt es einen Hofladen auf der Domäne Fredeburg. Der heutige, erweiterte Hofladen mit einer Verkaufsfläche von ca. 200 m² wurde 2006 in Betrieb genommen. Hier werden überwiegend Frischwaren aus der hofeigenen Produktion und Lebensmittel aus Naturkostsortimenten angeboten.

Die Produkte des Hofladens ziehen immer mehr Käufer aus der Region an, eine Erweiterung wurde geplant. Mit dem im letzten Jahr geplanten Verkauf des Hotels / Restaurants „Fredenkrug“ ergab sich für die Domänenpächter die Möglichkeit, diesen zu erwerben und zusätzliche Angebote, insbesondere einen größeren Hofladen, in das Gesamtangebot der Domäne zu integrieren.

Die Hofanlage der Domäne und der ehemalige Fredenkrug befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Die Gemeinde Fredeburg besitzt keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan, für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine verbindliche Bauleitplanung.

Die Änderung der Nutzung im Fredenkrug, insbesondere die Ansiedlung eines Hofladens mit maximal 600 m² Verkaufsfläche, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom Kreis Herzogtum Lauenburg genehmigt werden muss, da kein F-Plan vorliegt und der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (siehe § 8 Abs. 2 Satz 29 BauGB).

Da für die Betriebsfläche der Domäne kein Planungserfordernis besteht, wird nur für das Grundstück des ehemaligen Fredenkruges einschließlich der östlich angrenzenden Erschließungsflächen ein B-Plan aufgestellt.

3 Ortsplanerische Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Für die Beurteilung der Ausgangssituation ist es erforderlich, auch die Betriebsfläche der Domäne zu betrachten. Sie umfasst die Hofgebäude, Erschließungsflächen, einige Rasen- und Wiesenflächen und wird hauptsächlich für die Produktion, Lagerung und Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten, die aus der Bewirtschaftung der Domäne stammen, genutzt. Weiterhin gibt es den Hofladen, Wohnungen für die Pächter und Betriebsangehörigen, einen Seminarraum und Gebäude für Maschinen und Geräte.

Die Betriebsfläche soll auch zukünftig primär der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, größere Veränderungen sind derzeit nicht geplant. Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen werden auch weiterhin auf der Grundlage des § 35 BauGB beurteilt.

Das geplante SO-Gebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Fredenkruges und zusätzlich Erschließungsflächen für die anliegenden Grundstücke.

Der Fredenkrug wurde bis Ende 2014 als Hotel und Restaurant genutzt. Das in Teilen zweistöckige Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 800 m² hat 16 Einzel- / Doppelzimmer, eine Ferienwohnung, einen Gastronomie-Trakt mit Saal, Halle / Rezeption, Küche / Lager etc. von ca. 500 m² und einen Wohnbereich für die ehemaligen Eigentümer von 120 m² (siehe Anlage 1).

Östlich und nördlich des Gebäudes befinden sich großflächige Stellplatzflächen für die ehemaligen Gäste. Diese sind überwiegend mit Betonpflaster befestigt. Die privaten Erschließungswege südlich des Fredenkruges und zur Domäne sowie die B 207 sind ebenfalls mit Pflaster, Schotter und Asphalt befestigt.

Im Westen schließt sich an den Fredenkrug eine Terrasse und eine Obstwiese sowie eine Schilfkläranlage für den Fredenkrug an.

Eine besondere Bedeutung hat der südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wald, zu dem mit Gebäuden ein Mindestabstand von mindestens 20 m eingehalten werden muss.

3.2 Lebens- und Bewirtschaftungskonzept Domäne Fredeburg¹

Das Konzept Domäne Fredeburg wurde 1991 mit einer Vision gestartet. Eine Gemeinschaft von sechs jungen Menschen, die daran glaubten, dass der respektvolle Umgang mit Mensch und Natur als Basis des biologisch-dynamischen Landbaus nicht nur möglich, sondern ökonomisch und ökologisch sinnvoll und notwendig ist, bekam vom Eigentümer der Domäne, dem Kreis Herzogtum Lauenburg, die Chance, als Pächter die Vision umzusetzen.

¹ Aus: Gesamtkontext Domäne Fredeburg, April 2015

Der Kernbereich des Hofes ist die bio-dynamische Landwirtschaft. Sie ist das inhaltliche, gedankliche und wirtschaftliche Zentrum der Domäne und dient im wahrsten Sinne des Wortes als fruchtbarer Boden für alle Aktivitäten und Ideen.

Die Verbindung von Landwirtschaft und Kultur ist und war ein wichtiger Ansatzpunkt. Deshalb wurde fast zeitgleich mit der Pacht der Domäne 1991 der Verein KulturLandWirtschaft e.V. gegründet, der mit seiner pädagogischen Arbeit mit Schulklassen, Führungen und Kulturveranstaltungen aller Art die Ziele der Gemeinschaft in die Öffentlichkeit trägt.

Heute werden 160 ha mit dem Anbau von 50 Gemüsearten, von Getreide mit Spezialitäten wie Dinkel und Emmer, von Kartoffeln sowie von Ackerfutter zur Versorgung der 35-köpfigen Milchvieherde und Nachzucht und der Schweine bewirtschaftet. Hierzu kommt eine eigene Saatgutzüchtung und Vermehrung im Gemüsebau.

Neben einer vielfältigen Urproduktion gehören die Weiterverarbeitung und Veredelung der angebauten Produkte sowie die Direktvermarktung im eigenen Hofladen zum ganzheitlichen Konzept.

So wird die komplette Getreideernte eingelagert und mit der hofeigenen Reinigungs- und Schälanlage für den Direktverkauf an die beiden Bäcker, mit denen kooperiert wird, aufgearbeitet. Die Milch wird seit fast 20 Jahren in der eigenen Käserei verarbeitet. Derzeit umfasst das Sortiment neben Joghurt und Quark dreizehn verschiedene Käsesorten in unterschiedlichen Altersstufen. Die Käserei hat viele Auszeichnungen gewonnen. Nach Bronze- und Gold-Preisen beim Wettbewerb der besten handwerklich hergestellten Bio-Käse Deutschlands in 2010, 2012 und 2014 wurde sie im letzten Jahr mit dem Norddeutschen Käsepreis ausgezeichnet.

Die Schlachttiere (Rinder und Schweine) werden bei einem Familienunternehmen in der Region geschlachtet, zerlegt und zu Wurst verarbeitet. In einem Fleischverarbeitungsraum auf dem Hof werden die Waren für den Hofladen verpackt, kommissioniert und etikettiert.

Das umfangreiche Frischeangebot (Anteil 70 % = Gemüse, Kartoffeln, Käse, Milchprodukte, Fleisch und Wurstwaren im Hofladen, insbesondere aus hofeigener Erzeugung), aber auch von vielen Partnerbetrieben aus der Region macht die Einkaufsstätte zu einem besonderen Anziehungspunkt. Abgerundet wird das Angebot mit einem ausgewählten Naturkostsortiment.

So hat der Hofladen im Laufe der Jahre nicht nur eine große Bedeutung als Regionalversorger mit hochwertigen Biolebensmitteln gewonnen, sondern er ist zu einem beliebten Treffpunkt und Begegnungsort der Region geworden.

Da der Hof mittlerweile einen Arbeitsumfang und eine Betriebsgröße erreicht hat, der von den mittlerweile acht Betreibern nicht mehr allein zu bewältigen ist, wurden im Laufe der Zeit weitere Mitarbeiter eingestellt. Sie arbeiten in der Landwirtschaft, der Gärtnerei, im Hofladen, in der Käserei, in der Fleischverarbeitung bei der Unterhaltung des Maschinenparks und bei Lieferfahrten. Eine wichtige Rolle spielen die fünf Auszubildenden.

So sind im Laufe der 25 Jahre 30 Arbeitsplätze entstanden. Davor bot der Hof lediglich die Lebensgrundlage für einen Landwirt.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Bodenschutz, Bodenversiegelungen

Da die Nutzungen im **SO-Gebiet** weitgehend beibehalten werden sollen, sind zusätzliche Bodenversiegelungen nur im Bereich nördlich des Hauptgebäudes und vor der Westfassade für Wintergärten und Terrassen geplant. Vorhandene Stellplatzanlagen, Zufahrten, Terrassen etc. bleiben erhalten.

3.3.2 Natur- und Artenschutz

Der Plangeltungsbereich ist vielfältig strukturiert. Intensiver bebaute und versiegelte Flächen wechseln sich ab mit intensiv und teilweise extensiv genutzten Grünflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Nutzungs- und Strukturvielfalt im Bereich des Fredenkruges und durch die ländliche Umgebung eine mittlere Artenvielfalt im Bereich der Vogelwelt (Gehölz- und Gebäudebrüter), der Fledermäuse und der Insekten und Schmetterlinge vorhanden ist.

Da jedoch keine wesentlichen Nutzungsänderungen mit Neubau von Gebäuden, zusätzlichen Versiegelungen etc. geplant sind, sind erhebliche Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten nicht zu erwarten.

3.3.3 Landschaftsbild / Erholung

Das Gebäude des Fredenkruges entstammt dem Zeitgeist der 70er Jahre. Die großflächigen Nutzungen wurden kostengünstig in einem eingeschossigen, im vorderen Bereich zweigeschossigen Gebäude untergebracht, das sich in Fassadengestaltung, Kubatur, Dachneigung und Materialverwendung an landwirtschaftliche Gebäude anlehnt. Die rückwärtigen Anbauten sind eher untypisch für den ländlichen Raum.

Der Fredenkrug orientiert sich als ehemalige Gaststätte sehr deutlich zur B 207. Aus landschaftsästhetischer Sicht ist das verhältnismäßig schmale Sichtfenster, das im Süden durch den Wald und im Norden durch den Gehölzbestand und die Werbeschilder der Domäne begrenzt wird, positiv zu bewerten.

3.4 Lärmimmissionen

Das B-Plan-Gebiet befindet sich zwischen zwei Verkehrsadern, von denen Lärmemissionen ausgehen:

- Die Bahnstrecke Büchen – Lübeck im Nordwesten grenzt fast direkt an das Plangebiet an.
- Die Bundesstraße 207 begrenzt das Plangebiet im Südosten.

Insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der B 207 ist der ehemalige Fredenkrug vom Verkehrslärm betroffen. Laut den Aussagen der Verkehrslärmuntersuchung des Büros ibs aus Mölln müssen für schutzbedürftige Räume passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Domäne Fredeburg einschließlich des Domänenweges befindet sich im Eigentum des Kreises Herzogtum Lauenburg, der sie an die Betreiber der Domäne verpachtet hat.

Der Fredenkrug wurde von den Betreibern der Domäne erworben.

3.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Die Gemeinde Fredeburg besitzt keinen Flächennutzungsplan. Dieses ist u.a. auf die geringe Einwohnerzahl (45 EW) und auf den geringen Veränderungsdruck zurückzuführen.

4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen

4.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zum Satzungsbeschluss folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert im Oktober 2015,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013,
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011,
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 13.07.2011,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013,
- das Landeswaldgesetz Schl.-H. in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 15.12.2010.

4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 1998

Die Gemeinde Fredeburg befindet sich im ländlichen Raum, im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie im Naturpark Lauenburgische Seen zwischen den Stadt- und Umlandbereichen des Unterzentrums Ratzeburg und des Mittelzentrums Mölln.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Bedeutung als Natur- und Erholungsräume soll

gestärkt werden. Die Landwirtschaft als prägender Wirtschaftsfaktor der ländlichen Räume soll gefördert werden.

Die o.g. Grundsätze der Raumordnung werden durch die Bauleitplanung umgesetzt. Die Erweiterung des Hofladens und das Angebot der Beherbergung etc. im ehemaligen Fredenkrug stärken die wirtschaftliche Basis des Domänenbetriebes und die Attraktivität für Kunden und Touristen.

4.3 Landschaftsrahmenplan 1998

Das Plangebiet befindet sich in einem Raum mit besonderer Erholungseignung am Rand eines (Wald-) Gebietes mit besonderen ökologischen Funktionen. Die Bahnlinie stellt die Ostgrenze eines Geotops und einer Nebenverbundachse des Biotopverbundes dar.

Da keine wesentlichen Veränderungen der Nutzungen und der baulichen Anlagen geplant sind, werden die ökologisch wertvollen Bereiche südlich und westlich des Plangeltungsbereiches nicht verschlechtert.

4.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Fredeburg hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, da größere, landschaftsverändernde Planungen nicht erwartet wurden und werden.

5 Planung

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufgabe der Restaurant- und Hotelnutzung im Fredenkrug ergab sich für die Pächter der Domäne die Gelegenheit, den Fredenkrug zu erwerben und, nach Rechtskraft des B-Planes, den Hofladen zu verlagern. Aus gemeindlicher Sicht wird die geplante Nutzungsänderung begrüßt, da sie einen Verfall des Fredenkruges verhindert und den Domänenbetrieb, der die Gemeinde wesentlich prägt, strukturell und finanziell stärkt.

Die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung auf der Domäne soll dauerhaft beibehalten werden. An der Weiterführung des gesamtheitlichen Ansatzes der Domänenbewirtschaftung (vgl. Ziffer 3.2 der Begründung) im Zusammenhang mit der Umnutzung des Fredenkruges besteht ein hohes öffentliches Interesse, da hierdurch eine vielfältige Kulturlandschaft gefördert und durch die pädagogische Arbeit der Hofgemeinschaft das Bewusstsein für eine landschaftsschonende Landwirtschaft und für in der Region produzierte Lebensmittel geschärft wird.

5.2 Konfliktpotential der Planung

Da keine wesentlichen Vergrößerungen der baulichen Anlagen bzw. von Versiegelungen geplant sind, ist das Konfliktpotential zu Aspekten des Naturschutzes gering.

Es wird davon ausgegangen, dass die Verlagerung und Vergrößerung des Hofladens um max. 400 m² keine erheblichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe in Ratzeburg und Mölln haben werden.

6 Inhalte der Planung

6.1 Flächenbilanz

Fläche des Plangeltungsbereiches	1,04 ha
davon: Sondergebiet SO	0,66 ha
Straßenverkehrsfläche	0,11 ha
private Grünfläche	0,27 ha

6.2 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im **SO-Gebiet** soll der bisher genehmigte Nutzungskatalog im Wesentlichen um den Hofladen und zusätzliches Wohnen ergänzt werden.

Der Hofladen mit den Räumen für die Verarbeitung von Hofprodukten ist ein wichtiges Standbein der Hofgemeinschaft und muss aufgrund der großen Nachfrage nach regionaltypischen Waren von 200 m² auf max. 600 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Die Verlagerung vom Zentrum des Hofes in den Fredenkrug entzerrt den Kunden- und Betriebsverkehr auf der Domäne, zukünftig können die Kunden vorhandene Stellplätze vor dem Fredenkrug nutzen, ohne den Betriebsablauf auf dem Hof zu stören.

Der Laden führt ein eingeschränktes Lebensmittel-Sortiment mit ca. 70 % Frischwaren aus der Hofproduktion und anderen biologisch-dynamisch wirtschaftenden Landwirten aus der Region. Ergänzt wird das Sortiment durch weitere Naturkost-Produkte.

Die Kunden kommen aus der weiteren Region, um „direkt vom Hof“ Waren aus biologisch-dynamischem Anbau zu kaufen. Aus diesem speziellen Käuferverhalten kann geschlossen werden, dass Einkaufszentren in Mölln und Ratzeburg nicht betroffen sind, da sie das spezielle Angebot des Hofladens nicht anbieten. Auswirkungen sind eher auf andere Hofläden in der Region anzunehmen, die wiederum aufgrund ihrer Spezialisierung ihren eigenen Kundenkreis haben.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung des Hofladens aufgrund des steigenden Bewusstseins in der Bevölkerung im Hinblick auf gesunde Lebensführung und Ernährung in erster Linie Neukunden und dadurch erhebliche negative Auswirkungen auf Einzelhändler mit ähnlichen Sortimenten nicht eintreten werden.

Der Komplex Schank- und Speisewirtschaft, Gästezimmer, Ferienwohnung, Seminarräume dient sowohl den Kunden des Hofladens als auch den Touristen, die sich u.a. für eine gewisse Zeit auf der Domäne einmieten wollen, um sich mit

der speziellen Form der Landwirtschaft und der Lebensführung auf dem Hof auseinanderzusetzen. Aber auch Tagesausflügler können hier eine Pause einlegen, um die frisch zubereiteten Speisen des Hofes zu genießen.

Die Nachfragen nach Übernachtungsmöglichkeiten auf der Domäne Fredeburg haben in den letzten Jahren stark zugenommen. Der Erwerb des ehemaligen Freudenkrugs, ein Ort, der seit alters her als Herberge diente, eröffnet neue Möglichkeiten, ein Angebot zu schaffen, das sich gut in das ganzheitliche Konzept der Domäne integrieren lässt.

Im Sinne eines **touristischen Konzeptes** werden folgende Zielgruppen angesprochen:

- Familien, die mit ihren Kindern einen vielseitigen Bauernhof, Ökolandwirtschaft und Natur hautnah erleben wollen;
- ökologisch interessierte Touristen, die in ihrem Urlaub eine Bioversorgung wünschen und suchen;
- Radfahrer, die auf den vielen Radwegen in der Umgebung unterwegs sind;
- am Ökolandbau interessierter Kleingruppen, welche die Domäne besuchen und das Bewirtschaftungskonzept kennen lernen möchten. Dazu gehören auch immer wieder Gruppen aus dem Ausland, die an einer Übernachtung interessiert sind;
- Teilnehmer von auf dem Hof stattfindenden landw. Fachtagungen, Seminaren und Workshops;
- BewerberInnen für z.B. landwirtschaftliche oder gärtnerische Berufe, welche den Betrieb für ein paar Tage näher kennen lernen möchten. Viele der Auszubildenden und Praktikanten kommen von außerhalb angereist;
- Kunden des Hofladens, die für ihre Gäste einen ökologischen ausgerichteten Ort buchen wollen;
- Menschen, die das Bildungs- und Kulturangebot des Vereins KulturLandWirtschaft e.V. wahrnehmen möchten;
- Menschen, die aus verschiedenen Gründen eine Auszeit brauchen und für die der landwirtschaftlicher Betrieb mit seiner Vielfalt an Möglichkeiten, seinem besonderen sozialen Konzept, seinem kulturellen Angebot und der Möglichkeit, sich vollwertig und biologisch zu ernähren und beraten zu lassen, ein Ort für die Erholung ist.

Mit der Bereitstellung von 10-12 Gästebetten in fünf Gästezimmern und einer Ferienwohnung sollen die Voraussetzungen sowohl für eine kurzzeitige Beherbergung der zahlreichen Besucher als auch für ein Angebot für Familien mit Kindern, die Ferien auf dem Biohof machen wollen, geschaffen werden. Der Hof ist ein geeigneter Ort, mehr über ökologischen Landbau zu erfahren und hautnah zu erleben.

Folgende Marketinginstrumente sollen in einem ersten Schritt eingesetzt werden:

- Werbung im Hofladen mit viel Touristenbesuch in den Ferienzeiten,
- Werbefläche an der Straße,
- eigene Website,
- Herzogtum Lauenburg Marketing,
- Verlinkung von Seiten weiterer Netzwerkpartner,
- Erstellen von Flyer/Broschüre mit komplettem Angebot der Hofgemeinschaft,
- Empfehlungsmarketing über Mund-zu-Mund-Propaganda.

Es wird mittelfristig von einer Auslastung der Zimmer von 60 % – 70 % ausgegangen.

Das spezielle Bewirtschaftungs- und pädagogische Programm der Hofgemeinschaft verlangt im Gegensatz zur konventionellen Landwirtschaft einen hohen Personaleinsatz. Dies führt wiederum zur Notwendigkeit, für die Mitarbeiter günstige **Wohnmöglichkeiten** bereitzustellen, um die Lohnkosten und die Fahrt-/Wegekosten angemessen niedrig zu halten.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass auf dem Hof im Bereich der Landwirtschaft und des Einzelhandels ca. 8 Auszubildende und Praktikanten beschäftigt werden, von denen viele auf dem Hof wohnen.

Des Weiteren müssen für die Gründergeneration kostengünstige **Altenteilerwohnungen** zur Verfügung gestellt werden, um die Nachfolgegeneration finanziell nicht übermäßig zu belasten.

Hieraus resultiert ein verhältnismäßig hoher Anteil von Wohnungen und im SO-Gebiet, der für diese Alleinlage aus ortsplanerischer Sicht bei anderen Gegebenheiten eher problematisch wäre, hier aber zu vertreten ist. Zur Absicherung einer vertretbaren Anzahl von Wohnungen, Gästezimmern etc. werden Obergrenzen festgesetzt.

Die **Nutzungen außerhalb des Fredenkrug-Gebäudes** werden im Wesentlichen beibehalten. Der große Stellplatz vor dem Eingang, die Erschließungswege zur Domäne und am Waldrand, der Bedarfsstellplatz an der B 207 bleiben nahezu unverändert. Auch die Obstwiese und die Klärteiche bleiben erhalten, evtl. werden für die Gäste im Sommer einige Tische und Stühle auf die Obstwiese gestellt. Lediglich im Norden des Grundstücks ist eine geringe Vergrößerung des Gebäudes und des Stellplatzes vorgesehen.

6.2.2 Maß der Nutzung

Das vorhandene Gebäude im **SO-Gebiet** ist derzeit im östlichen Bereich zweigeschossig, sonst eingeschossig. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit und der Grundfläche von maximal 1.500 m² ermöglicht eine Aufstockung der eingeschossigen Gebäudeteile, die Anlage von Wintergärten und Terrassen im Erdgeschoss sowie kleinere Anbauten im Eingangsbereich und an der Nordfassade. Diese gegenüber der heutigen Situation erweiterten Grund- und Geschossflächen sind notwendig, um das Gesamtkonzept der Domäne langfristig zu sichern.

Die Baugrenzen berücksichtigen die o.g. Erweiterungen. Die südliche Baugrenze berücksichtigt den Mindestabstand von 20,0 m zum Waldrand. Der 20,0 m-Abstand wurde auf einem Ortstermin mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt. Dieses gilt auch für die Überschreitung der Baugrenze durch einen offenen Treppenaufgang.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die Grundflächen der Hauptgebäude durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen etc. um max. 50 % überschritten werden. Dieses würde bei einer zulässigen Grundfläche von 1.500 m² eine zusätzliche Versiegelung von 750 m² bedeuten. Schon die vorhandenen Versiegelungen übersteigen diese Zahl deutlich. Aus diesem Grunde wurde für das SO-Gebiet eine Gesamtversiegelungsquote von max. 70 % festgesetzt.

6.2.3 Baugestaltung

Für das SO-Gebiet werden textliche Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen, die sich an den vorhandenen Werbetafeln der Domäne orientieren und die Werbung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

6.3 verkehrliche Erschließung, Bahnanlagen

Die Erschließung erfolgt von der B 207 über vorhandene, gut ausgebaute Fahrwege. Veränderungen sind nicht erforderlich.

Änderungen der vorhandenen Zufahrt auf die B207 sind ggf. erlaubnis- und gebührenpflichtig. Dieses gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

Die Eigentümer des Fredenkrug-Grundstückes wurden auf den o.g. Sachverhalt hingewiesen. Entscheidungen zur Sondererlaubnis sind im Bauantragsverfahren herbeizuführen.

Die Bahnstrecke ist im Bundesverkehrswegeplan 2015 für einen stufenweisen Ausbau (2. Gleis, Elektrifizierung, 140 km/h) vorgesehen. Da die vorhandene Nutzung des ehemaligen Fredenhofes nicht wesentlich verändert wird und auch bauliche Erweiterungen nur sehr eingeschränkt ermöglicht werden, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Planungen der Deutschen Bundesbahn nicht entgegen.

6.4 Lärmschutz²

Insbesondere der Verkehr auf der B207, aber auch der Verkehr auf der Bahnstrecke Büchen – Lübeck, führt zu Lärmbelastungen im Plangeltungsbereich (siehe anliegenden Verkehrslärmuntersuchung Büro ibs).

² Die Verkehrslärmuntersuchung wurde für den Vorentwurf des B-Planes Nr. 2 erstellt, danach wurde der Bebauungsplan auf das Grundstück des ehemaligen Fredenkruges und der notwendigen Erschließungsflächen reduziert. Die Betriebsfläche der Domäne soll nach Vorgaben des Kreises / des Landes Außenbereich bleiben.

Die Aussagen der Untersuchung für den Bereich des ehemaligen Fredenkruges gelten auch weiterhin, sie haben sich dort gegenüber dem Vorentwurf des B-Planes nicht verändert.

Im Sondergebiet, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 richtet, wird am Tag der Orientierungswert von 60 dB(A) an den der Bahnstrecke zugewandten westlichen und nördlichen Baugrenzen des im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten Baufensters eingehalten sowie an den der B 207 zugewandten südlichen und östlichen Baugrenzen um maximal 5 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 65 dB(A) wird größtenteils eingehalten. Ausgenommen sind kleinflächige Bereiche im Südosten des Baufensters.

In der Nacht liegen die Beurteilungspegel im festgesetzten Baufenster zwischen 54 dB(A) im Nordwesten und 58 dB(A) im Südosten oberhalb des Orientierungswertes von 50 dB(A) und auch oberhalb des Immissionsgrenzwertes von 54 dB(A).

Die tatsächlichen Betroffenheiten hängen von der Lage schutzbedürftiger Räume im ehemaligen Fredenkrug ab. Aus fachlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwällen/-wänden) an der Bahnstrecke bzw. an der B 207 nicht im Verhältnis zum Planungszweck und zu den festgesetzten zulässigen Nutzungen stehen. Diesbezügliche Berechnungen werden daher nicht vorgenommen.

Stattdessen werden für schutzbedürftige Räume im Zusammenhang mit An-, Um- und Ersatzbauten bzw. Nutzungsänderungen passive Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

Gemäß der Anlage 8 der Verkehrslärmuntersuchung ergeben sich für das Baufenster Einstufungen in die Lärmpegelbereiche III und IV als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile. Der Lärmpegelbereich V tangiert das Baufenster nicht.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, etc. erfolgt von der B 207 über die vorhandenen Erschließungswege zu den einzelnen Gebäuden. Das überschüssige Regenwasser versickert auf den Grundstücken in Rasen- / Wiesenflächen etc. Das Schmutzwasser des Fredenkruges und des Domänenhofes wird in zwei Schilfkläranlagen gereinigt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Einzelbrunnen.

6.6 Grünflächen, Bäume

Die private Grünfläche im Westen des Sondergebietes nimmt die Schilfklärteiche auf, in denen das Abwasser des Fredenkruges gereinigt wird. Außerhalb der Teiche wird die Fläche als Wiese extensiv genutzt.

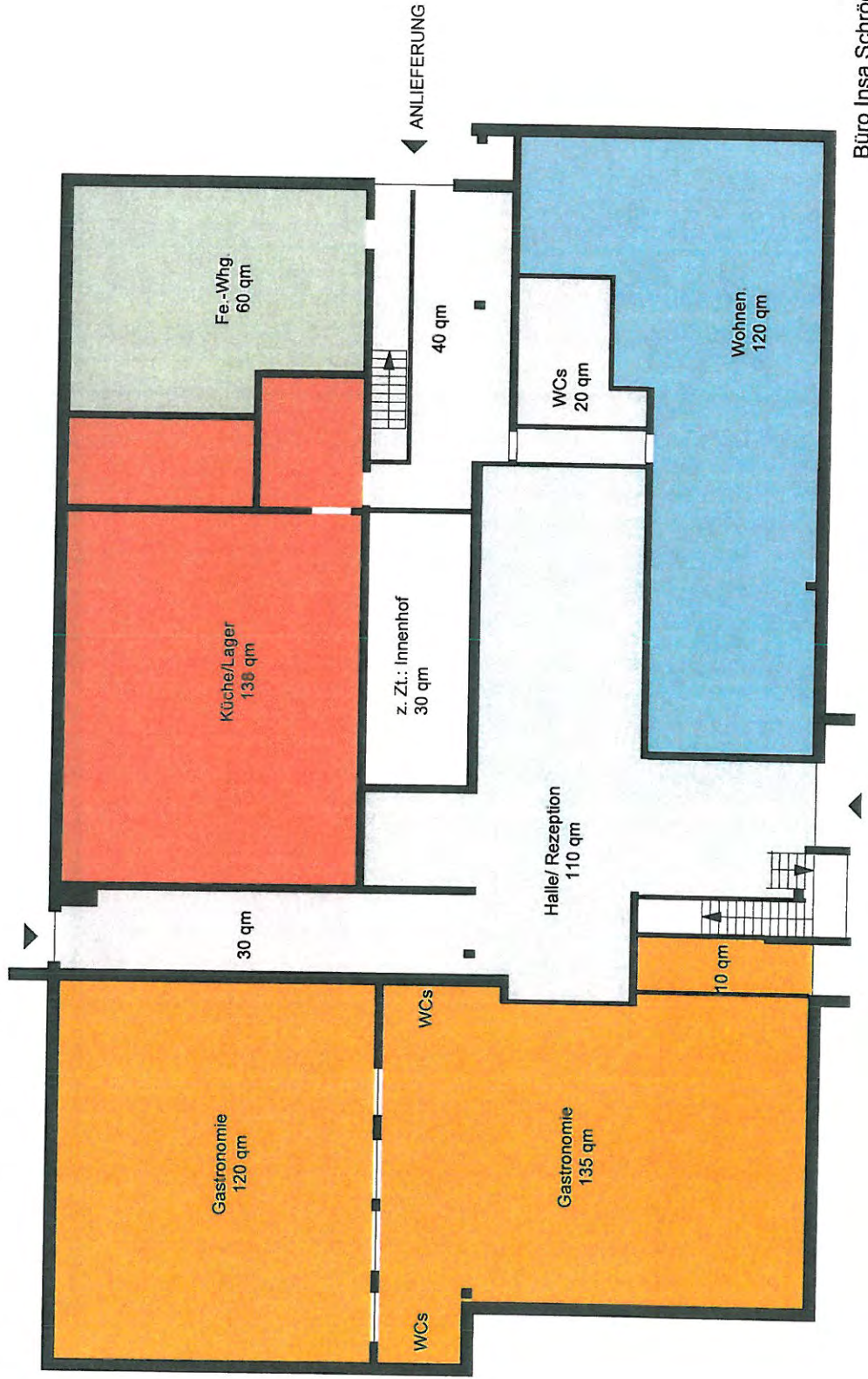
Die Grünfläche an der B 207 dient wie in der Vergangenheit überwiegend als Bedarfsstellplatz, wenn der Stellplatz vor dem Fredenkrug in Spitzenzeiten nicht ausreichen sollte. Sie ist im Norden teilweise mit einer Kiestragschicht befestigt, um eine Aus- / Umfahrt vom befestigten Stellplatz um die vorhandene Eiche zu gewährleisten.

FREDENKRUG IN FREDEBURG NUTZUNG IM BESTAND

Insa Schröder Ropeter

ERDGESCHOSS
1:200

260 qm	Gastronomie
110 qm	Hotelbetrieb /EG
60 qm	Ferienwohnung
135 qm	Küche, Verarbeitung, Lager
120 qm	Wohnung Personal
90 qm	Verkehrsflächen/ Nebenräume



Büro Insa Schröder-Ropeter,
Dipl. Ing. Architektin, Lübeck,
Juli 2015

FREDENKRUG IN FREDEBURG NUTZUNG IM BESTAND

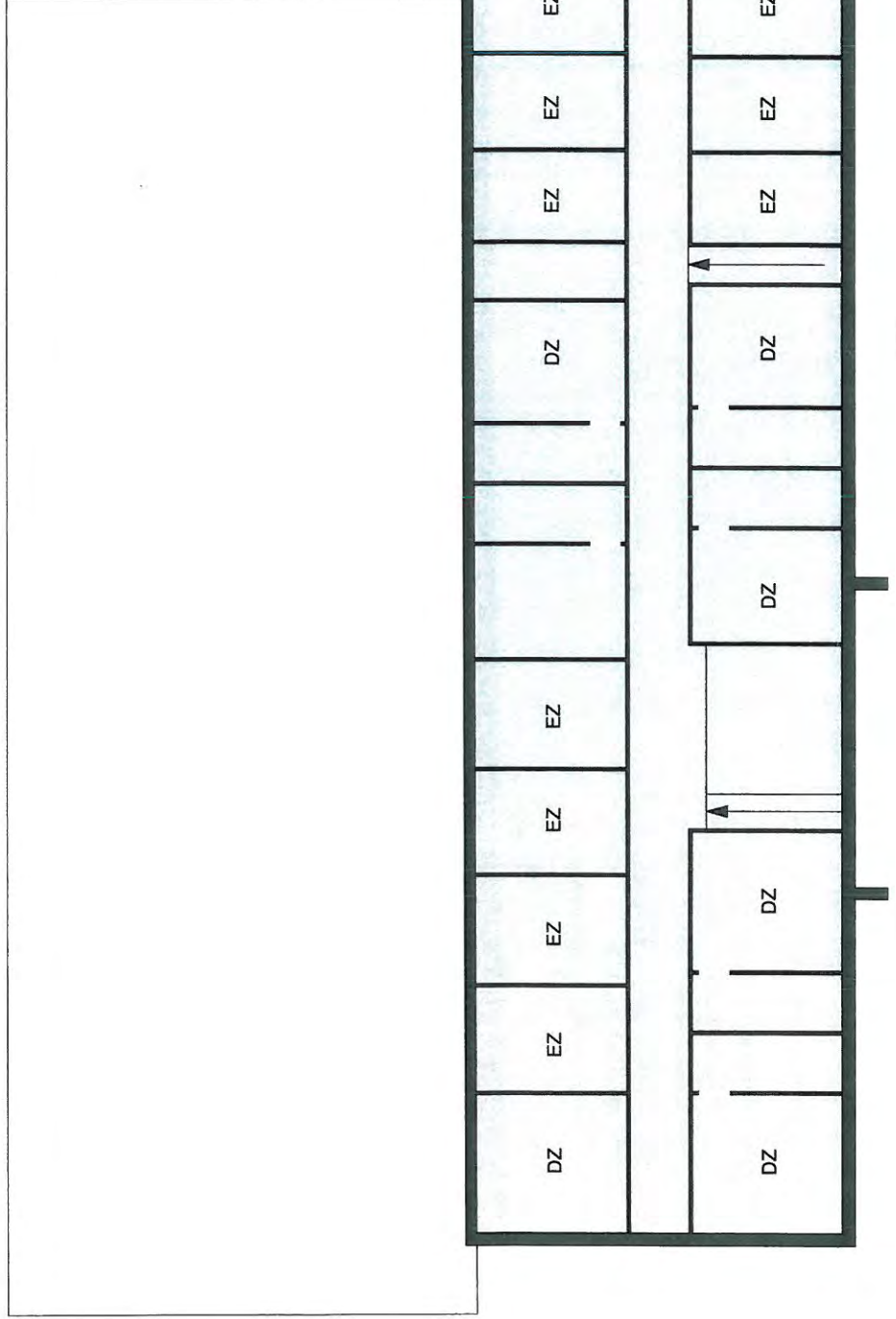


Insa Schröder Ropeter

OBERGESCHOSS
1:200

Hotelnutzung

388 qm



Büro Insa Schröder-Ropeter,
Dipl. Ing. Architektin, Lübeck,
Juli 2015