

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Alveslohe

für das Gebiet

Gut Kaden

Begründung

1. Allgemeines / Verfahren

Die Planung dient dem Bau eines Gäste-/Bettenhauses innerhalb des baulichen Ensembles Gut Kaden. Das Gut Kaden hat eine wechselvolle Geschichte mit zahlreichen Besitzerwechseln hinter sich. Im Jahre 1984 wurden die Weichen in Richtung Golf Club gestellt und mit der Eröffnung des 18 Lochplatzes im Jahre 1987 abgeschlossen. Nachfolgend erfolgten die Sanierung und Restaurierung des baulichen Bestandes auf das heutige Niveau.

Ziel der Planung ist es, den seit langem bestehenden Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Gelände decken zu können.

Die Gemeindevertretung hat nunmehr in ihrer Sitzung am 06.11.2012 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 aufzustellen.

Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Die Landesbauordnung vom 22.01.2009

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planbereich als Sondergebiet Golf dargestellt. Der vorliegend Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Die Planung bezieht sich auf den bebauten Bereich des Golfclubs Kaden. Der Planbereich berücksichtigt das bestehende bauliche Ensemble, hat eine Größe von ca. 1,50 ha und liegt östlich der Ortslage und südlich der Kadener Straße.

3. Planungsziel

Planungsziel ist es, neben der Festschreibung des städtebaulichen Bestandes den Neubau eines Bettenhauses mit 40 Betten vorzubereiten.

Das Gäste-/Bettenhaus dient der Übernachtungsmöglichkeit von Golfspielern, die zurzeit zum Übernachten nach Henstedt-Ulzburg oder Kaltenkirchen ausweichen müssen. Durch die gegebene Übernachtungsmöglichkeit vor Ort wird die Attraktivität des eingesessenen Golfclubs gesteigert, wodurch eine Wirtschaftlichkeit und ein Erhalt desselben langfristig sichergestellt werden kann.

Geplant ist ein Gäste-/ Bettenhaus mit Spa-Bereich und 40 Zimmern. Von der ehemaligen Planung außerhalb des baulichen Ensembles und dem Bau eines Hotels mit 140 Zimmern wurde zu Gunsten der jetzigen Planung Abstand genommen.

Das Bettenhaus soll in einem Bereich entstehen, in dem sich bis zum Jahre 1988 eine Scheune befand, wobei die ehemalige Dimension und Gebäudestruktur aufgenommen wird. Der Standort befindet sich innerhalb des baulichen genutzten Bereiches des Golfclubs, wodurch ein Ausufern in die freie Landschaft vermieden wird. Der Standort wurde bereits im Zuge einer Variantenprüfung zu Gunsten des ehemaligen geplanten Hotelneubaus als geeigneter Standort angesehen, der aber nicht die ausreichend Größe für den geplanten Hotelkomplex hatte. Die Dimension der damaligen Planung hätte das denkmalgeschützte Herrenhaus baulich in den Hintergrund gerückt. Das Gästehaus soll zum einen als zeitgemäßer Neubau in Erscheinung treten und sich zum anderen harmonisch in das Gebäudeensemble einfügen. Das Herrenhaus wird bei der Planung weiterhin als Hauptgebäude in Erscheinung treten.

4. Planungsinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gegebenen und der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für jedes Gebäude unterschiedlich. Das Gebäudeensemble besteht aus dem Herrenhaus (eingetragenes Denkmal), dem Caddyhaus, der Maschinenhalle, dem Golfhaus (einfaches Kulturdenkmal), dem Verwalterhaus (einfaches Kulturdenkmal), und dem geplanten Bettenhaus. In der Planzeichnung wurden die Bereiche mit unterschiedlichen Ziffern nummeriert. Auch für die nicht denkmalgeschützten Gebäude gilt, dass das gesamte Ensemble im geschützten Umgebungsbereich liegt und alle baulichen Änderungen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Bei dem Herrenhaus (Bereich 1) handelt es sich um ein dreigeschossiges eingetragenes Kulturdenkmal des Reichsgrafen von Platen zu Hallermund. Der verputzte Breitbau, im Kern aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhundert 1864 – 1870 wurde mit gotisierendem Formen umgestaltet. Das Gebäude besticht mit dünnen Eckpfeilern, Walmdach und sehr breitem, flachgiebelig schließendem Mittelrisalit mit zinnenbekröntem Portal. An der Gartenseite besteht ein sandsteinernes Rokokoportal. Innen befindet sich ein gewölbter Keller. Die Räume im Erdgeschoss besitzen einen Rokokostuck aus der Zeit um 1755. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf den aus der Mitte des 18. Jahrhunderts stammenden, in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts überplanten siebenachsigen Putzbau. Entsprechend der gegebenen Ausgestaltung erfolgt die Festsetzung als dreigeschossiges Einzelhaus in offener Bauweise. Die maximale Grundfläche wird mit 510 qm festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein eingetragenes Denkmal handelt, erfolgen zum einen die nachrichtliche Übernahme und zum anderen die Umgrenzung mit einer Baulinie. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bleibt die Zulässigkeit des Gebäudes auf das bestehende Clubrestaurant und die Clubräume beschränkt.

Bei dem Caddy-Haus (Bereich 2) handelt es sich faktisch um einen eingeschossigen Klinkerneubau aus dem Jahre 1992 im direkten Umgebungsbereich des denkmalgeschützten Herrenhauses. Das Gebäude selbst verfügt über keine Denkmalrechtliche Relevanz. Im Caddy Haus befinden sich Unterstellmöglichkeiten für Caddys, Büroräume, Umkleideräume und Duschen sowie 2 Wohneinheiten. Die gegebene Nutzung ist Bestandteil der Festsetzung. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine eingeschossige und offene Einzelhausbauweise mit einer Grundfläche von maximal 560 qm festgesetzt.

Die Maschinenhalle (Bereich 3) dient dem Unterstellen der betriebsnotwendigen Maschinen. Der mit einer Holzfassade verkleidete eingeschossige Bau im Westen des Ensembles wird als eingeschossiges Einzelhaus in offener Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von 330 qm festgesetzt.

Das geplante Gäste-/Bettenhaus (Bereich 4) ist der eigentliche Anlass der Planung. Das Gästehaus ist auf dem Standort vorgesehen, auf dem sich bis zum Jahre 1988 eine Scheune befand. Deren Außenabmessung wird durch den geplanten Neubau aufgenommen und nicht wesentlich verändert. Der Bereich wird zurzeit als Rasenfläche genutzt und ist unversiegelt. Geplant ist ein zweigeschossiges Bettenhaus mit 40 Gästezimmern, einem Fitness/Spa-Bereich und einer Empfangshalle. Die Außenmaße entsprechen mit 19,50 x 51,50 m in etwa denen der abgerissenen Scheune. Da sich das Gebäude im denkmalgeschützten Umgebungsschutzbereich des Herrenhauses befindet, werden im weiteren Verfahrensgang für dieses Gebäude gestalterische Festsetzungen aufgenommen, wodurch sicher gestellt wird dass das Vorhaben den denkmalrechtlichen Anforderungen gerecht wird. Zulässig ist ein Gäste-/ Bettenhaus mit maximal 40 Zimmern mit Empfangshalle und einem Fitness/ Spa-Bereich mit einer maximalen Grundfläche von 1010 qm. Eine Realisierung des zweigeschossigen Baues in offener Einzelhausbauweise ist kurzfristig vorgesehen.

Bei dem Golfhaus (Bereich 5) handelt es sich um den ehemaligen Kuhstall mit Klinkerfachwerkfassade und Krüppelwalmdach mit dem Status eines einfachen Kulturdenkmales. Die Zulässigkeit beschränkt sich auf den genehmigten Bestand in Form eines Golf-Shops sowie Umkleieräume und Unterstellmöglichkeiten für Caddy-Boxen. Aufgrund der denkmalrechtlichen Wertigkeit wird auch hier eine Baulinie festgesetzt, dies bei einer und offenen Einzelhausbauweise in eingeschossiger Form.

Ein weiteres einfaches Kulturdenkmal besteht in Form des **Verwalterhaus (Bereich 6)** Es handelt sich um ein eingeschossiges, giebelständiges, rotes Backsteingebäude auf gemauertem, teilweise überputztem Sockel mit Mauerwerk im Kreuzverband und einem Satteldach. Die Nordseite ausgenommen, besteht ein umlaufendes Gesimsband. Ursprüngliche Fenster sind nicht erhalten. Die beiden steinsichtigen, gemauerten, neueren Schornsteine sind nicht ursprünglich. Zulässig sind bei eingeschossiger offener Einzelhausbauweise und einer maximalen Grundfläche von 385 qm Büros und Verwaltungsräume. Auch hier wurde aufgrund der denkmalrechtlichen Relevanz eine Baulinie festgesetzt.

Gestalterische Anforderungen

Aufgrund des Denkmalschutzes bestehen für den geplanten Neubau erhöhte gestalterische Anforderungen. Diese sind Gegenstand es Text-teiles Teil B

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an die L 75 gegeben. Erhöhte Anforderungen an die verkehrliche Erschließung sind mit der Planung nicht verbunden.

5. Umweltbericht

a) Inhalt

Die Planung dient dem Bau eines Gäste-/Bettenhauses innerhalb des baulichen Ensembles Gut Kaden.

b) Ziele des Umweltschutzes

In dem Bebauungsplan werden die Ziele der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein, sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Landeswassergesetzes, des Bundes- und des Landesbodenschutzgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes sowie der auf Grundlage dieser Gesetze erlassenen Verordnungen im

Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Soweit bindende rechtliche Vorgaben bestehen, werden diese unmittelbar beachtet.

In der Gemeinde Alveslohe besteht ein festgestellter Landschaftsplan.

5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Allgemein

Für die Bestandsaufnahme wurden aktuelle Kartierungen durchgeführt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope wurde auf Aussagen der ortsansässigen Landwirte, Daten aus den Nachbargemeinden und eigener Kartierungen zurückgegriffen. Insgesamt haben drei Ortsbesichtigungen stattgefunden. Die Bewertung der Artenschutzbelange erfolgt auf der Basis einer Potenzialabschätzung.

Schutzgut Biotop

Bei dem als Sondergebiet festgesetzten Bereich handelt es sich um das intensiv genutzte bauliche Ensemble des Golfclubs Gut Kaden. In dem Bereich, in dem eine Neuversiegelung zu Gunsten des Bettenhauses vorgenommen wird, besteht zurzeit eine intensiv gepflegte Rasenfläche. Gehölzbewuchs ist nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Im Bereich der zukünftigen Neubebauung liegt stark verdichteter lehmiger Sand vor. Die Verdichtung ergibt sich, da die Rasenfläche auch als Behelfsparkplatz genutzt wird. Bei der Bodenart handelt es sich um naturraumuntypischen, anthropogen verdichteten nährstoffärmeren Boden. Die Oberflächenwasserdurchlässigkeit ist mäßig, die Filterwirkung durchschnittlich.

Schutzgut Klima

Das Klima in Schleswig-Holstein wird durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist als subozeanisch, kühl gemäßigt zu bezeichnen. Innerhalb Schleswig-Holsteins treten nur geringe Unterschiede auf. Vorherrschend sind Winde aus Südwest und Nordwest. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 550 und 850 mm.

Das Lokalklima wird bestimmt durch das Relief, den Boden und die Vegetationsbedeckung. Besondere Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschfunktionen besitzt das Plangebiet nicht.

Schutzgut Luft

Die lufthygienische Situation wird allgemein von Schadstoffimmissionen und –Emissionen sowie Staub- und Geruchsbelastungen des Umfeldes bestimmt.

Im Plangebiet wird die lufthygienische Situation vorherrschend durch den Verkehr der Landesstraße und den angrenzenden Wald bestimmt. Vorhandene Anpflanzungen mit Filterfunktion sind vorhanden.

Schutzgut Wasser

Der oberflächennahe Grundwasserstand beträgt ca. 2,00 m. Die Niederschläge versickern auf der Fläche. Aus Sicht der Grundwasserneubildung besitzt der Planungsraum eine mittlere Qualität. Dies gilt auch aus Sicht des Grundwasserschutzes Fließende oder stille Gewässer befinden sich im unmittelbaren Bereich der zukünftigen Bebauung nicht. Altlasten sind im Planungsraum nicht bekannt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Diese intensiv genutzte und daher absolut artenarme Fläche stellt den Kernbereich der Planungen dar. Hier soll das neue Gäste-/Bettenhauses realisiert werden. Behördliche Angaben, dass der Bereich von besonders geschützten Arten besiedelt ist, liegen nicht vor. Aufgrund der intensiven Nutzung ist dieser Bereich aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als vollkommen unproblematisch einzustufen. Vorkommen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der lokalen Flächenausprägung unwahrscheinlich. Selbst europäische Vogelarten dürften auf den Flächen aufgrund der gegebenen Nutzung kaum brüten. Dies gilt nicht für das Gesamtensemble mit teilweise hochwertigem Baumbewuchs. Dieser wird aber durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Kulturgüter

Der Planbereich zeichnet sich durch die mit einem Golfclub verbundene hohe Erholungsrelevanz aus. Die bestehenden baulichen Anlagen stehen teilweise unter Denkmalschutz. Siehe hierzu auch unter Kapitel 4 (Planungsinhalt).

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch die bestehenden Gebäude, die strukturierenden Gehölzbestände und den angrenzenden Wald.

Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Menschen stehen die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens im Vordergrund. Demzufolge sind die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion des Plangebietes zu betrachten.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Landstraße und die Golfbahnen bzw. Wald und die Landstraße 295. Das Plangebiet besitzt eine hohe Erholungsfunktion.

Der Planbereich ist aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten nicht durch Geruchsmissionen vorbelastet. Hinsichtlich der Lärmmissionen ist der Bereich aufgrund der Landstraße und der Autobahn vorbelastet.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

b) Entwicklungsprognose

Bei der Realisierung der Planung werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht berührt. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Insofern wird durch die Planung ein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Alveslohe entsteht insbesondere durch die geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung,
- von Emissionen des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild,
- des Verbrauchs von Lebensraum.

Schutzgut Biotop

Knick- oder andere Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Die vom Vorhaben betroffene Rasenfläche wird vollständig versiegelt, wodurch die Biotopfunktion verlorengeht. Da die Biotopqualität jedoch als geringwertig zu beurteilen ist, wird die Auswirkung der Planung als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Die geplante Neuversiegelung beträgt in Anwendung des Vorhaben – und Erschließungsplanes ca. 1000 qm. Die Bodenfunktion wird in der genannten Größenordnung vollkommen ausgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist daher als erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Durch die umfangreichen Versiegelungen im Plangebiet wird es zu einem verstärkten Oberflächenabfluss kommen. Diese Veränderung wird jedoch als unerheblich beurteilt, da das Oberflächenwasser abgeleitet und an anderer Stelle dem Wasserhaushalt zugeführt wird.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer Beeinträchtigung auszugehen, da sichtbaren Hochbauten geplant sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Neuplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege des Kreises. Der Standort des geplanten Neubaus erfolgt zudem in einem Bereich in dem die ehemalige Scheune stand. Das bauliche Ensemble wird somit wieder komplettiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturgutes ist demnach mit der Planung nicht verbunden.

Die Landesstraße wird von der Planung ebenfalls nicht berührt. Schäden oder nachteilige Auswirkungen für die genannten Güter sind nicht zu erwarten. Von dem Betrieb gehen keine unzulässigen Emissionen aus.

Schutzgut Mensch

Lärm

Der Vorhabenbereich liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zur A7. Die Entfernung zur A7 wurde gegenüber der ursprünglichen Planung eines Golfhotels um ca. 100 m vergrößert. Schon damals wurden die Grenzwerte von 64 dB (A) tags 54 dB (A) nachts unterschritten. Zugrunde gelegt wurde die prognostizierte Verkehrsbelastung (für das Jahr 2025) von 95.100 Fahrzeugen pro Tag bei einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 130 km/h und einen Schwerlastanteil von 10.208 LKWs. Eine überschlägige Berechnung kommt zu dem Ergebnis dass Tags mit einer Lärmbelastung von 61 dB (A) und nachts mit 54 dB (A) zu rechnen ist. Schallminderungsfaktoren wie die Abschirmung durch bestehenden Gebäude wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Geruch

Aufgrund der Tatsache, dass in der Nähe des Plangebietes keine geruchsintensiven Betriebe bestehen, sind Geruchsschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Wohnumfeld und Erholung

Durch die Realisierung des Vorhabens werden die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bebauungsplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrissurlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich ge-

schützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

Eine für den Artenschutz bedeutsame Knickstruktur oder Gehölzstruktur mit ihrer Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat wird von der Planung nicht berührt. Auswirkungen auf vorkommende Arten sind aufgrund der Biotopqualität unwahrscheinlich. Die Planung erfüllt keinen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Schutzgut Klima

Das Großklima Schleswig-Holsteins wird durch die Realisierung der Planung nicht nachweisbar verändert.

Die Versiegelungen im Plangebiet führen vor Ort zu einer erhöhten Erwärmung über Tag und einer verstärkten Abstrahlung in der Nacht, somit also zu größeren Temperaturschwankungen. Diese Veränderung des Lokalklimas wird als unerheblich beurteilt, da das Plangebiet keine Luftaustausch- oder Kaltluftentstehungsfunktionen besitzt.

Schutzgut Luft

Die lufthygienische Situation wird sich bei Realisierung der Planung nicht verändern.

Negativprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung und des bisherigen Umweltzustandes (s. Bestandsaufnahme) auszugehen.

a) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Vermeidungsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet einen vollkommen versiegelten Bereich im Zuge des Neubaus des geplanten Bettenhauses und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

Die Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des entsprechenden Erlasses und geht über das geforderte Maß hinaus. Bei einer Totalversiegelung von ca.1000 qm werden insgesamt 13.725 qm eines seit längerer Zeit brach liegenden Ackers in Sukzessionswald umgewandelt.

Die Ausgleichsfläche war bereits Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde im Zuge der Planung eines weitaus größer dimensionierten Golfhotels. Seitens der beteiligten Behörden bestanden damals keine Bedenken gegen die Ausgleichsfläche und die angestrebten Maßnahmen. Der angestrebte Sukzessionswald wird durch die inselartige Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern erreicht. Der Abstand zwischen den Bäumen sollte nicht kleiner als 20,00 m sein, damit keine Probleme durch Wurzeldruck oder Verschattung entstehen. Zwischen den Gehölzgruppen sollten unterschiedlich große Freiflächen erhalten bleiben. Die Ränder der der Maßnahmenfläche sind als stufige Säume zu gestalten.

Durch die Umwandlung einer brach gefallenen Ackerfläche wird die Wiederaufnahme einer intensiven Landwirtschaft dauerhaft verhindert und ein aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoller Lebensraum geschaffen.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes bestehen über die im Rahmen der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus keine weiteren anderwertigen Standorte oder Planungsmöglichkeiten, bei denen davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer sein könnten. Innenbereichsflächen stehen für die Planung nicht zur Verfügung, da das Bettenhaus in unmittelbarer Nähe der bestehenden baulichen Anlagen entstehen soll.

5.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren

Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bestanden nicht.

b) Überwachung

Die Überwachung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Planung dient dem Bau eines Gäste-/Bettenhauses innerhalb des baulichen Ensembles Gut Kaden. Das Gut Kaden hat eine wechselvolle Geschichte mit zahlreichen Besitzerwechseln hinter sich. Im Jahre 1984 wurden die Weichen in Richtung Golf Club gestellt und mit der Eröffnung des 18 Lochplatzes im Jahre 1987 abgeschlossen. Nachfolgend erfolgte die Sanierung und Restaurierung des baulichen Bestandes auf das heutige Niveau.

Ziel der Planung ist es, den seit langem bestehenden Bedarf nach einer Übernachtungsmöglichkeit auf dem Gelände decken zu können. Planungsziel ist es, neben der Festschreibung des städtebaulichen Bestandes den Neubau eines Bettenhauses mit 40 Betten vorzubereiten.

Das Gäste-/Bettenhaus dient der Übernachtungsmöglichkeit von Golfspielern, die zurzeit zum Übernachten nach Henstedt-Ulzburg oder Kaltenkirchen ausweichen müssen. Durch die gegebene Übernachtungsmöglichkeit vor Ort wird die Attraktivität des eingesessenen Golfclubs gesteigert, wodurch eine Wirtschaftlichkeit und ein Erhalt desselben langfristig sichergestellt werden kann.

Geplant ist ein Gäste-/ Bettenhaus mit Spa- Bereich und 40 Zimmern. An der ehemaligen Planung außerhalb des baulichen Ensembles und dem Bau eines Hotels mit 140 Zimmern wurde zu Gunsten der jetzigen Planung Abstand genommen.

Das Bettenhaus soll in einem Bereich entstehen, in dem sich bis zum Jahre 1988 eine Scheune befand, wobei die ehemalige Dimension und Gebäudestruktur aufgenommen werden.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Netz.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Netz. Nicht belastetes Oberflächenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EON Hanse. Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

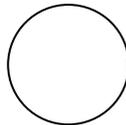
Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Feuerlöscheinrichtung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/ h nach Erlass des Innenministeriums -IV-334-166.701.400- in dem Plangebiet sichergestellt. Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen in einer Entfernung von 50,00 oder mehr Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind in Anwendung der LBO Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt 4.4 und gem. A6 zu 4.4.1 der o. g. DIN mit der Brandschutzdienststelle des Kreises abzustimmen.

Gemeinde Alveslohe
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)

Verfasser: Kreis Segeberg - 61.00 -, © 2011