

03.12.2024

Zur Bauleitplanung, Gebiet Guts kern in der Gemeinde Wittmoldt

Sehr geehrter Herr Behmer,
sehr geehrter Herr Weseler,
sehr geehrte Frau Reddmann,
sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Gemeinde,

bezugnehmend auf die von der Gemeinde Wittmoldt am 02.08.2024 eingereichte Planungsanzeige für den Bereich „Gut Wittmoldt“ und der daraus resultierenden Gesprächsrunde mit der Kreisplanung, sowie der Unteren Naturschutzbehörde (08.10.2024), gehen wir nachfolgend wie gewünscht detaillierter auf das eingereichte Nutzungskonzept ein.

Einleitung – Beweggründe der angestrebten Änderungen:

Der Ansatz für dieses Konzept und der daraus resultierende Bebauungsplan ist es, den Familienbetrieb langfristig und nachhaltig auch für die nächsten Generationen aufzustellen. Es ist uns ein großes Anliegen dieses Anwesen zu pflegen und baufälliges Instand zu setzen. Um dieses Anstreben langfristig zu ermöglichen, bedarf es einer Anpassung der vorliegenden Strukturen und ein Umdenken für den Erhalt der kleinen Gutsanlage. Für unser Vorhaben besteht ein transparentes und stimmiges Konzept, um die Potentiale im Einklang mit allen inneren und äußeren Gegebenheiten des Ortes zu entfalten. Es ist nicht unser Ansinnen, durch eine Überplanung der Anlage ein überregionales Ausflugsziel mit einem Hotelkomplex zu werden oder im Geltungsbereich Baugrundstücke zu generieren. Das Konzept stellt die Weichen für eine behutsame touristische Entwicklung in den kommenden Jahren und ermöglicht eine sinnvolle Nutzung der übriggebliebenen landwirtschaftlichen Gebäude, welche ansonsten (unaufhaltsam) zum Verfall der Gutsanlage beitragen. Das Gut Wittmoldt führt einen kleinen aktiven landwirtschaftlichen Betriebszweig und behält sich zu diesem Zwecke Flächen und Gebäude zur Nutzung vor. Die übrigen landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Gutshof finden seit Jahrzehnten keinen Nutzen mehr. Das Ergebnis ist Leerstand bzw. zum Teil dienen diese Gebäude nur als Lager- und Stellplätze und generieren in keinem Fall einen betrieblichen Mehrwert. Viel mehr sind solche Gebäude eine wirtschaftliche Last, die der Betrieb zu tragen hat.

Zu dieser Entwicklung des Familienbetriebes und der heutigen Situation ist die damalige Entscheidung meines Großvaters wegweisend. Aufgrund der stetig gewachsenen landwirtschaftlichen Strukturen, machte die Lage der Gebäude keine zeitgemäße Nutzung mehr möglich.

Es war im Juli 1981, als mein Großvater Cai von Bülow, schweren Herzens und aus wirtschaftlicher Not gedrungen, die aktive Landwirtschaft einstellte. Das damalige Steuerbüro und der landwirtschaftliche Berater, legten meinem Großvater nahe, die Ackerflächen zu verpachten und fortan als „Verpachtungsbetrieb“ zu agieren. Die Viehwirtschaft wurde auf dem Gut bereits 1962 eingestellt. Die klassische Landwirtschaft konnte auf dem Guts kern nicht

länger wirtschaftlich fortgeführt werden. Die unaufhaltsame Entwicklung der stetig größer werdenden Maschinen konnte der Betrieb, insbesondere aufgrund seiner Lage, nicht mehr gerecht werden. Der Guts Kern ist auf einer ehemaligen Insel erbaut, zu welcher im Jahr 1756 lediglich eine schmale Zufahrt aufgeschüttet wurde. Die aufgeschüttete Zufahrt ist ein Nadelöhr für landwirtschaftliche Maschinen. Die damalige Option für den Erhalt des aktiv geführten landwirtschaftlichen Betriebes lautete, sämtliche notwendigen Gebäude vom Guts Kern auszulagern und in Nähe der Ackerflächen neu aufzubauen. Diese Option war nicht nur aus wirtschaftlicher Betrachtung undenkbar. Also entschied man sich für die Aufgabe der aktiven Ackerwirtschaft.

Diese Historie führt uns heute an den Punkt, an welchem eine zeitgemäße, nachhaltige und geordnete Entwicklung für die bestehenden Strukturen auf Gut Wittmoldt gesichert werden soll. Der Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung des bestehenden Betriebskonzeptes, des Denkmalschutzes, der wirtschaftlichen, landschaftsplanerischen sowie der naturschutzfachlichen Belange einen Weg ebnen, der alle Themen gleichermaßen berücksichtigt.

Meine Eltern konnten auf Gut Wittmoldt im Laufe der letzten 30 Jahre mit viel Engagement und großen Investitionen eine alternative Nutzung für einen Teil der Gebäude vorgeben, welche im Wesentlichen das Fundament für das angestrebte Nutzungskonzept darstellen. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten wurden Konzeptansätze geschaffen und die heutigen Betriebszweige - Landwirtschaft, Tourismus und therapeutisches Reiten – etabliert. Um der weiteren Entwicklung nun einen Leitfaden zu geben und ein geordnetes Vorgehen sicherzustellen, sowie die Nutzung der bestehenden Gebäude auf die Betriebszweige anpassen zu können, sind die angestrebten Planungsziele der Bauleitplanung dringend erforderlich. Das Ziel ist es, den Betrieb behutsam nach Bedarf weiter zu entwickeln und den vorhandenen Betriebszweig des touristischen Angebotes schon jetzt zu erweitern.

Bereits im März 2019 wurden die gewünschten Planungsabsichten für das Gut Wittmoldt in Form einer Machbarkeitsstudie (gefördert durch die AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz e.V. bzw. durch die damalige Landesbehörde ‚LLUR‘) angestoßen. Der Gedanke einer Bestandsaufnahme und das Ausloten möglicher Entwicklungsschritte beruhte bereits damals auf der Erkenntnis, den Betrieb nachhaltig und zukunftsorientiert aufzustellen. Nach dem Abschluss der Machbarkeitsstudie, folgte die Ausarbeitung einer Außenbereichssatzung um die Planungsziele erreichen zu können. Die Außenbereichssatzung wurde allerdings im Laufe des Verfahrens als nicht geeignetes Planungsinstrument eingestuft und abgelehnt, sodass nun der behördlich empfohlene Weg einer Bauleitplanung von der Gemeinde eingeschlagen wurde.

Das Konzept:

Den Betrieb Gut Wittmoldt kann man als bunten Blumenstrauß bezeichnen, da viele verschiedene Tätigkeitsfelder bedient werden wollen und das kollektive Ergebnis der verschiedenen Bereiche macht am Ende das Gesamtbild des Gut Wittmoldt aus.

Aus den aktuell drei wesentlichen Säulen des Betriebes „Landwirtschaft“, „Veranstaltungen/Tourismus“ und das „therapeutische Reiten“ sollen folgende Punkte als zukünftiges Konzept hervorgehen:

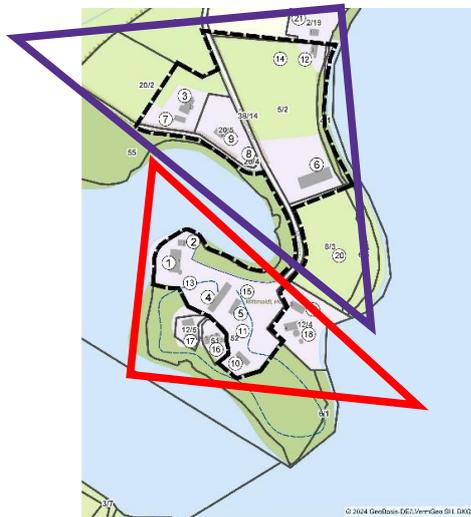
- **Landwirtschaft;** mit 2-3 Angestellten
 - Grünflächenpflege und Forstwirtschaft
 - Ambiente-/Parkpflege und Instandhaltung
 - Obst- & Gemüseernte, sowie Erhalt der ökologischen Streuobstwiese
 - natürliche Beweidung (extensive Tierhaltung) und Artenschutz
 - Verpachtung der Ackerflächen und Freiflächenphotovoltaik
 - Eigenjagd und Fischereiverpachtung
 - Hofladen
 - Imkerstandort

- **Veranstaltungen/Tourismus;** mit 2-3 Angestellten
 - Feriengäste
 - Feiern
 - Tagungen/Seminare
 - Kunst- und Kulturverein „Seeweg – Gut Wittmoldt e.V.“
 - Öffentliche Kulturveranstaltungen

- **Bildungsangebote;**
 - Etablierung eines Wissenspfades/Wissensrallye zur Vermittlung von schützenswerter Flora und Fauna im „Grünen Klassenzimmer“
 - Workshops für Kunst & Handwerk:
 - Etablierung eines Polsterei-Gewerbes inklusive handwerklichen Kursangeboten zur Aufarbeitung und Erhaltung alter Möbel
 - Filzkurse aus hofeigener Schafswolle
 - Weitere Bildungsangebote

Der bisherige Betriebszweig „Therapeutisches Reiten“ wird ab 2028 eingestellt und nicht weiter Bestandteil des Betriebskonzeptes sein. Der Bereich für Landwirtschaft und das touristische Angebot finden bereits in dem aufgeführten Umfang statt und sollen um die Bildungsangebote erweitert werden.

Die verschiedenen Betriebs-Bereiche folgen im Wesentlichen einer sinnvollen Unterteilung auf dem Gutsgelände in 2 Bereiche: **1. Gäste- und Kundenverkehr** und **2. Privater + Landwirtschaftlich genutzter Bereich, ohne Fremdenverkehr**. Dieser Aufteilung folgt auch das aufgestellte Konzept.



- **1. Veranstaltungsbereich / öffentlich zugänglich gemachter Bereich:**

Es sind auf dem Guts Kern alle Gebäude/Bereiche mit einer dem Bereich entsprechenden Nutzung zu finden. Das **Gutshaus** (Veranstaltungshaus), das **Backhaus** (Ferienhaus), der **alte Pferdestall/Torhaus** (künftig 3-4 Apartments + Gemeinschaftsraum) und die **Remise** (künftig Handwerks-Bildungsraum/Polsterei + WC). Ebenso ist hier der **Gäste-Parkplatz**, unsere **Informationstafeln für Gäste** zum Gutshof, der **Hofladen** und der **Skulpturenpfad Seeweg (künftig auch Wissenspfad um die Halbinsel)**. Zudem ist das **Alte Gewächshaus (künftig Grüne Klassenzimmer)** in diesem Bereich anzufinden.

In diesem „-Bereich für touristische Nutzung-“ werden Tagesbesucher empfangen, Feiern und Seminare abgehalten, sowie Kunden für Hofladen und Polstereigewerbe erwartet. Für diesen Personenverkehr sind entsprechende Parkbereiche auf dem Gemeinschaftsparkplatz geplant (zum Teil bereits genehmigt).

Durch die Zentrierung dieses belebten Bereichs, kann die ansonsten umliegende Natur weiterhin geschützt, unterstützt und so wie bisher gestaltet bleiben.

- **2. Landwirtschaftlich / privat genutzter Bereich:**

Dem Guts Kern vorgelagert erschließen sich das **Verwalterhaus** (eingetragenes

Altenteil + Ferien-Einliegerwohnung), **Streuobstwiese/Obstgarten**, **Grünflächen** (extensiv genutzt), **Tierhaltung** (zur natürlichen Landschaftspflege), **Gemüsebeete** (privater Bedarf + Verpflegung für Gäste), die **Reithalle** (künftig Scheune für den landwirtschaftlichen Bedarf), weitere **Wohnhäuser**, das **Feuerwehrrhäuschen** (künftig 2-Gäste-Appartement) und das **Wassersportheim** (Bereich für künftige Betriebsleiterhaus).

In diesem vorwiegend,-landwirtschaftlich/privat genutzten Bereich-“ finden die aktiven landwirtschaftlichen Arbeiten, die Verwaltungs- und Büroarbeiten, sowie der private Alltag statt. Der Standort des Betriebsleiterhauses mit Überblick an der Einfahrt zum Gutsgelände und in der Nähe zu den Altenteilern gelegen, ermöglicht es, alle Bereiche gut zu koordinieren. Der **Pferdestall** wurde im Konzept mit der Möglichkeit für eine weitere Übernachtungsmöglichkeit als Ferienunterkunft oder Dauer-Wohnnutzung versehen. Die Etablierung eines Waldkindergartens wurde verworfen.

Detaillierte Erläuterungen zu den einzelnen Konzeptideen:

1. Gutshaus

Im Jahr 2012 haben meine Eltern das Gutshaus der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Es wurden Räume für Seminare, Gäste und Veranstaltungen eingerichtet, sodass sich die Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen des Gutshauses allmählich wieder anfangen zu refinanzieren. Durch die Betriebsübernahme der nächsten Generation im Jahr 2021 wurde die örtliche Anwesenheit meiner Frau und mir unabdingbar. Aufgrund von fehlendem Wohnraum auf dem Hof, bewohne ich deshalb zurzeit mit meiner Frau und unserem Sohn 2 Zimmer im Gutshaus. Ansonsten befinden sich dort noch 5 Gästezimmer und Gemeinschaftsbäder. Sobald der Bedarf nach privatem Wohnraum durch das Betriebsleiterhaus gedeckt wird, ist aus betrieblicher Sicht die Umnutzung/Umbau der privaten Zimmer zu drei weiteren Übernachtungszimmern (2 DZ und 1 EZ) erstrebenswert.

Da die vorhandene, bereits bewohnte Wohnfläche nicht ausreicht und das Privatleben und die Betriebsführung bei dieser räumlichen Nähe zu den Gästen/Veranstaltungen zu Unannehmlichkeiten führt, wird mit der angestrebten Planung das Ziel verfolgt, einen gesonderten Raum für den Betriebsleiter zu schaffen. Das gesamte Konzept stützt sich auf die bereits vorhandene Nutzung der Bereiche und gibt dem zu erwartenden Tourismus einen klaren Rahmen, ohne dabei einen übermäßigen Einfluss auf den bestehenden Charakter der Halbinsel zu nehmen.

Die Saison, in der das Gutshaus hauptsächlich für Veranstaltungen, Seminare und Übernachtungen genutzt wird, ist von April bis Oktober. In den übrigen Monaten ist Betriebsruhe und Gästeverkehr die Ausnahme.

- Bei Vollaustattung und Doppelbelegung der Übernachtungszimmer sind dies 10 Gäste (in Planung künftig 15 Gäste durch 3 weitere Zimmer).
- Die Seminare finden in der Regel mit 10 Personen statt. Wenige Kurse mit bis zu 20 Personen (in Planung sind künftig ebenfalls 10-20

Personen, durch Schaffung weiterer Gästezimmer im Gutshaus (3Stk) + Torhaus (4Stk.) wollen wir der Nachfrage von Einzelbelegungen gerecht werden können). Wir haben um die 8 Seminare im Jahr. Dort sind keine Änderungen vorgesehen.

- Die Feiern in den Veranstaltungsräumen sind auf 60-70 Personen begrenzt und finden an ca. 10 Terminen im Jahr statt. Dort sind keine Änderungen vorgesehen.
- Führungen durch die hiesigen Kunstausstellungen (ca. 2-3 wechselnde Ausstellungen im Jahr) finden mit etwa 7-15 Personen statt. Zudem werden kulturelle Veranstaltungen von dem Kunstverein angeboten und können auf etwa 5 Termine im Jahr beziffert werden. Dort sind keine Änderungen vorgesehen.

2.Backhaus

Das ehemalige Backhaus wird bereits seit 2008 als betriebliches Ferienhaus genutzt. Das Backhaus dient mit den 5 Zimmern ebenfalls bei den laufenden Veranstaltungen und Seminaren als Übernachtungsmöglichkeit. Dort sind keine Änderungen geplant.

4. Alter Pferdestall/Torhaus

Das Torhaus wird aktuell, aufgrund fehlender statischer Sicherheit, nur im Erdgeschoss genutzt. Hier sind Stellflächen der landwirtschaftlichen Geräte für die Bewirtschaftung der Grün- und Forstflächen und ein Arbeitsbereich für anstehende Hausmeistertätigkeiten. Zudem befindet sich dort die zentrale Wasserversorgung für die Gebäude der Hofanlage, sowie unser kleiner Hofladen. Das stark baufällige und unter Denkmalschutz stehende Gebäude hat eine eingetragene Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke. Bereits seit der Aufgabe der Viehhaltung meines Großvaters, wurde das Gebäude nicht sonderlich genutzt und nicht instandgehalten. Für uns ist der Erhalt eines solchen prägnanten, stark baufälligen Gebäudes auch im Hinblick auf das historische Ensemble der Gutsanlage absolut erstrebenswert. Doch muss sich eine Investition in solche Gebäude auch wirtschaftlich tragen und in das Konzept des Betriebes passen.

Um die Seminare und Tagungen im Gutshaus auch künftig weiter betreiben zu können, werden zusätzliche Gästezimmer mit weiteren Bädern benötigt. Die Nachfrage der Gäste nach Einzelbelegung macht dies notwendig. (Aktuell haben wir mit Gutshaus+Backhaus 10 Gästezimmer und 3 Gemeinschaftsbäder). Deshalb planen wir in dem nahegelegenen Torhaus 4 Gäste-Apartments mit einem Gemeinschaftsraum. Die Appartements können über die Seminare hinaus auch als eigenständige Unterkünfte (insgesamt 8 Personen) gebucht werden. Die dadurch erreichbare Flexibilität ermöglichen somit den hohen Investitionsaufwand.

Der Gedanke zu einem Funktions-/Gemeinschaftsraum entstammt dem vielseitigen Seminarangebot in unserem Haus. Um den Gruppen vom Yoga-Retreat bis zum Mal-Workshop oder den Team- und Fortbildungsgruppen der verschiedenen Einrichtungen und Firmen gerecht zu werden, kann der neu gewonnene Raum im Torhaus unser Angebot bedarfsorientiert erweitern und ausbauen. Außerdem werden unsere Ideen dem Platzangebot im Torhaus gerecht und es könnte gänzlich saniert und genutzt werden.

5. Remise

Die Remise dient aktuell als weitere Unterstellfläche für landwirtschaftliche

Geräte und generiert in keinsten Weise einen betrieblichen Mehrwert. Wir haben uns auch hier Gedanken gemacht, mit welcher Angebotserweiterung die Remise genutzt werden könnte, ohne diese optisch groß verändern zu müssen. Um den optischen Charme des Gebäudes zu bewahren, haben wir in unserem Konzept den offenen Teil der Remise hauptsächlich offen belassen und nur für den Hofladen und ein öffentliches WC einen kleinen geschlossenen Teil eingeplant. Und auch im oberen Teil haben wir den Scheunen-Charakter von Innen und die Holzverkleidung von außen, geplant zu belassen. Angedacht für den ausgebauten Teil der Remise im OG ist ein Gewerberaum. Dort wäre Platz für die Polsterei und somit ein Bereich für die Restaurations-Kurse, sowie andere Bildungsangebote geschaffen. Auch hier wird der vorhandene Raum und das Potential, unter möglichst wenig Veränderungen und Reccoursseinsatz, voll ausgenutzt.

Der Gedanke zu dieser gewerblichen Entwicklung und dem einhergehenden Bildungsangebot ist dadurch entstanden, dass meine Frau als Raumausstatterin im Zuge ihrer Selbständigkeit eine Polsterei auf dem Hof etablieren möchte, um Kurse zum Aufarbeiten alter Möbel anzubieten. Die Handwerkskunst und speziell das Polstern und Aufbereiten von alten Möbeln geriet in unserer schnelllebigen (Wegwerf)Gesellschaft immer mehr verloren. Umso mehr passt ein solch altes Traditions-Handwerk zu unserem historischen Gutshof und untermauert unsere Philosophie der Nachhaltigkeit. Passend zu dem Gäste- und Kundenverkehr haben wir diesen Bereich ebenfalls auf dem Hofplatz/Bereich 1 verortet.

Zum Hofladen:

In dem Gebäude fügt sich unser Hofladen in dem Komplex „Gästebereich/Tourismus“ ebenfalls perfekt ein. Das kleine Angebot im Hofladen umfasst lediglich selbst hergestellte Produkte aus unseren Früchten. Der Hofladen vereint die Idee, die Ernte der naturbelassenen Streuobstwiese und sonstige Ernteüberschüsse sinnvoll zu nutzen und regional gewachsene und hergestellte Produkte anzubieten. Ein „Mitbringsel“ für unsere Gäste, die z.B. die Fruchtaufstriche schon von unserem Frühstücksbuffet kennen. Wir bieten dort keine Grundnahrungsmittel/Dinge des täglichen Bedarfs an. Er ist kein Anziehungspunkt für den täglichen Einkauf. Der Hofladen wird hauptsächlich von Spaziergängern und unseren Gästen mit ca. 5 Kunden/Woche besucht.

Zusammenfassend ergeben die oben beschriebenen Gebäude einen Komplex, welcher den touristischen, kulturellen und veranstalterischen Bereich abdeckt. Ebenso sind hier bewusst das Polstereigewerbe und der Hofladen verortet. Zudem ergibt sich hier auch der zentrale Informationspunkt für Besucher und Gäste. Die Bereiche mit Personenverkehr wären somit auf dem Guts Kern gebündelt und geben den Gästen eine klare Struktur mit auf den Weg. Es ist unser Anliegen die bestehenden Wohneinheiten auf der Halbinsel weiterhin die Privatsphäre zu gewährleisten und zeitgleich das touristische Angebot auf die vier genannten Gebäude aufzuteilen.

17. Ehemalige Stellmacherei

Die ehemalige Stellmacherei wurde 2002 in einer Einzelmaßnahme von der damaligen Nutzung einer baufälligen Remise zu einem Wohnhaus mit integrierter gewerblicher Nutzung bewilligt. Es besteht eine Erbpacht bis 2052. - Es sind keine Änderungen geplant.

19. Schweinestall

Der ehemalige Schweinestall wurde 1982 gemeinsam mit der ehemaligen Meierei von meinem Großvater verkauft.

-Es sind keine Änderungen geplant.

18. Ehemalige Meierei

Die ehemalige Meierei wurde 1982 gemeinsam mit dem ehemaligen Schweinestall von meinem Großvater verkauft.

-Es sind keine Änderungen geplant.

16. Gärtnerhaus

Das Gärtnerhaus wurde im Rahmen der Hofübergabe 2021 dem Betriebseigentum entnommen und ist nicht weiter Bestandteil des Betriebes.

Im Rahmen der laufenden Sanierung wurde die Eintragung zur Wohnnutzung bereits aktualisiert.

-Es sind keine Änderungen geplant.

10. Altes Gewächshaus

Das alte Gewächshaus steht sinnbildlich für die damalige Parkanlage auf der Halbinsel, welche von meinen Vorfahren gehegt und gepflegt wurde. Im Laufe der Generationen wurde der Erhalt des Parks und auch die Unterhaltung des Gewächshauses unterlassen, sodass sich entlang des Rundweges (Seeweg) ein Waldstück entwickelt hat, welchen wir nun bewusst als Naturwald erhalten. Für den Standort des Gewächshauses ist die Idee eines „grünen Klassenzimmers“ entstanden, um auch den Tagesgästen und Besuchern die heimische schützenswerte Natur näher zu bringen. Es ist angedacht, den Rundweg mit Wissenstafeln zu bestücken und im alten Gewächshaus einen Rückzugs-, Pausen- und Arbeitsbereich für theoretische Grundlagen (Wissensrallye) zu errichten.

11. Abgerissene Gebäude; ehemaliger Kuhstall/Lagerhalle

Zwei mächtige Gebäude bildeten, mit der „5 Remise“ als Mittelstück, einen gewaltigen Gebäudekomplex in der klassischen U-Form, welche häufig auf Gutsanlagen zu finden ist. Nach Aufgabe der Viehwirtschaft wurden diese beiden baufälligen Gebäude inklusive der Güllegrube abgerissen. Die Außenwand eines der beiden Gebäude wurde erhalten und ist als Rudiment auf dem Gelände noch zu sehen. In der heutigen Zeit werden diese Bereiche als Wiesenfläche in die Parkanlage integriert und der öffentlich zugängliche Rundgang führt „darüber“. In unserer Planung haben wir in einem Teilbereich einen Gemeinschaftsparkplatz für unsere Gäste und die Anwohner eingeplant. Im Jahr 2011 wurden in diesem Bereich bereits Stellplätze genehmigt, nur wurden diese bislang nicht angelegt. Wir streben eine leicht optimierte Aufteilung der Stellplätze an und erachten diesen Bereich weiterhin als optimal, um den PKW-Verkehr zu sammeln und genügend Stellfläche zu bieten. Wir bieten Feiern für maximal 70 Personen an und nach unserer Planung haben wir künftig auf dem Gutskern Bedarf für 12 Gästezimmer, 1 Ferienhaus und 2 Wohnhäuser, für die die Stellplätze ausgelegt sein sollten (40-50 Stellplätze).

3. Verwalterhaus (Altenteil/Ferienwohnung)

In dem Verwalterhaus, meinem Elternhaus, ist das eingetragene Altenteil. In 1/3 des Gebäudes befindet sich eine Ferienwohnung.

-Es ist angestrebt, die bestehenden Nutzungen zu erhalten.

9. Mitarbeiterhaus

Das Wohnhaus diente früher als Mitarbeiterhaus und ist seit 1970 als Mietobjekt in den Betrieb eingegliedert und fest vermietet.

Es ist angestrebt die Bindung an den Betrieb als Mitarbeiterhaus aufzulösen und eine Wohnnutzung einzutragen.

8. Ehemaliges Feuerwehrhäuschen

Das ehemalige Feuerwehrhaus dient als Sanitäreinrichtung für den therapeutischen Reitbetrieb.

Dieser Betriebszweig ist durch die Affinität meiner Eltern zu den Pferden 1999 entstanden. Meine Eltern erhalten das Angebot für den Patientenstamm noch solange aufrecht, wie die Freude und die körperlichen Möglichkeiten für diese Aufgabe gegeben sind.

(Aufgrund einer starken Pferdehaarallergie meiner Frau und die Tatsache, dass mir die Arbeit mit den Pferden nicht liegt, wird dieser Betriebszweig langfristig keine Berücksichtigung mehr finden können.)

Als Folgenutzung würden wir gerne in dem Feuerwehrhaus ein „Tinyhouse“ Gäste-Appartement etablieren.

6. Reithalle

Die Reithalle wird aktuell für die Therapieeinheiten genutzt. Eine notwendige Folgenutzung ergibt sich aus demselben Grund, wie bei dem Gebäude „08 ehemaliges Feuerwehrhaus“.

Einst war dieses Gebäude als Stellfläche für landwirtschaftliche Geräte erbaut worden. Die Reithalle dient in unserem Nutzungskonzept künftig ebenso ausschließlich dem landwirtschaftlichen Bereich. Als Stellfläche für Maschinen, als Heulager und einem Arbeitsbereich für unsere Land- und Forstarbeiter. Gewissermaßen die gleiche Nutzung wie sie aktuell im Torhaus zu finden ist. Die Feldscheune bedarf dafür grundsätzlich keiner nennenswerten Baumaßnahme und könnte so ressourcenschonend weiter genutzt werden. Unsere landwirtschaftlichen Tätigkeiten beschränken sich auf die Bewirtschaftung von ca. 1,5 ha Streuobstwiese, 3 ha Grünflächen und 30ha Forst. Wobei bei der Forstarbeit die Forstbetriebsgemeinschaft die Entwicklung fachlich begleitet. Der Standort der Reithalle ist für diese Nutzung zudem optimal gelegen, da die landwirtschaftlich von uns genutzten Bereiche direkt dort angrenzen. Die gesamte umliegende Fläche findet in unserem Nutzungskonzept Berücksichtigung in Bereich 2.

Der touristische Bereich 1, wird zudem um die damit einhergehenden Gefahrensituationen reduziert (Traktorverkehr, Transportfahrten, Schweiß- und Reparaturarbeiten etc.). Auch größere Maschinen haben dann nicht mehr die Problematik der schmalen Zufahrt auf den Gutskern und das Rangieren im eng bebauten Bereich.

7. Stallungen

Die Stallungen sind das dritte Gebäude im Bund des therapeutischen Reitbetriebes. Nach gänzlicher Aufgabe der Pferdehaltung ist auch für dieses Gebäude ein wirtschaftlicher Nutzen angestrebt.

Weitere Apartments oder auch eine Wohnnutzung für feste Mieter ist eine sinnvolle Ergänzung zu dem bestehenden Konzept.

12. Vereinshaus – Wassersportvereinigung

Das Vereinshaus wurde über viele Jahre von dem 1. Kieler VersehrtenSportverein gepachtet und ist seinerzeit für die Nutzung einer Wassersportvereinigung erbaut worden. Aktuell ist die GlasSUP GmbH Pächter des Gebäudes und des Grundstücks.

Die Nachfrage für entsprechende touristische Wasserangebote ist riesig und GlasSUP würde gerne einen langfristigen Pachtvertrag abschließen. Der Erhalt des Gebäudes ist angestrebt, sofern es keine Koppel-Lösung mit dem geplanten Betriebsleiterhaus gibt.

21. Wohnhaus im Norden / neben Vereinsheim

Das Wohnhaus am Lütten Diek 1 wurde 2000 grundsaniert und wird weiterhin als Wohnhaus genutzt. Erbpacht bis 2050.

-Es sind keine Änderungen vorgesehen.

14. Neues Wohnhaus / Betriebsleiterhaus

Im Jahr 2018 habe ich angefangen meine Eltern beruflich im Betrieb zu unterstützen -damals noch wohnhaft in Kiel-. Als klar wurde, dass ich den Betrieb übernehmen werde, stellte sich schnell die Frage nach dem für meine Familie und mich notwendigen Wohnraum bzw. dem Betriebsleiterwohnhaus. Solch ein Hof ist schließlich der Lebensmittelpunkt für Familie und Betriebsführung.

Aus diesem Grund findet sich bereits in den ersten Konzepten und schließlich auch in der Endfassung der geförderten Machbarkeitsstudie, dieser Neubau in den Unterlagen wieder. Es ist nicht unser Ansinnen, durch eine Überplanung des Gebietes Baugebiete zu generieren, sondern viel mehr mit dieser Planung Altes zu bewahren und langfristig, unter Berücksichtigung der zeitgemäßen Nutzung, für die Zukunft zu sichern und zu gestalten.

Die Standortwahl des Betriebsleiterhauses ist zudem nicht willkürlich gewählt, sondern beruht auf dem Gesamtkonzept des Betriebes und unserer Vorstellung von einer behutsamen Entwicklung der Anlage. Das Büro des Betriebes ist bislang noch im Wohnhaus meiner Eltern (Verwalterhaus) angesiedelt, doch wird der Bereich nunmehr für die Pflegekräfte des demenzen Vaters gebraucht. Die Lage an der Einfahrt zum Hof erwies sich als sehr sinnvoll und hilfreich im Arbeitsalltag.

Der ursprüngliche Gedanke war, das Betriebsleiterwohnhaus auf die bereits versiegelte Fläche des Vereinsheimes zu bauen. Im Zuge der Außenbereichssatzung wurde dann deutlich, dass dies aufgrund der Nähe zum Uferbereich nicht möglich sei. Der aus den vorgenannten Aspekten ersichtliche Bedarf zur Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses ist nun im aktuellen Nutzungskonzept unter Berücksichtigung des 50-Meter Uferschutzstreifens auf der vorhandenen Grünfläche westlich des Vereinsheimes vorgesehen. Die

Erschließung und Zuwegung sind durch die bestehende Bebauung bereits gegeben. Außerdem würde das Betriebsleiterwohnhaus nicht in Einzellage errichtet werden, sondern sich mit der neuen Verortung südwestlich des Gebäudes Nr. 21 im Anschluss an bereits bestehende Wohnnutzung befinden.

Diese Bebauung bringt die einzige Neuversiegelung im gesamten Geltungsbereich mit sich und ist für die Betriebsleitung erforderlich.

Landschaftswirkung

Aufgrund der sensiblen Lage zu schützenswerten Landschaftsstrukturen, möchten wir gerne auf unser Engagement und die angestrebten Maßnahmen mit ihren Auswirkungen für den Naturschutz eingehen. Es ist angedacht, dass durch und mit den erlangten Nutzungsänderungen keine erhöhte Belastung für die Tiere und die Natur in dem Geltungsbereich, sowie den angrenzenden Schutzzonen wie FFH-, Vogelschutz- und Landschaftsschutz-Gebieten entsteht.

In unserem Konzept, sowie in unseren bisherigen Gestaltungen und Maßnahmen für das Gut Wittmoldt, ist die Nähe und Ruhe der Natur ein entscheidender Faktor.

Mit unserem Nachhaltigkeits-Flyer vermitteln wir die Wichtigkeit dieser Themen und wollen bei unseren Gästen den notwendigen Denkanstoß in der Gesellschaft auslösen bzw. unterstützen. Für den öffentlich gestalteten Außenbereich/auf dem „Seeweg“ streben wir an, einen Wissenspfad zu etablieren, welcher weiteres Wissen über Flora und Fauna vermitteln soll. Denn auch der behutsame Umgang mit den heimischen Biotopen soll vermittelt werden.

Wir haben auf der Halbinsel viele natürlich belassene Bereiche, um der Natur/Tierwelt einen Mehrwert darzubieten. In diesen bewusst gestalteten Bereichen entstehen attraktive Lebensräume (Totholz, Steinhäufen, Wildblumen, Wildkraut/Blühinseln, verschiedene Brutkästen, Laubhaufen, etc.).

Die öffentlichen Bereiche auf dem Gelände, wie dem internationale Wanderweg E1 mit seiner Etappe zwischen Preetz und Plön sowie der „Seeweg“ ein Skulpturenpfad rund um die Halbinsel, sind jederzeit zugänglich. Die Besucher unserer Anlage kommen meist mit einem Natur-Bewusstsein oder dem Erholungs-Bedürfnis zu uns und genießen diesen ruhigen Ort. Im Vergleich dazu sehen wir bereits seit Jahren leider einen vermehrt lautstarken und oft rücksichtslosen Wassertourismus entlang unserer Gutsanlage, auf dem Wasserwanderweg Schwentine. Eine möglichenfalls bestehende Beeinträchtigung für Flora und Fauna in der Uferzone, wird auf der Halbinsel durch Paddeltourismus auf der Schwentine verursacht und nicht durch Gäste, welche wir mit unserem Angebot und diesem Konzept ansprechen. Wo immer möglich versuchen wir, dieses Bewusstsein auch bei den Wassertouristen zu schaffen und zu vermitteln.

An den nachfolgenden Punkten lässt sich erkennen, welchen Wert wir bereits bisher unserer Landschaft und der Natur zusprechen:

- Naturwald auf der Halbinsel
- Aufforsten von ca. 6000 Bäumen in 2023

- Neupflanzung - ca. 2 ha Ackerfläche in Forst umgewandelt 2007
- Pflege und Erhalt der Streuobstwiese
- Naturnahe Beweidung durch Tiere
- Schellentenkäste vom NaBu im Geltungsbereich
- 16 ha Grünland und Ackerfläche mit der Stiftung Naturschutz in Renaturierungsfläche umgewandelt 2021
- Eigeninitiiertes Besatz mit Laubfröschen der Renaturierungsfläche
- Extensive Bewirtschaftung der eigenen Grünflächen
- Verzicht auf Feuerwerkskörper und ausdrückliches Verbot für unsere Gäste zum Jahreswechsel
- Hinweise für unsere Gäste bei der Bewegung auf dem Wasser für sensible Bereiche/Zeiten (z.B. Mauser)
- ganzjährige Leinenpflicht für mitgebrachte Hunde auf dem gesamten Hofgelände (unabhängig von Brut- und Setzzeiten)
- Campingverbot auf sämtlichen Flächen des Gutes.
- Die Lichtverschmutzung an vorhandenen und geplanten Gebäuden bzw. Sanierungen sowie auf dem gesamten Gutsgelände ist bewusst auf das nötigste beschränkt.
- Engagement als Vorstandsmitglied in dem Verein „AKOWIA“, welcher sich den Schutz und die Erhaltung von Streuobstwiesen im Kieler Raum zum Ziel gesetzt hat.

Alternativenprüfung zur Nutzung eines Betriebsleiterwohnhauses der Bestandsgebäude/-situation

bestehende Wohnhäuser:

- Schweinestall: **X** Fremdeigentum (Unsere Kaufanfrage wurde abgelehnt)
Alte Meierei: **X** Fremdeigentum (Unsere Kaufanfrage wurde abgelehnt)
Gärtnerhaus: **X** Fremdeigentum (Unsere Kaufanfrage wurde abgelehnt)
Stellmacherei: **X** Erbpacht seit 2002 bis 2052 (keine Kündigungsmöglichkeit)
Verwalterhaus: **X** eingetragenes Altenteil
Wohnhaus 21: **X** Erbpacht seit 2000 bis 2050 (keine Kündigungsmöglichkeit)
Wohnhaus 9: **X** Langzeitmieter

sonstige Gebäude:

- Stallungen: **X** benötigt für Pferdehaltung
(gänzliche Abgabe der Pferde nicht in Sicht)
- Feuerwehrhaus: **X** WC-Haus (30 m²) für Therapeutisches Reiten
(als Wohnhaus nicht geeignet)
- Reithalle: Aktuell benötigt für Therapeutisches Reiten bis mindestens 2028. Die Scheune wird als Folgenutzung für den landwirtschaftlichen Bereich benötigt und könnte für die geplante Folgenutzung ohne Umbau weiter genutzt werden. Es wäre, bei Nutzung als Standort für das Betriebsleiterhaus, der Neubau einer solchen Feldscheune erforderlich, was wirtschaftlich nicht sinnvoll und nicht ressourcenschonend wäre. Deshalb wird dies nicht angestrebt.
-Grundsätzlich möglicher Alternativstandort für das Betriebsleiterhaus-
- Torhaus: -Befindet sich im Konzeptbereich Tourismus,
-Gebäude wird für zusätzliche Gästezimmer benötigt, um den Erhalt des Seminarangebotes zu ermöglichen und den Betrieb zukunftssicher aufzustellen
-die umliegende Parkanlage bleibt mit aktueller Planung öffentlich zugänglich
- Remise: -Befindet sich im Konzeptbereich Tourismus,
-Gebäuderaum wird benötigt, um touristisches Angebot auszuweiten und den Betrieb zukunftssicher aufzustellen
-Ansiedelungsort des Hofladens
-Erhalt der offenen Remise durch geplante Nutzung möglich; der historische Charme bleibt erhalten
-die umliegende Parkanlage bleibt mit aktueller Planung öffentlich zugänglich
-an der Gebäudemauer sind öffentliche Parkplätze geplant
- Wassersportheim: **gewählter Standort für Betriebsleiterhaus**, da;
-wird nicht für die Aufrechterhaltung des Betriebes benötigt,
-bereits versiegelte Fläche
-Uferbereich würde durch private Nutzung stark beruhigt werden im Gegensatz zur aktuellen Nutzung des SUP-Vereins.