

Dipl.Ing,agr.  
Klaus-D.Blanck  
Dorfstr.19  
23769 Bojendorf Fehmarn

Bojendorf, den 19.April 2010  
Tel. 04372-395  
Fax 04372-1860  
Blanck-Bojendorf@t-online.de

Von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Gutachten  
zum  
**Neubau einer Mehrzweckhalle im Außenbereich  
für den landwirtschaftlichen Betrieb  
Heinrich Mougin , Langenredder 66  
23743 Grömitz, OT Lenste**

Tel. 04562-2233-1  
Fax 04562-22331-29  
info@hof-mougin.de

**Auftraggeber: Heinrich Mougin , Langenredder 66  
23743 Grömitz, OT Lenste**

Dieses Gutachten umfasst

- 10 Seiten
- 1 Übersichtskarte der Betriebsflächen im Raum Grömitz-Lenste
- 3 Kartenskizzen der Betriebsstandorte  
mit 21 Fotos der Gebäude
- 1 Flurkarte Langenredder 2 mit geplanten Vorhaben
- 1 Darstellung der Betriebsentwicklung durch Fam.Mougin

**Auftrag:** Am 31.3.2010 erteilte Landwirt Heinrich Mougín sen. den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens für den Neubau einer Mehrzweckhalle im Außenbereich für seinen landwirtschaftlichen Betrieb in 23743 Lenste bei Grömitz.

**Ortstermin:** Am 31.3.2010 fand auf dem Hof Mougín in Lenste ein Ortstermin statt. Anwesend waren:

Landwirt Heinrich Mougín sen. und  
dessen Sohn und Hofnachfolger Heinrich Mougín jun.  
Unterzeichner

Beim Ortstermin wurde das Bauvorhaben, die Organisation und Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes Hof Mougín besprochen. Die Betriebsanlagen auf den Standorten Langenredder 66, Langenredder 2 und Ziegelhof wurden besichtigt. Eine Fotodokumentation wurde erstellt.

Familie Mougín reichte Lagepläne und eine Aufstellung der betrieblichen Entwicklung nach.

Qualität und Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen und ein Großteil der betrieblichen Entwicklungsschritte waren dem Unterzeichner persönlich bekannt.

#### **Vorhaben:**

Der landwirtschaftliche Betrieb „Hof Mougín“ beabsichtigt, an der Ortseinfahrt Lenste (neben der B 501) auf dem Flurstück 24/40 südlich vom Betriebsstandort Langenredder 2 eine weitere Mehrzweckhalle (Größe ca. 28 x 50 m = 1400 qm) neu zu errichten.

**Der vorgesehene Standort liegt im Außenbereich, es ist deshalb die Frage der Privilegierung nach § 35 BauGB zu klären.**

#### **Vorbemerkungen zur Betriebsentwicklung des „Hofes Mougín“**

Der landwirtschaftliche Betrieb Mougín hat seinen Stammbetrieb in Lenste, Langenredder 66 am südöstlichen Ortsrand. Ursprünglich und bis in die 80er Jahre war der Hof ein ortsüblicher Ackerbau-Schweinemastbetrieb mit dem Nebenangebot von Urlaub auf dem Bauernhof.

- 1986 wurde aus kleinen Anfängen heraus der Anbau von Sonderkulturen, vorwiegend Erdbeeren, später dazu Himbeeren und Spargel, aufgenommen. Dieser Betriebszweig wurde außerordentlich erfolgreich weiterentwickelt und dominierte in Verbindung mit Direktvermarktung und Hofcafé in den Folgejahren die weitere Betriebsentwicklung.
- 1993 wurde am Bauernhof ein Cafegarten an der Himbeerplantage eröffnet.
- Seit 1998 wird der Betriebsstandort Langenredder 2 für Aufbereitung und Umschlag der Obsternten aufgebaut (Mehrzweckhalle und Direktvermarktung)
- Ab 2006 ff. wird das „Café zum Ziegelhof“ eröffnet und mit einem Hofladen ergänzt. Der Cafegarten am Bauernhof und die Direktvermarktung werden hierhin verlagert.
- Der Betrieb dehnt den Obst- und Gemüseanbau ständig weiter aus und wächst auch im Ackerbau über Zukauf, Zupacht und Übernahme von Ackerbewirtschaftung. 2010 werden 3 feste Arbeitskräfte + 2 Auszubildende, in der Obstsaison zusätzlich bis 300 Saison-AK beschäftigt.

Eine Aufstellung der Betriebsentwicklung durch Fam. Mougín ist im Anhang beigeheftet.

Der „Hof Mougin“ entwickelte sich damit im Raum Grömitz von ursprünglich einer einzigen klassischen Hofstelle hin zu einem landwirtschaftlichen Unternehmen mit 3 Betriebsstätten:

- A) Stammhof in Lenste, Langenredder 66 am südöstlichen Ortsende
- B) Aufbereitungs-, Lager- und Logistikstandort an der B 501, Langenredder 2.
- C) Direktvermarktungs-Standort mit Hofcafe „Ziegelhof“ an der B 501

Die Karte auf der folgenden Seite zeigt die z.Zt. vom „Hof Mougin“ bewirtschafteten Flächen im Raum Grömitz-Lenste. Die Betriebsstätte B an der B 501 fällt sofort durch die zentrale Lage auf.

Die nachfolgenden Kartenskizzen und Fotodokumentationen zeigen die vorhandenen Betriebsstätten und den Gebäudebestand zum Ortstermin am 31.3.2010:

- A) Der **Stammhof** mit Betriebsleiterwohnung, Betriebsbüro, Schweinemast und Werkstätten . Gebäudebestand lt. Lageplänen:
  - Nr. 1: Wohnhaus mit 3 Ferienwohnungen
  - Nr. 2: Werkstatt, Heizzentrale, Hofküche
  - Nr. 3: Schweinestall, 400 Mastplätze Rein-Raus
  - Nr. 4: Betriebsbüro, Kartoffellager, Spargelsortierung, Stellflächen allg.
  - Nr.5: Altenteilerhaus (Lehrlinge, Hauswirtschafterin)

# Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig – Holstein

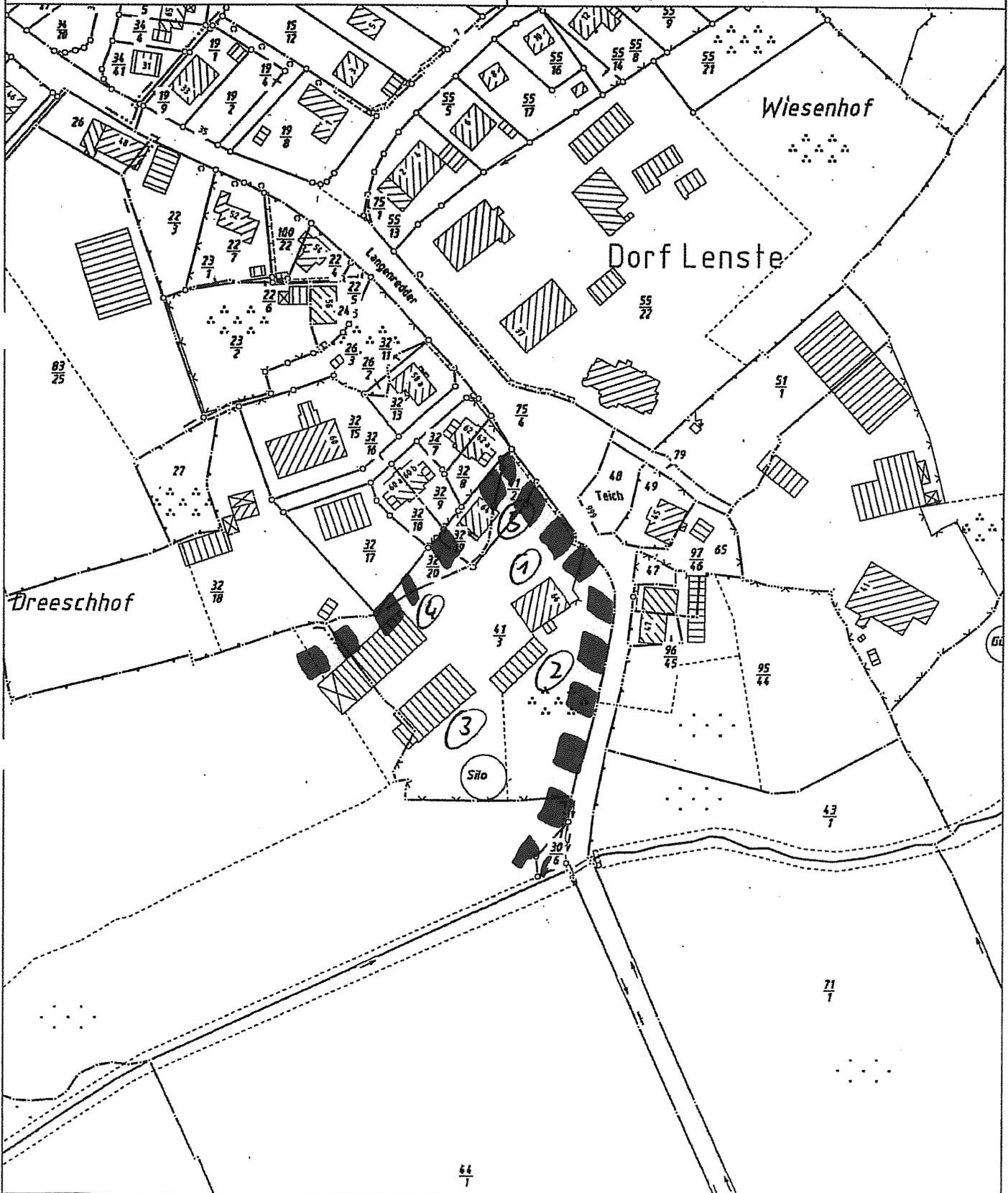
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
– Flurkarte –

Maßstab: 1:2000, (entstanden aus Inselkarte 1:1000)  
Gemeinde: Grämitz  
Gemarkung: Lenste  
Flur: 5 Flurstücksnummer: 41/3

Katasteramt Ostholstein  
Markt 13-15  
23758 Oldenburg

29.03.2010

Tel: 04361-51750  
Fax: 04361-517570  
E-Mail: Poststelle@KA-Ostholstein.landsh.de



Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i. d. F. vom 12.05.2004).

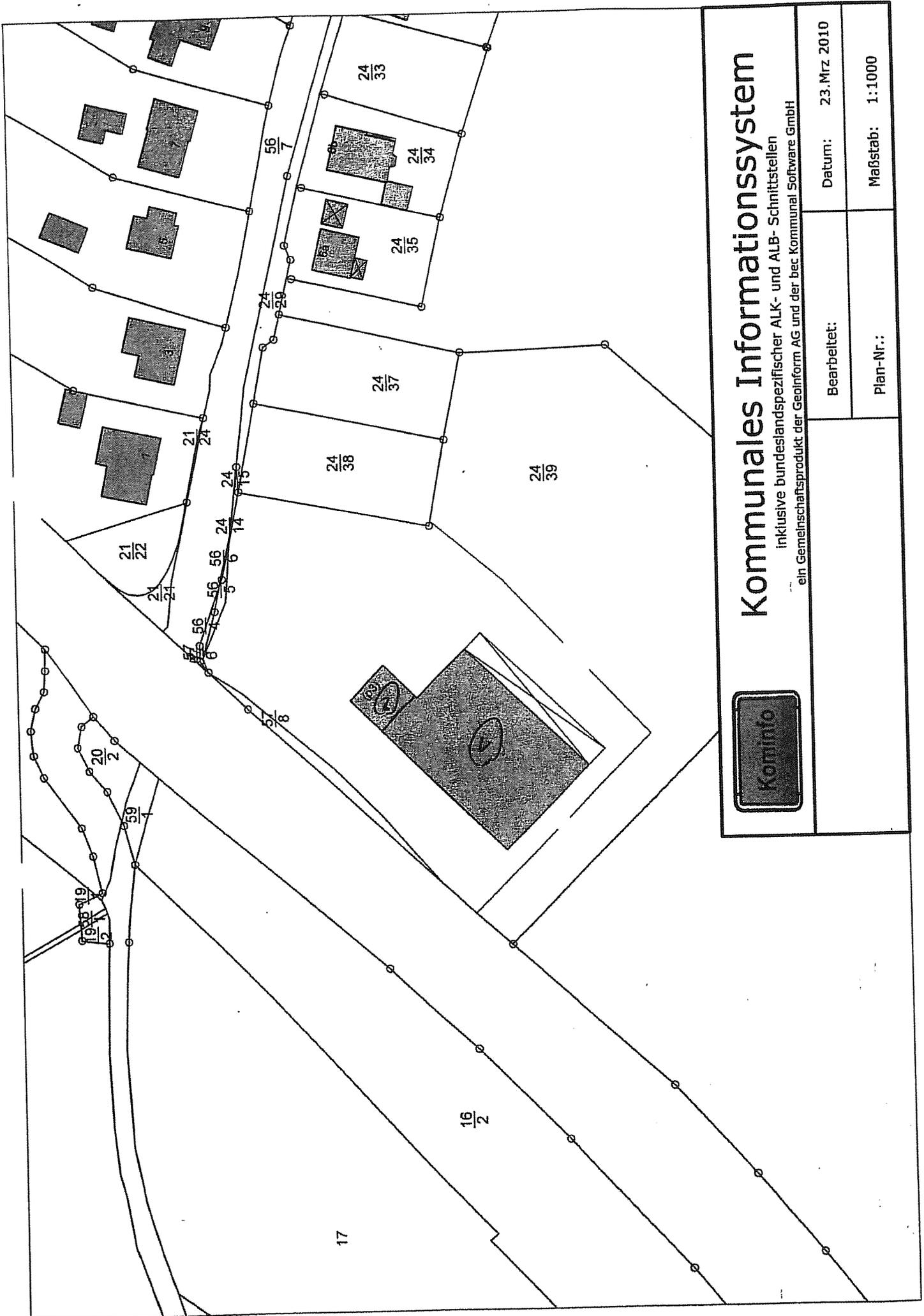
- B) Der **Aufbereitungs-, Lager- und Logistikstandort** an der B 501, Langenredder 2. Zukünftig auch der Standort für die Unterbringung der Saison-AK.
- Mehrzweckhalle
  - Anbau (ehem. Direktvermarktung, jetzt Tischlerei ca. 100 qm)  
Dieser Anbau kann bei Verlagerung der Saison-AK-Unterkünfte an diesen Standort evtl. auch als 2. Bürostandort oder Besprechungsraum genutzt werden.

Im der 2. Übersicht ist die Gesamtplanung für diesen Standort aufgeführt mit bestehender Mehrzweckhalle mit Anbau daneben liegender, noch im B-Plangebiet befindlicher Unterkunft für die Saison-AK südöstlich quer davor liegender Mehrzweckhalle im Außenbereich

An diesem Standort ist die verkehrsgünstige Lage direkt an der B 501 zu beachten.

- C) Der **Direktvermarktungs-Standort mit Hofcafé „Ziegelhof“** an der B 501.
- Nr. 1: Wohnhaus (Junior) mit Garage
  - Nr. 2: Ziegelhof (20% ldw. Nutzung, Kartonagenlager, 80% Café, Direktvermarktung)
  - Nr. 3: Remise
  - Nr. 4: Alter Hühnerstall
  - Nr. 5: Alter Stall
  - Nr. 6: Werkwohnung für Saison- und Fest-AK
  - Nr. 7: Appartementhaus, 5 Fêwo für Urlaub auf dem Bauernhof

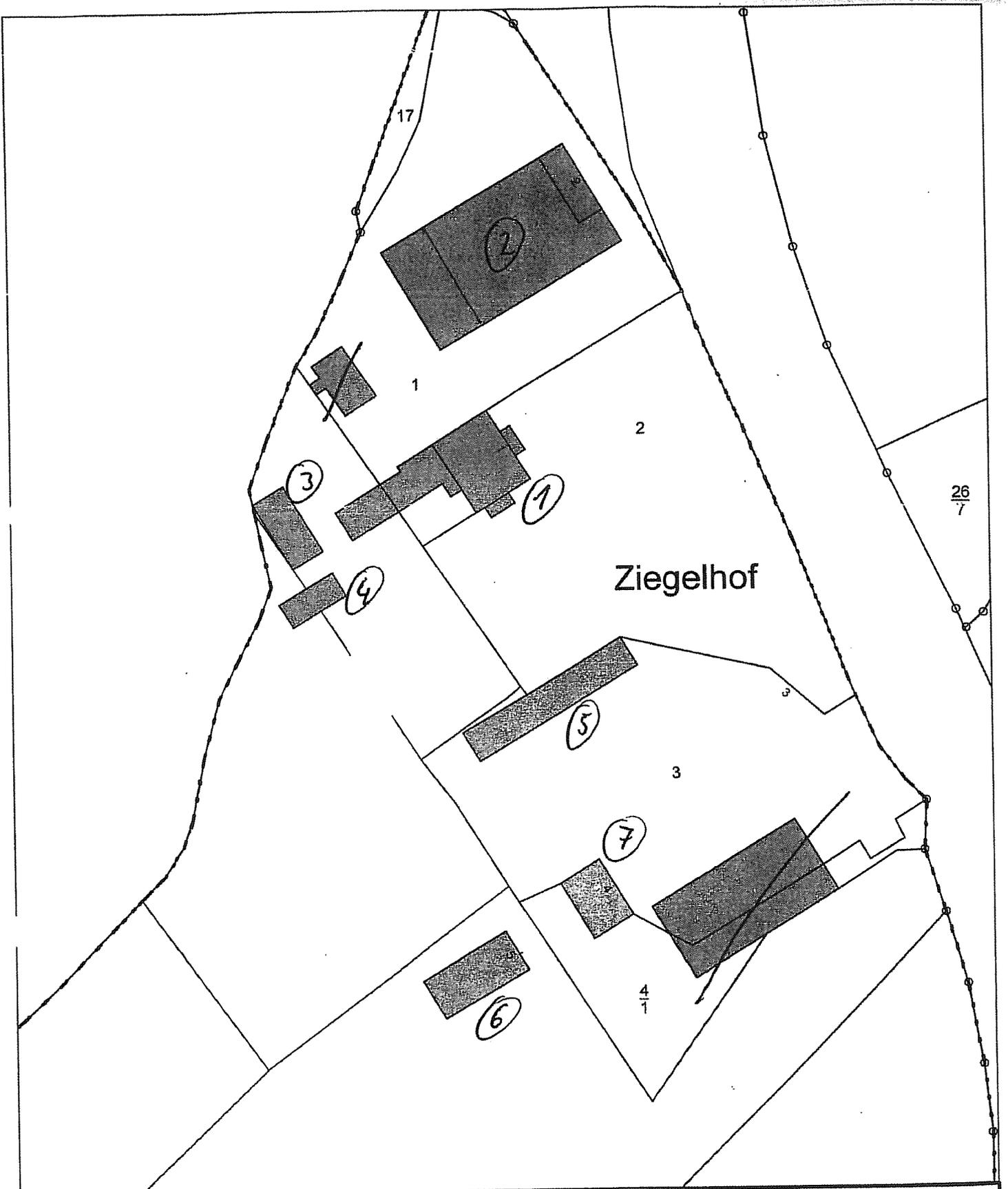
An diesem Standort mit hoher Besucherfrequenz durch Pkw und Radfahrer ist eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung, vor allem mit schweren Fahrzeugen und Lkw mit deutlicher Erhöhung der Unfallgefahren verbunden.



# Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen  
 ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH

Bearbeitet:	Datum: 23. Mrz 2010
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000



# Kommunales Informationssystem

inklusive bundeslandspezifischer ALK- und ALB- Schnittstellen  
 ein Gemeinschaftsprodukt der Geoinform AG und der bec Kommunal Software GmbH

	Bearbeitet:	Datum: 23.Mrz 2010
	Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1000

Die dargestellte Aufteilung der Betriebsstandorte des „Hofes Mougin“ ist nicht nur betriebswirtschaftlich sinnvoll, sondern hat auch für die Ortslage Lenste erhebliche Vorteile:

- Der Stammhof am Ortsende von Lenste ist zwar der unternehmerische Kernstandort, wird aber von den Verkehrsströmen des Betriebes nur noch relativ wenig berührt.
- Der „Logistikstandort Langenredder 2“ liegt für die innerbetrieblichen Transportströme des Obst- und Ackerbaus etwa in der Mitte der zukünftigen etwa 480 ha Betriebs- und Bewirtschaftungsfläche, siehe Betriebskarte.
- Für die überregionale Vermarktung von derzeit 80 ha Erdbeeren und Spargel ist nach Auskunft von Familie Mougin während der Ernteperiode zwischen Mitte April bis Mitte August eine Logistikflotte von 10 Sprinter-Kfz und 2 Lkw im Einsatz. In der Spitzenzeit werden 15-20 t/Tag umgeschlagen mit Ladezeiten von 5.30 – 22.00 Uhr und pro Fahrzeug bis zu 3-4maligem Anfahren der Ladehalle pro Tag. Für die Ortslagen Lenste / Lensterstrand ist es für Einheimische und Feriengäste ein erheblicher Vorteil, wenn dieser Verkehr schon direkt neben der B 501 abgefangen wird.
- Das Hofcafe und die Direktvermarktung erfolgen jetzt vom separaten Standort „Ziegelhof“ aus. Damit ist der Gäste-/Kundenverkehr vom innerbetrieblichen Schwerlastverkehr getrennt, was Unfallgefahren, Lärm- und Staubbelastung deutlich senkt. Zusätzlich werden damit aber auch einige Hygieneproblem zwischen den Betriebszweigen ausgeräumt (Schweine/Gülle/Gäste bzw. Tiergesundheit/Gäste).

Da der Anbau von Erdbeeren und Spargeln nur mit Saison-Arbeitskräften zu bewältigen ist, muß die Unterbringung dieser Arbeitskräfte organisiert werden. Über das Jahr werden nach Auskunft von Familie Mougin bis zu 350 Saisonarbeiter beschäftigt, dabei in den Spitzenzeiten bis 250-300 AK zur gleichen Zeit. Die Unterbringung vor allem der ausländischen Arbeitskräfte erfolgt z.Zt. noch über die Anmietung von Gebäuden eines Kinderheimes in Lenste. Diese Objekte sind aber stark sanierungswürdig und sollen von Eigentümerseite verkauft werden. Mittelfristig entsteht dadurch für den Betrieb Mougin ein ernsthaftes Unterbringungsproblem der unverzichtbaren Saison-Arbeitskräfte, ohne die die Erntearbeiten nicht bewältigt werden können. Dieses Problem wird sich in der Ferienregion Grömitz-Dahmer-Ostseeküste über Anmietung von Fremdobjekten mit Überschneidung in die touristische Hauptsaison nur schwer lösen lassen. Minderwertige Quartiere werden vermutlich weder bei den Erntehelfern noch vom Arbeitsrecht her an Akzeptanz gewinnen.

Der Betrieb Mougin plant deshalb, am Standort Langenredder 2 als Schwerpunkt der Obstaufbereitung und –logistik den Bau eines Gebäudes zur Unterbringung der Saison-AK.

## Stand der Bauleitplanung am Ortseingang Lenste

Die Ortschaft Lenste liegt nördlich von Grömitz zwischen der B 501 und der Ostsee. Sie wird von der B 501 aus vorwiegend erschlossen über die Straße Langenredder.

Direkt an der B 501 am Langenredder 2 befindet sich der oben beschriebene „Logistik- Betriebsstandort“ des Hofes Mougín. Die Zufahrt und Erschließung dieses Standortes erfolgt über den Langenredder.

Dieser Betriebsstandort auf dem Flurstück 24/39 fällt in den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 Grömitz vom 8.11.2002 und ist ausgewiesen als MD-Gebiet. Das Flurstück ist derzeit bebaut mit 1 Mehrzweckhalle. Ein ursprünglich als Hofladen für die Direktvermarktung angebautes Gebäude wird nach Verlagerung der Direktvermarktung zur Betriebsstätte Ziegelhof als Tischlerei genutzt.

Im östlichen Teil des Flurstücks 24/39 ist noch eine unbebaute Fläche. Da dieser Bereich als MD-Gebiet ausgewiesen ist, plant Familie Mougín, hier mittelfristig eine Unterkunft für die unverzichtbaren Saison-Arbeitskräfte zu errichten.

**Vorhaben:** Der Betrieb „Hof Mougín“ beabsichtigt, an der Ortseinfahrt Lenste (neben der B 501) auf dem Flurstück 24/40 südlich vom Betriebsstandort Langenredder 2 eine weitere Mehrzweckhalle (Größe ca. 28 x 50 m = 1400 qm) neu zu errichten, siehe Karte.

Diese Halle soll genutzt werden

- für Sortierung, Kommissionierung und Verladung der Obsternten
- für Zwischenlagerung und Umschlag der Raps- und Getreideernte
- als Lagerplatz für Kartonagen vor der Obstsaison
- für sonstige landwirtschaftliche Lagerung und Aufbereitung.

Dieses Bauvorhaben liegt nicht mehr im Bereich des B-Plans Nr.3, grenzt aber an.

**Der vorgesehene Standort liegt also im Außenbereich, es ist deshalb die Frage der Privilegierung nach § 35 BauGB zu klären.**

## **1. Voraussetzung für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr 1 BauGB**

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn

- a) öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
- b) die ausreichende Erschließung gesichert ist,
- c) das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und
- d) nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Zu a) Von den im § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgeführten öffentlichen Belangen wäre im Zuge des Genehmigungsverfahrens die Nr. 7 (Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) intensiver zu prüfen, wenn das Vorhaben nicht unter c) als einem landwirtschaftlichen Betrieb dienend anerkannt wird.

Zu b) Das vorliegende Grundstück (Flurstück 24/39) ist bereits an das öffentliche Wege-, und Wassernetz und an das Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Erschließung des geplanten Hallen-Neubaus wird über Flurstück 24/39 innerbetrieblich vorgenommen. Eine neue Zuwegung ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

Zu c) siehe nachfolgende Prüfungen

Zu d) Der Betrieb Mougin verfügt am 10.4.2010 über  
146 ha Eigenland und  
99 ha Pachtland  
245 ha landwirtschaftliche Nutzfläche  
zusätzlich werden 150 ha bewirtschaftet

Ab dem 1.10.2010 kommen weitere 69,1 ha Pacht + 20,1 ha Bewirtschaftung hinzu.  
Damit sind ab Okt. 2010 etwa 484 ha als Eigenland, Pacht oder Bewirtschaftung vom Betrieb zu bewirtschaften.

Das Bauvorhaben sieht eine Mehrzweckhalle mit etwa 1400 qm Grundfläche vor.  
Einschließlich aller Zuwegungen und Rangierflächen werden unter 0,5 ha in Anspruch genommen werden. Das Bauvorhaben nimmt deshalb nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

## **2. Prüfung der Frage, ob das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient**

### **2.1.**

#### **Ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne § 201 BauGB vorhanden oder geplant ?**

Bei dem „Hof Mougin“ handelt es sich ohne Zweifel um einen flächenreichen und stark wachsenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit Spezialisierung auf Erdbeeren, Spargel und Direktvermarktung.

Der Stammbetrieb hat die Betriebsnummer 019550 160016.

Die landw. GbR hat die Betriebsnummer 019550 160109

Geprüft werden muss außerdem, ob eine hinreichende Gewähr für eine nachhaltige Bewirtschaftung gegeben ist.

Heinrich Mougin sen. ist als Diplom-Agraringenieur ausgebildet. Die betriebliche Entwicklung des Hofes Mougin in den letzten Jahrzehnten spricht für Eignung und nachhaltige Entwicklung.

Die Hofnachfolge wird durch Heinrich Mougin jun. , geb. 28.12.1979 dargestellt. Dieser durchlief eine landwirtschaftliche Lehre, Höhere Landbauschule, Obstbaufachschule Stade mit Abschluß als staatlich geprüfter Landwirt. Seit Juli 2003 war er als Angestellter in leitender Funktion für die Außenwirtschaft im Betrieb tätig. Seit 2009 ist er zu 50% Mitinhaber des Betriebes „Hof Mougin“. Auch hier sprechen persönliche Eignung, berufliche Abschlüsse und Erfahrung für eine nachhaltige Bewirtschaftung.

Auch das geplante Bauvorhaben eines landwirtschaftlichen Zweckbaus spricht dafür.

## 2.2.

### **Prüfung der dienenden Funktion des Bauvorhabens für den ldw. Betrieb**

**Nach der laufenden Rechtsprechung wird die dienende Funktion eines Bauvorhabens**

- 1. daran geprüft, ob ein vernünftiger Landwirt das Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde.**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung einer Mehrzweckhalle in der Abmessung von etwa  $28 \times 50 = 1400$  qm.

Die mittelfristige Betriebsplanung wurde bereits oben dargestellt. Das gesamte Konzept mit den 3 Betriebsstätten im Raum Grömitz ist vernünftig aufgebaut. Der stark gewachsene Betrieb benötigt Lagerflächen für seine Ernte, vor allem aber Unterdach-Flächen für die Aufbereitung, Kommissionierung und Verladung seiner Obstproduktion.

Die bereits vorhandene und bisher für die oben beschriebenen Zwecke genutzte Halle wird in dem stark gewachsenen Betrieb zunehmend für den gewachsenen Maschinenpark benötigt. Durch die verschärften Qualitätsanforderungen, vor allem auch im Obst- und Gemüseanbau (Qualitätszertifizierungen nach QS-GAP, Eurepgap u.a.) werden aufwendigere Trennungen und/oder Reinigungsvorschriften zwischen Bereichen für Lebensmittellagerung/ -aufbereitung und der Betriebsmittellagerung (Dünger, Treibstoffe, Öle, Werkstattzonen) erforderlich.

Da die Aberkennung einer QS-Zertifizierung für einen spezialisierten Obst- oder Gemüsebaubetrieb gravierendste wirtschaftliche Folgen haben kann, nämlich den Verlust der Abnehmer, ist eine Trennung der Bereiche Erntelagerung und -aufbereitung vom übrigen landwirtschaftlichen Umschlag (Maschinen, Pflanzenschutz, Düngung, Treib- und Schmierstoffe) absolut sinnvoll und hier auch entsprechend vorgesehen:

Bestehende Mehrzweckhalle: → Maschinen und Betriebsmittel  
Neue Mehrzweckhalle → Aufbereitung, Lagerung, Verladung der Ernten

Der Platzbedarf orientiert sich an den Ernten, vor allem aber der Kommissionierung von z.Zt. 75 ha Erdbeeren, ca.10 ha Spargel, Kartoffeln, Stiefmütterchen, Sonstiges. Vorgesehen ist die Erweiterung auf 100 ha Erdbeeren.

Im Ackerbau besteht ein - zumindest kurzfristiger - Lagerplatzbedarf bei Getreide von 480 ha Acker – 100 ha Sonderkulturen = 380 ha AF – 80 ha Raps (= 21%) = 300 ha  
300 ha Getreide x 10 t/ha = 3000 t / 0,8 t/cbm = 3750 cbm Lagerplatz  
Bei Schütthöhe 4 m : 3750 cbm Lagerbedarf / 4 m = 938 qm Quader-Lagerfläche.  
Der derzeitige Zwischenlagerbedarf beträgt nach Angaben Mougin wegen der Saatgetreideproduktion, die aus der Ernte geliefert wird, etwas weniger, ca. 2500 t.

Beim Neubau eines landwirtschaftlichen Gebäudes für einen Ackerbaubetrieb muß eine vielseitige Nutzung für möglich sein. Freitragende Bauausführung ist anzustreben. Arbeitswirtschaftliche Belange sind zu beachten.

Einfaches Befahren und Rangieren mit eigenen Maschinen, bzw. Lohnunternehmermaschinen muß von Einfahrtmaßen und Rangierflächen beachtet werden. Einfahrthöhen für Lkw sind Standardvorgaben für die Tore, Normhöhen für landw. Hallen sind ca. 5,50 m Traufhöhe. Diese Höhen sind für Beladung von Lkw auch bei schlechten Witterungsbedingungen erforderlich.

Alle Ein- und Auslagerungsvorgänge müssen geeignet sein für Betrieb mindestens mit Frontlader, bei Betrieben dieser Größenordnung aber vorrangig Radlader, Teleskoplader oder Gabelstapler. Darauf abgestellt sein müssen Bodenbefestigung und Rangierflächen, auch auf den Zuwegungen. Rangier- und Wendevorgänge sollten problemlos abgewickelt werden können. Die Abmessungen und Radien der Zuwegungen sind auf die Lkw-Größen abzustimmen.

Nebennutzungen wie z.B. Photovoltaik-Anlagen auf ohnehin versiegelten Dachflächen und entsprechende Südausrichtung sollten bereits in der Bauplanung berücksichtigt werden.

Nach den vorliegenden Planungen sind diese Anforderungen erfüllt, das Vorhaben ist vernünftig.

### **Die dienende Funktion wird weiterhin daran geprüft, ob**

#### **2. das Vorhaben durch die Zuordnung zum konkreten Betrieb auch äußerlich geprägt wird.**

Am Betriebsstandort Lenste, Langenredder 2 befindet sich bereits eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle des „Hofes Mougin“. Die vorgesehene Neubau-Halle schließt im Süden an das Grundstück an. Da auch die Wege-Erschließung über das bereits vorhandene Betriebsgelände erfolgt, erfolgt neben dem sparsameren Flächenverbrauch eine klare Betriebszuordnung.

Wenn in Zukunft auch der Unterkunftsbereich für Saison-AK in diesem Bereich erfolgt, ist eine moderne halb-ausgesiedelte landwirtschaftliche Betriebsstätte

- mit guter Verkehrsanbindung an die B 501
- in Anlehnung an eine Ortslage,
- aber mit deutlicher verkehrlicher Entlastung der Ortschaft entstanden.

Im Bereich des Ortseingangs Lenste ist der Übergang B-Plan-Bereich gegen den Außenbereich optisch fließend und nicht an Landmarken festgemacht. Das Bauvorhaben lässt sich nach Ansicht des Unterzeichners sowohl in den Betrieb wie auch in Orts- und Landschaftsbild gut integrieren. Die Fotos aus der Ansicht von der B 501 zeigen dies recht gut.

## Zusammenfassung:

Das Bauvorhaben Mehrzweckhalle Mougín am Standort Lenste, Langenredder 2 auf Flurstück 24/40 befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Grömitz.

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb „Hof Mougín“ handelt es sich um stark gewachsenen, flächenreichen Haupterwerbsbetrieb mit Spezialisierung auf Sonderkulturen, vor allem Erdbeeren, aber auch starken Betriebszweigen Ackerbau, Schweinemast, Urlaub auf dem Bauernhof und Hofcafé mit Direktvermarktung. Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des §201 BauGB liegt vor.

Eine nachhaltige Bewirtschaftung kann aus der Betriebsentwicklung der letzten 30 Jahre bestätigt werden. Die Hofnachfolge ist geregelt und bereits eingeleitet.

Die Überprüfung der dienenden Funktion des Bauvorhabens für den landw. Betrieb Mougín kommt zum Ergebnis:

- Das Bauvorhaben ist mit einer Hallengröße von geplant 1400 qm in Ausführung und Größe auf den Betrieb, hier vor allem auf die Erfüllung der Qualitätsanforderung bei der Kommissionierung der Erdbeeren und der Erntelagerungen ausgerichtet und in der Konzeption vernünftig.
- Das Bauvorhaben ist dem Betrieb räumlich und konzeptionell zugeordnet. Eine Konzentration der Logistikvorgänge auf den Standort Langenredder 2 ist sinnvoll und entlastet die Ortslage Lenste von innerbetrieblichem Verkehr.

*Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Der Unterzeichner versichert, daß er mit dem Auftraggeber weder verwandt und verschwägert ist und an dem Ergebnis des Gutachtens kein wirtschaftliches Interesse hat.*

Bojendorf, den 19.4.2010

*Klaus - D. Blanck*





## Entwicklung des Betriebes

seit über 300 Jahren im Familienbesitz

- |              |   |                          |
|--------------|---|--------------------------|
| 1974         | Spezialisierung   | Ackerbau<br>Schweinemast |
| 1986         | Beginn mit dem Anbau von Sonderkulturen (1 ha Erdbeeren) mit ständiger Erweiterung  |                          |
| 1991         | Anbau von Himbeeren, Spargel und Freilandstiefmütterchen  |                          |
| 1993         | Eröffnung des Cafégartens an der Himbeerplantage  |                          |
| 1994         | 2. Standort für Erdbeer- und Himbeeranbau sowie deren Vermarktung in der Probstei (20 km östlich von Kiel)                                      |                          |
| 1994/96      | Zupacht von 110 ha; Miete der Halle (400 qm) und Trocknungsanlage Hof Cismar  |                          |
| 1997         | Umbau und Neugestaltung des Hofladens   |                          |
| 1998/99      | Bau einer isolierten Mehrzweckhalle; 30 ha Ackerfläche verpachtet   |                          |
| 2001         | Zukauf des Ziegelhofes (Hof- und Gebäudefläche sowie 50 ha Ackerland)   |                          |
| 2003         | Hofnachfolger beendet seine Ausbildung und übernimmt die Leitung und Verantwortung in der Außenwirtschaft                                       |                          |
| ab 2004      | Umbau und Neugestaltung des Ziegelhofes   |                          |
| 2006         | - Eröffnung „Café zum Ziegelhof“<br>- Anbau von 50 ha Erdbeeren und 4,8 ha Spargel  |                          |
| 2009         | - Eröffnung des Hofladens auf dem Ziegelhof; zusätzliche Bewirtschaftung von 150 ha Ackerfläche<br>- Anbau von 72 ha Erdbeeren und 5 ha Spargel |                          |
| seit 07/2009 | Hofnachfolger zu 50 % an der GbR beteiligt  |                          |

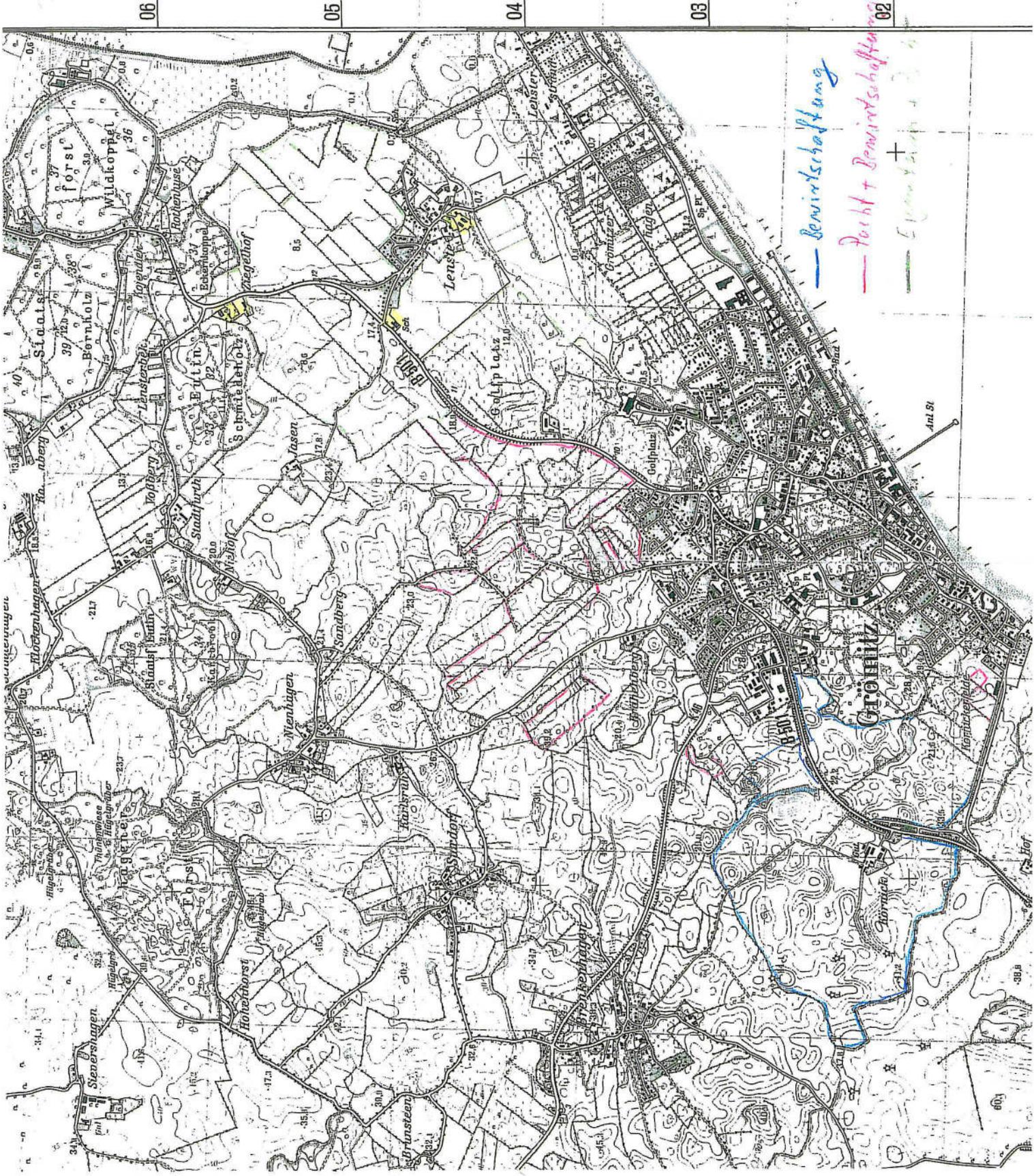
**2010**

- Zupacht von 70 ha Ackerfläche und weitere 20 ha Ackerfläche in Bewirtschaftung
- momentane Anzahl der Arbeitskräfte:

300 Saisonarbeitskräfte  
3 Festangestellte  
2 Auszubildende  
50 Verkaufskräfte

In den kommenden Jahren ist eine stetige Ausdehnung der Sonderkulturen, insbesondere der Erdbeerfläche auf 100 ha, geplant.





Bewirtschaftung

Feld + Bewirtschaftung

Eigentum + ...

02



Stammhof Langenredder 66 „Hof Mougier“  
Ober: Gebäude 1      Wohnhaus mit FeWo's  
Unter: Gebäude 4      Büro und Stallungen  
Kartoffellager, Spargel sortierung



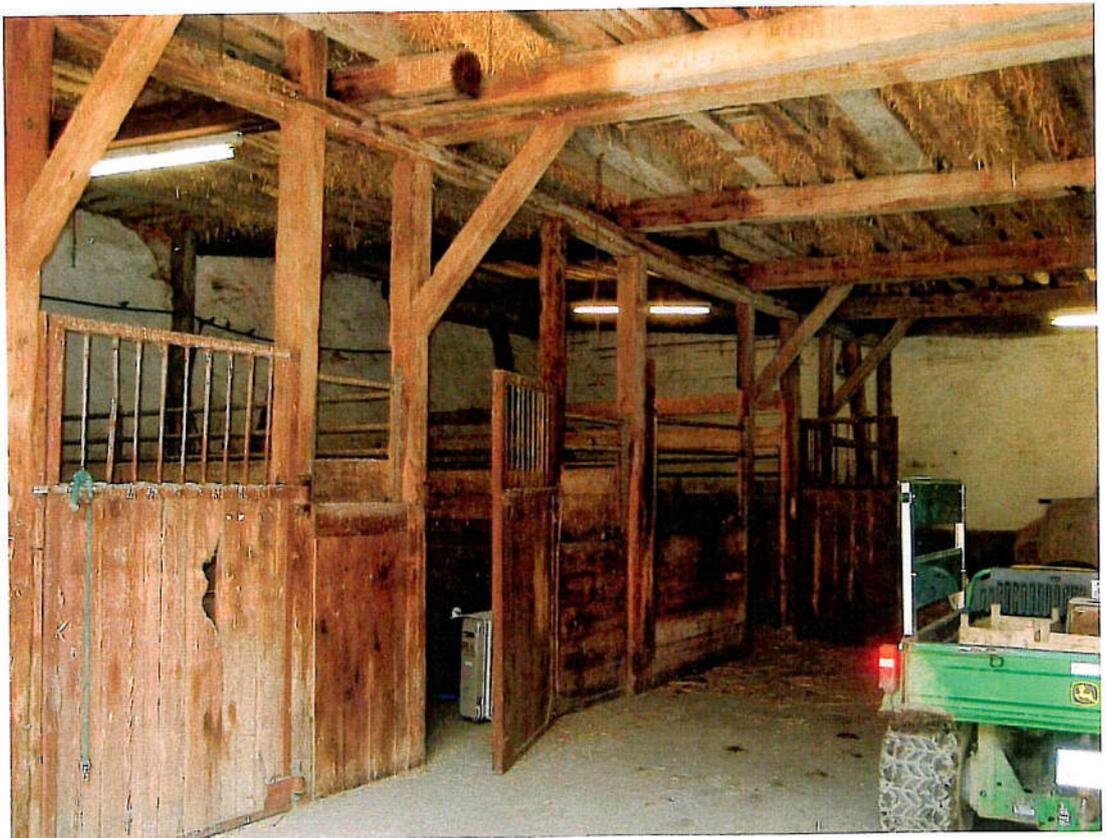


Stamnhof an Langeredder 66  
Gebäude 3 : Schweinestall





Gebäude 4 an Langerredder 66  
Oben: Scheune mit Anschleppung  
Unten: Stallungen. Ansicht Innenkonstruktion



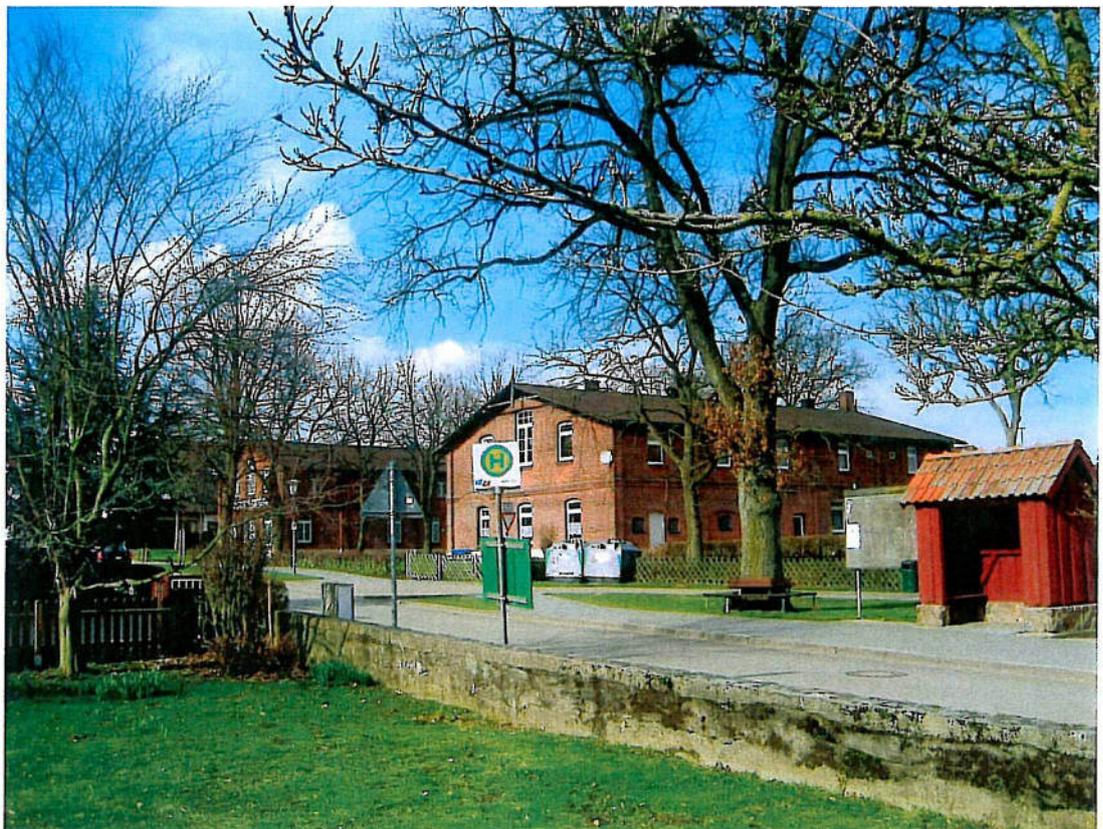


Stammhof am Langenredder 66  
Ober: Gebäude 5 Altkostenhaus  
Unter: Gebäude 2 Werkstatt und Heizzentrale  
Hofküche





Gebäude des Kinderheimes in Lerste  
Diese Objekte werden für die  
Unterbringung von Sammelunterkünften  
zeitweise angemietet.





Standort Langerwedder 2  
Verkehrsgünstig im Zentrum der Betriebsfläche  
an der Ortszufahrt Leske an der  
B 501. Unter der eben. Hoflader, z. Zt. Tischlerei





Standort Langenwedder 2 aus Ansicht  
von der B 501, von Grömitz kommend.  
Die geplante Mehrzweckhalle würde quer  
vor der bestehenden Halle stehen.





Standort Langeredde 2  
Rechts neben der Halle ist der  
geplante Standort für die Unterkunft  
von Saison-AK noch im MD-B-Plangebiet





Mehrzweckhalle an Langeredden 2  
Derzeit noch Nutzung sowohl für  
Maschinen und Betriebsmittel wie  
für Obstumschlag in der Saison.



Standort „Ziegelhof“ des Hofes Mouglin  
Ober: Cafe und Hofladen an der B 501  
Unten: Wohnhaus, rechts das Cafe





### Standort Ziegelhof

Ober: Gebäude vor 5, dahinter Wohnhaus 1  
rechts hinter 2, Cafe u. Hofladen, Ldw.  
Unten: Links App. Haus 7, hinten 5 (Alte Stall)

