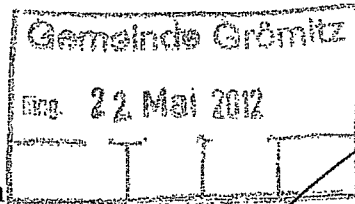


Dipl.Ing,agr.
Klaus-D.Blanck
Dorfstr.19
23769 Bojendorf Fehmarn



Bojendorf, den 21. Mai 2012
Tel. 04372-395
Fax 04372-1860
Blanck-Bojendorf@t-online.de

Von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Gutachten
zum
**Betriebskonzept und bauliche Planungen
für den landwirtschaftlichen Betrieb
Hof Mougin , Langenredder 66
23743 Grömitz, OT Lenste**

Tel. 04562-22331-0
Fax 04562-22331-29
info@hof-mougin.de

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

Dieses Gutachten umfasst 13 Seiten

Dateien: Betriebskonzept Mougin 2012.doc

Auftrag: Im März 2012 erteilte Landwirt Heinrich Mougin sen. den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens zum Betriebskonzept und den damit verbundenen Bauvorhaben für den landwirtschaftlichen Betrieb „Hof Mougin“ in 23743 Lenste bei Grömitz.

Ortstermin: Am 19.3.2012 fand auf dem Hof Mougin in Lenste ein Ortstermin statt.

Anwesend waren:

Heinrich Mougin sen.	Hof Mougin
Heinrich Mougin jun.	Hof Mougin
Gabriele Teske	Stadtplanung Kompakt, Eutin
Klaus-D.Blanck	Ldw. Sachverständiger

Beim Ortstermin wurde die derzeitige Organisation und weitere Betriebsplanung des landwirtschaftlichen Betriebes Hof Mougin besprochen. Planungsrelevante Unterlagen wurden eingesehen, besprochen und als Kopien übergeben. Der zwischenzeitliche Gesprächsstand mit dem Bauamt Ostholstein, der Gemeinde Grömitz und der Landesplanung wurde dargestellt

Der Unterzeichner besichtigte vor und nach dem Termin die Ortslage Lenste / Lensterstrand im Hinblick auf die besprochenen landesplanerischen Aspekte.

Die Betriebsanlagen auf den Standorten Langenredder 66, Langenredder 2 und Ziegelhof wurden bereits 2010 besichtigt und mit Fotos dokumentiert.

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

Angaben zu Betriebsflächen, Arbeitskräften und Einzelheiten der Obstvermarktung stammen vom Betrieb Mougin (Unterlagen dort).

Vorhaben:

Der „Hof Mougin“ beabsichtigt in der weiteren Betriebsplanung

- den Betriebszweig Erdbeer- und Spargelanbau weiter auszubauen und sich dabei in der Vermarktung an den Großhandel auf geforderte Aufbereitungs-, Abpackungs- und Qualitätsnormen vorzubereiten. Baulich bedeutet dies die Errichtung einer 3.Halle.
- Eine bisher für den ackerbaulichen Betriebszweig angemachtete Trocknungsanlage für Raps und Getreide auf Hof Cismar genügt nicht mehr den Anforderungen des gewachsenen Ackerbau-Betriebszweigs. Trocknung und Lagerung sollen in Zukunft auf dem eigenen Betrieb erfolgen.
- Für den Betriebszweig Erdbeer- und Spargelanbau werden in den Spitzenzeiten bis zu 400 Saisonarbeitskräfte benötigt. Die Unterbringung dieser Saison-AK erfolgt bisher in zeitweise angemieteten Gebäuden des Kinderheimes Lenste. Da deren weiteres Betreiberkonzept in der Diskussion ist, will „Hof Mougin“ die Unterbringung der für den Betrieb zwingend erforderlichen Arbeitskräfte in eigener Regie mit eigenen Gebäuden dauerhaft sicherstellen.

Forderungen der Landesplanung

Im „Protokoll zum Abstimmungsgespräch zu möglichen städtebaulichen Entwicklungsrichtungen in der Gemeinde Grömitz“ vom 25.5.11 zwischen Gemeinde Grömitz und Landesplanung ist unter

- Punkt 6: Erweiterungen in Lenste** als Ergebnis zu damaligen Planungsvorstellungen des Hofes Mougin am Standort Langenredder 2 festgehalten:
- „Nach dem Regionalplan liegt der Bereich im regionalen Grünzug. Zudem hat die innerörtliche Entwicklung Vorrang. Bevor das Land eine abschließende Stellungnahme dazu abgibt, empfiehlt Frau Domin (*Innenministerium, Regionalentwicklung, Anm.d. Verfassers*) folgende Punkte abzuarbeiten:
 - Ein Betriebskonzept ist vorzulegen, welches die Abläufe darlegt und welches Endziel vorgesehen ist. Also: Wo will der Landwirt am Ende stehen ?
 - Das Gesamtkonzept muß schlüssig sein.
 - Alternativ müssen vorliegen und abgewogen sein.
 - Es ist darzulegen, warum die 3.Halle nicht in östlicher Richtung errichtet werden kann, zumal die im B-Plan Nr. 3 festgesetzten überbaubaren Flächen bis heute nicht realisiert sind.
 - Es ist nachzuweisen, dass die Erweiterung erfolgt, weil es anders nicht geht.
 - Eine dichte Eingrünung zur freien Landschaft (regionaler Grünzug) muß verbindlich zur Minderung der Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen des regionalen Grünzugs gesichert werden.
 - Erst wenn diese Vorgaben abgearbeitet sind, kann die Landesplanung prüfen, ob ein Eingriff in den Regionalzug vertretbar ist.
 - Frau Lange (*Innenministerium, Ortsplanung, Anm.d. Verfassers*) weist ergänzend auf folgendes hin: Wenn der Investor weiterhin plant, Saisonkräfte an diesem Standort unterzubringen, so ist der spezielle Bedarf deutlich zu machen und der Bereich als Sondergebiet „Saisonkräfte“ darzustellen/festzusetzen.

1. Fragenkomplex der Landesplanung

- Ein Betriebskonzept ist vorzulegen, welches die Abläufe darlegt und welches Endziel vorgesehen ist. Also: Wo will der Landwirt am Ende stehen ?
- Das Gesamtkonzept muß schlüssig sein.
- Alternativen müssen vorliegen und abgewogen sein.

Betriebsbeschreibung und -entwicklung des „Hofes Mougin“

Der landwirtschaftliche Betrieb Mougin 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 Hofcafe 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 „Cafe 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. 2012 werden 9 feste Arbeitskräfte + 2 Auszubildende, in der Obstsaison zusätzlich bis 400 Saison-AK beschäftigt.
- Auf dem seit 1.9.2009 bewirtschafteten Betrieb Körnick wird der dort befindliche Schweinemaststall mit 1000 Mastplätzen ab 1.4.2012 gepachtet und wieder aktiviert.

„Hof Mougin“ betreibt damit 2012 folgende Betriebszweige:

- Spargel- und Erdbeeranbau, dabei sowohl Direktvermarktung wie auch Belieferung des Großhandels. So werden in der Saison ca. 45 Verkaufsstände im Raum zwischen Hamburg und Schleswig betrieben und ca. 20 Wochenmarkttag/Woche beschickt. In diesem Betriebszweig liegt der Schwerpunkt der weiteren Betriebsentwicklung
- Ackerbau mit Raps, Weizen, Gerste, Kartoffeln, Anbau von Getreide-Saatvermehrung
- Schweinemast
- Hofcafe und Hofladen „Ziegelhof“ mit Direktvermarktung
- Ferienwohnungen am Stammhof Lenste und am Ziegelhof

„Hof Mougin“ stellt damit einen stark wachsenden landwirtschaftlichen Betrieb mit ungewöhnlich hoher Diversifizierung dar.

Derzeit arbeiten 2 leistungsfähige und hoch motivierte Generationen der Familie Mougin im Betrieb.

Der „Hof Mougin“ entwickelt sich damit im Raum Grömitz von ursprünglich einer einzigen klassischen Hofstelle hin zu einem expandierenden landwirtschaftlichen Unternehmen mit inzwischen 4 Betriebsstätten:

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

Die bewirtschafteten Flächen liegen im Großraum um Grömitz zwischen Körnick im Süden und Cismar im Norden. Die Betriebsstätte B an der B 501, Langenredder 2 fällt sofort durch die zentrale und gleichzeitig verkehrsgünstige Lage auf.

Der Betrieb Mougin verfügt nach eigener Auskunft am 1.4.2012 über

143 ha Eigenland und
<u>170 ha Pachtland</u>
313 ha landwirtschaftliche Nutzfläche

zusätzlich werden 175 ha bewirtschaftet

Wo will der Hof am Ende stehen ?

Bei dem derzeitigen landwirtschaftlichen Strukturwandel, der immer stärker von nicht mehr kalkulierbaren politischen Vorgaben und hohen Technisierungssprüngen geprägt wird, wird weiteres Betriebswachstum prognostiziert.

„Hof Mougin“ will weiterhin zu den wachsenden ldw. Zukunftsbetrieben gehören und sieht seine Perspektive in weiterer Intensivierung und Ausbau der Sonderkulturen, aber auch durch Wachstum im Ackerbau.

Die dargestellten baulichen Vorhaben umfassen einen Zeitraum von 5-10 Jahren.

Die vom „Hof Mougin“ bewirtschafteten Flächen liegen im Großraum Cismar – Grömitz – Körnick. Die Bewirtschaftung stützt sich auf inzwischen 4 Betriebsstandorte :

A) Der **Stammhof** am östlichen Ortsende von Lenste ist zwar der unternehmerische Kernstandort und Bürostandort, wird aber von den lastintensiven Verkehrsströmen des Betriebes nur noch relativ wenig berührt. Langfristig wird auch der Standort B, Langenredder 2, als Bürostandort angestrebt, was zur weiteren Dorfberuhigung führt. Der Stammhof hat folgenden Gebäudebestand lt. Lageplänen:

- Nr. 1: Wohnhaus mit 3 Ferienwohnungen
 - Nr. 2: Werkstatt, Heizzentrale, Hofküche
 - Nr. 3: Schweinestall, 400 Mastplätze
 - Nr. 4: Betriebsbüro, Kartoffellager, Spargelsortierung, Stellflächen allg.
 - Nr.5: Altenteilerhaus (Lehrlinge, Hauswirtschafterin)
- Planung der Unterbringung von Saison-Arbeitskräften auf dem gegenüberliegenden Grundstück des bisherigen „G-Heim des Kinderheims Lenste“.

B) Der **Aufbereitungs-, Lager- und Logistikstandort** an der B 501, Langenredder 2. An diesem Standort ist die verkehrsgünstige Lage direkt an der B 501 zu beachten. Der „Logistikstandort Langenredder 2“ liegt für die innerbetrieblichen Transportströme des Obst- und Ackerbaus etwa in der Mitte der Betriebs- und Bewirtschaftungsfläche.

Gebäudebestand:

- Mehrzweckhalle 1, derzeitige Nutzung für Maschinen und Werkstatt.
 - Anbau (ehem. Direktvermarktung, jetzt Tischlerei ca. 100 qm). Dieser Anbau kann auch als 2.Bürostandort oder Besprechungs-/Schulungsraum für Verkaufspersonal und Pflücker genutzt werden.
 - Mehrzweckhalle 2, derzeitige Nutzung für den Spargel- und Erdbeeranbau als Pack- und Verladestation, Kartonagenlager, Winterunterstellung der Verkaufsstände
- Planung der 3.Mehrzweckhalle für Erdbeer- und Spargelaufbereitung für Großkunden, Getreide-/Rapstrocknung und Lagerung

C) **Direktvermarktungs-Standort mit Hofcafe und Hofladen „Ziegelhof“** an der B 501.

- Nr. 1: Wohnhaus (Junior) mit Garage
- Nr. 2: Ziegelhof (20% ldw. Nutzung, Kartonagenlager, 80% Cafe und Hofladen)
- Nr. 3: Remise
- Nr.4: Alter Hühnerstall
- Nr.5: Alter Stall
- Nr. 6: Werkwohnung für Saison- und Fest-AK
- Nr.7: Appartementhaus , 5 Fewo für Urlaub auf dem Bauernhof

D) **Schweinemast** am Standort Körnick

Der Stall ist angepachtet und hat ca. 1000 Mastplätze. Er wird betrieben im Rein-Raus-Verfahren.

Geplante weitere Betriebsentwicklung

1. Planungsziel: Bau einer 3. Halle

Die weitere Betriebsentwicklung setzt den Schwerpunkt im weiteren Ausbau des Erdbeer- und Spargelbetriebszweiges und zwar sowohl im klassischen Direktvermarktungsabsatz über regionale Saison-Verkaufsstände (Erdbeerhütten an Supermärkten o.ä.) als auch beim Absatz an den Großhandel. Beim Großhandel gehen erkennbare Entwicklungen in der Vermarktung in Richtung abgepackte und folierte, teilweise auch kalibrierte Verkaufsgebinde.

Familie Mougin rechnet nach den Vorgesprächen mit den Großabnehmern damit, dass spätestens in etwa 5 Jahren erhebliche Mengen als sog. Flow-Packs bereitgestellt werden müssen. Flow-Pack-Maschinen haben einen

- direkten Platzbedarf von etwa 5m x 2m
- plus Platzbedarf für ankommende Rohware, Kartonagen und abgehende Fertigware
- plus den erheblichen Transportwegen,

so dass ein Gesamtflächenbedarf von etwa 10m x 20m je Packstraße entsteht.

Diese Aufbereitungsstrecke muß zusätzlich parallel zur weiter bestehenden Direktvermarktungsschiene mit herkömmlicher Schalen-/Kistenware bereitgestellt werden.

Zusätzlicher Platzbedarf entsteht durch Palettenaufbereitung, Folieren und Umreifungsstände sowie Zwischenlager und Lkw-Verladung, evtl. auch Kühlung..

Zur Verteilung des unternehmerischen Risikos ist es wichtig, mit mehreren Großhändlern, bzw. Abnehmern zu handeln und auf deren Gebinde-/Verpackungsanforderungen flexibel eingehen zu können. Dadurch wird die Warenaufbereitung zwar aufwendiger, aber der Betrieb ist nicht der Marktmacht einzelner Abnehmer ausgeliefert.

Hierdurch und durch die Qualitätsanforderungen nach QS/EurepGAP nach einer separaten Aufbereitungshalle besteht Bedarf an einer 3. Halle.

Der Neubau der Trocknung und Lagerung als Ersatz für die abgängige, bisher gepachtete Anlage auf Hof Cismar, bzw. Platz für Mehrmengen durch Flächenzugänge soll ebenfalls über diese 3.Halle realisiert werden. Die Annahme und Trocknung soll am Kopfende der Halle erfolgen, die Lagerung als Flachlager in der Halle. Da sich Sonderkultur- und Getreide-/Rapserte nicht überschneiden, erfolgt hier eine Zweitnutzung der Halle.

Die Halle soll als freitragende Mehrzweckhalle konzipiert werden.

„Hof Mougin“ handelt betriebswirtschaftlich richtig, wenn ein erfolgreicher Betriebszweig wie die Erdbeer- und Spargelvermarktung ausgeweitet wird und dabei auf erkennbare Vermarktungstendenzen frühzeitig reagiert wird.

Der zusätzliche Platzbedarf für Flow-Pack-Abpackungsstraßen und das Vorhalten diverser Aufbereitungsstrecken zur Belieferung verschiedener Abnehmer erfordern eine weitere 3.Halle. Diese Halle soll als Mehrzweckhalle nach der Erdbeersaison für Trocknung und Lagerung von Raps und Getreide genutzt werden. Diese Mehrfachnutzung ist betriebswirtschaftlich, aber auch flächenschonend sinnvoll.

Prüfung von Standort-Alternativen

Als Standortalternativen für die 3.Halle kommen in Frage:

Alternative 1: Stammhof Langenredder 66 am östlichen Ortsrand von Lenste

Ein Bau der 3.Halle an diesem Standort würde eine Trennung der Spargel- und Erdbeerkette für die Direktvermarktung (Verbleib am Langenredder 2) und für die Flow-Pack-Schiene (Halle 3) bedeuten mit der Folge von ganz erheblichen Verkehrsströmen von der B 501 durch den gesamten Ort Lenste (Hin- und Rückweg !) und das auch zu frühen Morgen- wie späten Abendzeiten. Während der Getreide- und Rapsernte würde ebenfalls der gesamte Ernte-Schwerlastverkehr mitten in touristischer Hochsaison durch den gesamten Ort führen, ebenso im Herbst-/Winter bei der Auslagerung wieder zurück.

Der Bau von Halle 3 an diesem Standort kann nur als planerischer Unfug und für die Ortslage Lenste als Zumutung angesehen werden.

Alternative 2: Standort Ziegelhof an der B 501

Der Standort Ziegelhof trennt bisher die touristischen Betriebszweige Hofcafe / Fewos / Direktvermarktung von den landwirtschaftlichen Betriebsteilen mit den dort erheblichen Verkehrsströmen.

Ein Bau der 3.Halle an diesem Standort hätte wie oben die wenig sinnvolle Trennung der beiden Erdbeer-Aufbereitungsstrecken zur Folge, würde aber auch eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung auf dem Ziegelhof in einer Gemengelage von landwirtschaftlichem Lastverkehr und touristischem Pkw-, Radfahrer- und Fußgänger-Verkehr bedeuten. Das Unfallrisiko im Ziegelhof-Bereich selbst, aber auch im dortigen unübersichtlichen Kurvenbereich der B 501 wäre deutlich erhöht.

Der Bau von Halle 3 an diesem Standort ist betrieblich, touristisch und verkehrlich nicht sinnvoll und erhöht Unfallrisiken erheblich.

Alternative 3: Völlig neuer Standort

Ein völlig neuer Standort für die 3.Halle wäre theoretisch denkbar. Er sollte im Mittelpunkt der Betriebsflächen, möglichst verkehrsgünstig, mit guter sonstiger Erschließung, aus landesplanerischer Sicht aber nicht im totalen Außenbereich liegen. Dies würde einen Standort an der B 501 im Raum Grömitz bedeuten. Ein Bau der 3.Halle an einem völlig neuen Standort hätte wie oben die wenig sinnvolle Trennung der beiden Erdbeer-Aufbereitungsstrecken zur Folge. Ein völlig neuer Standort erfordert immer eine höhere Grundausstattung an Wege- und Rangierfläche als die Mehrnutzung eines bereits vorhandenen Standorts. Für „Hof Mougin“ wäre es der 5.Standort, was die Führung des ohnehin schon komplexen Betriebes nicht gerade vereinfacht.

Der Bau einer 3.Halle an völlig neuem Standort ist betriebswirtschaftlich und organisatorisch nicht sinnvoll und würde landesplanerisch unter den Alternativen die deutlichste Zersiedelung des Außenbereichs bedeuten.

Alternative 4: Erweiterung des bisherigen Standorts Langenredder 2

An diesem Standort ist die gesamte Grund-Infrastruktur vorhanden. Alle Anforderungen für einen optimierten Standort wie unter Alternative 3 liegen hier vor. Die Mehrnutzung dieses Standorts durch eine 3.Halle spart Flächenverbrauch im Wegebereich. Die bauliche Erweiterung erfolgt zwar im derzeitigen Außenbereich, aber in optischer Anlehnung an bereits bestehende Bebauung am Ortsrand und akustisch an Verkehrsgeräusche der B 501.

Die innerbetriebliche Organisation wird durch die klare Bündelung der Betriebsschwerpunkte an je einem Standort erleichtert. Die gesamten Mengen des Spargel-/Erdbeerbetriebszweiges laufen hier zusammen und können flexibel zwischen den beiden Aufbereitungsstrecken disponiert werden. Gleiches gilt für Kartonagen und für Ladegeräte.

Die Einbindung der Trocknung mit Raps- und Getreidelagerung an diesem Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur Werkstätte und der Maschinenhalle. Die Verkehrs- und Emissionsbelastung der Ortslage Lenste wird minimiert.

Dieser Standort ist für den Bau der 3.Halle in betrieblicher, aber auch städtebaulicher Hinsicht nach Ansicht des Unterzeichners ein optimaler Standort. Die Lage der Erweiterungsfläche am regionalen Grünzug sollte ein ausgleichsfähiges Kriterium darstellen. Siehe dazu weitere Ausführungen.

2. Planungsziel: Unterbringung von Saisonarbeitskräften

Da der Anbau von Erdbeeren und Spargeln nur mit Saison-Arbeitskräften zu bewältigen ist, muß die Unterbringung dieser Saison-Arbeitskräfte organisiert werden. Über das Jahr werden nach Auskunft von Familie Mougin bis zu 400 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. Vom Eigentümer werden Verkaufsabsichten geäußert. 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 plante deshalb ursprünglich, direkt am Logistik- Standort Langenredder 2 den Bau eines Gebäudes zur Unterbringung der Saison-AK. Inzwischen zeichnet sich aber die Möglichkeit ab, das sogenannte G-Heim des Kinderheimes Lenste am Ostrand der Ortschaft Lenste gegenüber dem Stammhof mit dem Flurstück 95/44 käuflich zu erwerben. Dieses Objekt gehört zu den bisher schon zeitweise angemieteten Quartieren. „Hof Mougin“ möchte hier im hinteren Bereich Unterkünfte für Saison-AK erstellen, das bestehende Hauptgebäude an der Straße würde nach Sanierung die Gemeinschaftsräume enthalten. Außerhalb der Erntesaison könnten diese Unterkünfte für Baustellen-Arbeiter, Reit- oder Fahrradgruppen oder ähnliches genutzt werden.

Im Bereich des Flurstücks 95/44 wird deshalb die planerische Ausweisung als SO-Gebiet für Saison-Unterkünfte gewünscht.

Prüfung von Alternativen für Saisonunterkünfte

„Hof Mougin“ ist für den Haupt-Betriebszweig Spargel- und Erdbeeranbau zwingend auf Saison-AK angewiesen. Die Unterbringungsfrage muß deshalb für überschaubare Zeiträume geklärt sein. Die Unterkünfte müssen arbeitsrechtlichen, aber auch sozialen Standards gerecht werden. Sie vermitteln mehr als nur den ersten Eindruck von der Wertschätzung, den das Unternehmen seinen Arbeitskräften entgegenbringt.

Als Standortalternativen für die Saisonunterkünfte kommen in Frage:

Alternative 1: Unterkünfte am Logistik-Standort Langenredder 2

Dieser Standort war ursprünglich für den Neubau von Saison-Unterkünften vorgesehen. Er hätte den Vorteil kurzer Wege zwischen Unterkunft und der Haupt-Betriebsstätte gehabt. Gleichzeitig wäre diese Nähe aber nachteilig für die Schlaf-/Erholungsphasen der Arbeiter gewesen, weil die Warenan- und -auslieferungen in unmittelbarer Nachbarschaft auch während dieser Zeiten weiterlaufen.

Der Standort am Logistik-Standort wäre möglich, auch baurechtlich. Für die Ruhepausen der Saisonarbeiter ist es aber kein optimaler Standort.

Alternative 2: Neubau im Außenbereich

Ein Neubau im Außenbereich bedarf einer städtebaulichen Planung und stellt eine Zersiedlung der Landschaft / Entstehung einer Splittersiedlung dar. Davon abgesehen stellt es eine Gettoisierung der Saison-AK dar, was aus grundsätzlichen gesellschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten umstritten ist. Während der Zeiten der Nicht-Nutzung besteht eine hohe Gefährdung durch Diebstahl und Vandalismus.

Ein Standort im Außenbereich ist abzulehnen.

Alternative 3: Unterkünfte auf Flurstück 95/44 am östlichen Ortsrand Lenste

Das sog. G-Heim des Kinderheims Lenste wird bereits langjährig per Anmietung für Saison-AK-Unterbringung vom „Hof Mougin“ genutzt. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig. Auf dem Flurstück wäre ausreichend Platz für den Bau von Saisonunterkünften. Was die Erholungs- und Freizeitphasen der Arbeitskräfte anbetrifft, wären diese hier abgesetzt vom betriebsamen Logistikstandort und näher am Strandbereich und nicht isoliert wie bei Alternative 2.

„Hof Mougin“ steht bereits in konkreten Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer des G-Heimes, dem „Verein für Ferienkolonie Lenste“.

Die Nutzung des Flurstücks 95/44 für Saison-Unterbringung wäre eine sinnvolle Lösung. Der Vorschlag der Landesplanung, eine solche Fläche als SO-Gebiet auszuweisen, sollte aufgegriffen werden.

2. Fragenkomplex der Landesplanung

In diesem Fragenkomplex geht es um den Standort der 3.Halle und Beachtung des regionalen Grünzugs zwischen Lenste und Grömitz. Die Fragen waren:

- **Es ist darzulegen, warum die 3.Halle nicht in östlicher Richtung errichtet werden kann, zumal die im B-Plan Nr. 3 festgesetzten überbaubaren Flächen bis heute nicht realisiert sind.**
- **Es ist nachzuweisen, dass die Erweiterung erfolgt, weil es anders nicht geht.**
- **Eine dichte Eingrünung zur freien Landschaft (regionaler Grünzug) muß verbindlich zur Minderung der Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen des regionalen Grünzugs gesichert werden.**

Hallenstandort

Die betriebliche Notwendigkeit einer 3.Halle wurde dargestellt. Im Vorhergehenden wurde der Standort Langenredder 2 für die 3.Halle als bestgeeigneter Standort sowohl für die Konzentration der Spargel- und Obstaufbereitung wie auch in Zweitnutzung für die Getreide- und Rapstrochnung und Lagerung dargestellt.

Der bisher noch nicht bebaute Bereich des B-Plan 3 der Gemeinde Grömitz vom 8.11.2002 befindet sich direkt an der Straße Langenredder und grenzt damit direkt an die bestehende Wohnbebauung. Wird die Halle 3 in östlicher Richtung neben Halle 2 errichtet, nimmt sie den Anwohnern der Wohngrundstücke Langenredder 4 ff die Aussicht und Südsonne. Außerdem sind diese Anwohner den unvermeidbaren Geräusch- und Staubemissionen einer Getreide-/Rapsannahme und Trocknung deutlich stärker ausgesetzt als beim vorgeschlagenen südlich zurückgesetzten Hallenstandort.

Der vorgesehene Standort der Halle 3 (im jetzigen Außenbereich) südlich der Hallen 1 und 2 stellt für die geplante Nutzung einen guten Standort dar, der die Wohnbebauung am Langenredder deutlich weniger beeinträchtigt als mögliche Alternativen im Gebiet des bisherigen B-Plan 3.

Die Trocknungsanlage ist bisher am SO-Giebel von Halle 3 geplant, es wäre zu prüfen, ob sie aus Emissionsgründen nicht besser am NW-Giebel in Richtung der Bundesstraße B 501 eingerichtet wird. Bei der Planung der innerbetrieblichen Wegestrukturen sollte eine evtl. spätere Verlängerung der Halle eingeplant werden.

Bei einer planerischen Erweiterung des B-Plan-Gebietes für die 3.Halle sind erforderliche Bauhöhen für die Trocknungsanlage zu beachten.

Eingrünung / landschaftspflegerischer Ausgleich

Es sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleiche zu betrachten:

- Der Ausgleich für die bisherigen Bauten in B-Plan 3 wurde in der Hauptsache als Renaturierungsmaßnahme am „Scheidebach“ erbracht, ein Teilausgleich sollte südlich der Wohnbebauung Langenredder 4 ff erbracht werden. Dieser Ausgleich ist bisher in der Fläche als Grünland erbracht, die Bepflanzung zur Streuobstwiese ist bisher noch nicht erfolgt, u.a. weil die Anwohner nicht möchten, dass ihnen dadurch die Südsonne und Aussicht genommen wird.
- Für Halle 3 wird ein Ausgleich erforderlich werden.
- Die Landesplanung verlangt die o.a. Beachtung des regionalen Grünzugs.

Hof Mougin macht hierzu folgende Vorschläge:

Die noch offene Ausgleichsmaßnahme aus B-Plan 3 wird mit dem zu erwartenden Ausgleich für Halle 3 zusammengefasst. Der Ausgleich kann erfolgen als

- z.B. Bepflanzungsverdichtung zwischen dem Logistikstandort Langenredder 2 und B 501 entlang des derzeit hier noch relativ offenen Radweg-/Straßenrandes. Es wird aber darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich Stromkabel der E.on verlegt sind und die Sicht der Straßeneinmündung Langenredder nicht behindert werden sollte.
 - Hof Mougin möchte keine verbindlich festgelegten Ausgleichsmaßnahmen im Süden und Osten des Logistikstandortes Langenredder 2, um dadurch Fahrwege, Abstell- und Rangierflächen sowie evtl. zukünftige Betriebserweiterungen im Zuge des weiteren landwirtschaftlichen Strukturwandels nicht zu blockieren.
- einer Maßnahme in der freien Landschaft an Biotopverbundachsen. Diese Lösung wird von Hof Mougin bevorzugt. Hof Mougin wird dazu in Abstimmung mit der Gemeinde Grömitz eigene Vorschläge machen.

Zusammenfassung:

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb „Hof Mougin“ handelt es sich um stark gewachsenen, flächenreichen Haupterwerbsbetrieb mit Spezialisierung auf Sonderkulturen, vor allem Erdbeeren und Spargel, aber auch starken Betriebszweigen Ackerbau, Schweinemast, Urlaub auf dem Bauernhof und Hofcafe mit Direktvermarktung.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des §201 BauGB liegt vor.

Die bisherige Betriebsentwicklung und die Betriebsstandorte werden dargestellt. „Hof Mougin“ beabsichtigt weitere Wachstumsschritte. Konkret in Planung sind:

Mehrzweckhalle 3

Geplant ist eine 3.Halle für Erdbeer-/Spargelaufbereitung für Großkunden und in Zweitnutzung für Getreide-/Rapstrochnung und –lagerung.

Es werden Standortalternativen für diese 3.Halle geprüft.

Der betrieblich und landesplanerisch beste Standort wird in südlicher Anlehnung an den schon bestehenden Logistikstandort Langenredder 2 gesehen.

Unterkunft für Saison-AK

Für die Unterbringung von Saison-Arbeitskräften wird ein betriebseigener Standort benötigt. Es werden Standortalternativen geprüft. Ein bestehendes Gebäude am Ostrand von Lenste in unmittelbarer Nähe zum Stammhof könnte mit Grundstück erworben werden und für die Errichtung von Unterkünften genutzt werden.

Eine Ausweisung dieser Fläche am östlichen Ortsrand von Lenste (Flurstück 95/44) als „SO-Gebiet für die vorübergehende Unterbringung von Saison-Arbeitskräften“ wird angestrebt.

Landschaftspflegerischer Ausgleich

Es wird vorgeschlagen, noch offene und zu erwartende Ausgleichsmaßnahmen für die Bauvorhaben zusammenzufassen und am sinnvollsten

- eine weitere konzentrierte Maßnahme in der freien Landschaft an Biotopverbundachsen in Abstimmung mit der Gemeinde Grömitz durchzuführen.

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

Bojendorf, den 21. Mai 2012

Klaus-Dieter Blau



