





Ministerium für Inneres, ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Verteiler:  
siehe anliegende Liste

Per E-Mail

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: /  
Mein Zeichen: IV 622 - 21412/2022  
Meine Nachricht vom: /

  
@im.landsh.de  
Telefon: +  
Telefax: 

08.06.2022

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes vom 1. September 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 508)**

**1. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Rantzau**

**hier: Raumplanerisches Abstimmungsverfahren gemäß § 11 Abs. 4 LaplaG in Verbindung mit Kapitel 4.7.3 Abs. 1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP 2021)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landesplanung hat zur Vorbereitung der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaplaG) in Verbindung mit Kapitel 4.7.3 Abs. 1 LEP 2021 im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Rantzau ein raumplanerisches Abstimmungsverfahren gemäß § 11 Abs. 4 LaplaG durchgeführt.

## I. Ausgangslage

### 1. Bauplanungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rantzau stellt den Planbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Kulturdenkmal.

### 2. Beschreibung des Vorhabens:

Die Gemeinde Rantzau plant auf dem Gelände des Guts Rantzau eine touristische Nutzung. Dazu soll das bestehende Herrenhaus saniert und durch Neubauten ergänzt werden, die sich in Lage und Kubatur an den ehemals vorhandenen Wirtschaftsgebäuden orientieren. Folgende Nutzungsbausteine sind u.a. vorgesehen:

- Hotelbetrieb mit 25 Zimmern mit mehreren gastronomischen Angeboten,
- 95 zum Hotel gehörige Ferienwohnungen,
- Wellness- und Tagungseinrichtungen, Spiel-, Sport- und Freizeitangebote, Büro- und Verwaltungsräume,
- Co-Working-Räume, 19 betriebsbedingte Wohneinheiten sowie Einkaufsmöglichkeiten in Form eines Hofladens und einer Bäckerei (160 qm Verkaufsfläche),

Der Plangeltungsbereich ist ca. 7,7 ha groß und grenzt abgesetzt von der Hauptortslage südlich an das Dorf Rantzau an.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sollen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Rantzau geschaffen werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Gutsbereich Rantzau zu einem sog. Country Retreat zu entwickeln.

Folgende Zielgruppen sollen angesprochen werden:

- Erholungssuchende (Paare, Familien und Gruppen), die eine Unterkunft für Wochen- oder Kurzurlaube suchen

- Geschäftsleute, die für Konferenzen, Teambuilding, Seminare, Workshops anreisen sowie „Digitalarbeiter“, die einzeln für längere Zeiträume zum „Remote Work“ bleiben
- Tagesgäste (u.a. Restaurantbesuche oder für Co-Working)

Das Nutzungs- und Betreiberkonzept wird in der Konzeptpräsentation und in der Planbegründung beschrieben. Folgende Eckpunkte werden skizziert:

- Gründung einer Betriebs-GmbH zum Betrieb von Hotel, Gastronomie, Erlebnis- und Serviceangeboten durch die Eigentümer und Vorhabenträger
- Veräußerung der 95 vollausgestatteten Apartments an Kapitalanleger und Rückbindung an die Betreibergesellschaft
- Bewirtschaftung der Ferienapartments über den Hotelbetrieb der Betreibergesellschaft
- Eingeschränkte Möglichkeit der Eigennutzung
- Betrieb von Hotel, Gastronomie, Freizeit- und Erlebnisangeboten durch die Betreibergesellschaft

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rantzau sollen künftig überwiegend ein Sondergebiet, das der Erholung dient, z. B. Tourismus/Hotel/Gastronomie, und Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Rantzau ist entsprechend überwiegend die Festsetzung als Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus/Gastronomie sowie als Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vorgesehen.

### **3. Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVObI. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).

Insbesondere folgende Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung sind für das vorliegende Tourismusprojekt maßgeblich:

- a) In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

- Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden (Kapitel 4.7.2 Abs. 3 G LEP 2021).
- b) Größere tourismusbezogene Bauvorhaben sollen vorrangig innerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung realisiert werden (Ziffer 4.7.3 Abs. 3 G LEP 2021). Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind u.a. an der Ostseeküste die Bereiche Behrendorf, Hohwacht und Blekendorf und im Binnenland die Bereiche Plön, Bösdorf, Eutin und Malente (siehe u.a. Karte und Anlage 5 LEP 2021).
  - c) Ferienhäuser und –wohnungen dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung (Kapitel 4.7.3 Abs. 4 Z LEP 2021).
  - d) Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, sind Ferienhausgebiete und größere Hotels und Hotelanlagen im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorzusehen (Kapitel 4.7.3 Abs. 3 G und 4 Z LEP 2021). Sie sollen das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.
  - e) Nutzungs- und Betreiberkonzepte sollen für Ferienhausgebiete dauerhaft eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten; ein Dauerwohnen ist auszuschließen (Kapitel 4.7.3 Abs. 4 G LEP 2021).

## **II. Raumplanerisches Abstimmungsverfahren**

Das raumplanerische Abstimmungsverfahren dient der Vorbereitung der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes vom 1. September 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 508) zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB betreffend die o.g. Planung der Gemeinde Rantzau. Nach Kapitel 4.7.3 Abs. 1 LEP 2021 soll eine raumplanerische Abstimmung in der Regel für größere tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als 40 Ferienhäusern und für sonstige tourismusbezogene Bauvorhaben ab einer Größe des Plangebiets von vier Hektar durchgeführt werden.

### **1. Verfahrensablauf**

Auf der Grundlage der am 24.03.2022 per E-Mail eingegangenen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Landesplanung ein raumplanerisches Abstimmungsverfahren eingeleitet. Ziel des Verfahrens ist die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 1 LaplaG zur geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Rantzau. Insbesondere ist festzustellen, ob die beabsichtigten Planänderungen mit den

Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen. Mit dem Abstimmungsverfahren soll beurteilt werden können, ob

- raumbedeutsame Auswirkungen entstehen,
- das vorgelegte Plankonzept eine nachhaltige und dauerhafte touristische Nutzung des Standortes gewährleistet,
- die Maßnahme sich in die touristische Konzeption des Kreises Plön einfügt und zur Umsetzung der Tourismusstrategie des Landes beiträgt,
- eine geordnete Freiraum- und Siedlungsentwicklung sichergestellt wird.

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde auf den 01.05.2022 festgelegt. Verschiedenen Institutionen wurde eine Fristverlängerung eingeräumt. Dem Landesamt für Denkmalpflege wurde eine Fristverlängerung bis 25. Mai 2022 eingeräumt.

## **2. Stellungnahmen der Beteiligten**

Bis zum 25.05.2022 sind von den 14 Beteiligten im Verfahren 6 Stellungnahmen abgegeben worden. Die Stellungnahmen werden hier in verkürzter Form wiedergegeben. Sie sind in voller Länge als Anlage beigefügt.

Die amtsangehörige Gemeinde Bösdorf, die Gemeinden Hohwacht, Behrendorf, Bleken-  
dorf im Amt Lütjenburg, die Stadt Eutin, der Kreis Ostholstein, die WTSH und die Touris-  
muszentrale Holsteinische Schweiz haben keine Stellungnahme abgegeben.

Das **Referat IV 52** weist darauf hin, dass die erforderliche Genehmigung der 1. Flächen-  
nutzungsplan-Änderung nur erteilt werden kann, wenn die Untere Naturschutzbehörde  
eine Ausnahme für die Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens zur Kossau zu-  
lässt bzw. in Aussicht stellt und eine ggf. erforderliche Entlassung aus dem LSG „Mittleres  
Kossautal und Umgebung“ rechtskräftig vorgenommen hat.

Aus Sicht des **Referats VII 33 im Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Techno-  
logie und Tourismus** (MWVATT) ist das der Planung zugrundeliegende Konzept nach-  
vollziehbar. Es gewährleistet nach Meinung des Tourismusreferates eine nachhaltige und  
dauerhafte touristische Nutzung des Standortes. Das Vorhaben passt zur Tourismusstra-  
tegie 2030 des Landes Schleswig-Holstein, das die Stärkung des Binnenlandes vorsieht.  
Die Planung sollte aber Bezug nehmen auf die aktuelle Tourismusstrategie, die am  
27.04.2022 vom Landtag beschlossen worden ist.

Das **Landesamt für Denkmalpflege** betont, dass die vorgesehene Errichtung von Neubauten aus denkmalfachlicher Sicht denkbar ist, jedoch die Ausformung der neuen Bauten gewährleisten muss, dass eine Beeinträchtigung des Herrenhauses vermieden wird. Konkret ist dazu bei den geplanten Gutshäusern IV und V (im B-Plan: Baufenster 4 und 5) u. a. die Reduktion auf eine Dachebene erforderlich. Weiterhin sind Balkone, Loggien und Außenterrassen zur Hofseite auszuschließen. Bezüglich der weiteren Maßnahmen wird auf die Stellungnahme vom 25.05.2022 verwiesen. Das Landesamt wirft die Frage auf, ob die vorgesehene Hotelnutzung für das Kulturdenkmal „Herrenhaus“ denkmalverträglich umgesetzt werden kann. Außerdem ist aus denkmalpflegerischer Sicht die Bestandssicherung und Wiedernutzbarmachung der Baudenkmale prioritär. Daher ist über den städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass vor der Errichtung der zahlreichen Neubauten die erforderliche Sanierung der Baudenkmale erfolgt.

Die Kreisplanung des **Kreises Plön** schreibt in ihrer Stellungnahme vom 10.05.2022, dass ein touristisches Vorhaben im Außenbereich dann vertretbar wäre, wenn durch ein touristisch-gewerbliches Projekt nachhaltige Entwicklungsvorteile für die Standortgemeinde Rantzau und dauerhafte positive Impulse für die Tourismusregion Holsteinische Schweiz erwachsen. Bezüglich der geforderten Nachhaltigkeit des Projektes werden verschiedene Punkte kritisch angemerkt. Zum einen wird ausgeführt, dass das Nutzungskonzept noch weitgehend dem entspricht, was an anderen Hotelstandorten auch besteht. Insofern wird zur Rechtfertigung des Außenbereichsstandortes die Verknüpfung zwischen Angebotssegmenten als Alleinstellungsmerkmalen und dem speziellen Standort vermisst. Ferner wird der Umfang der Mitarbeiter-Wohnungen kritisch gesehen. Zum anderen wird hinsichtlich der langfristigen Standortsicherung für die touristische Nutzung ausgeführt, dass eine fortlaufende Erzeugung von Attraktivität durch selbst geschaffene Angebote erforderlich wird. Daher sollte geprüft werden, ob der thematische Auftritt (u.a. Nachhaltigkeitsthemen) und die Zielgruppen (u.a. Fahrradreisende) besser auf den touristischen Auftritt der Holsteinischen Schweiz ausgerichtet werden können. Die geringe Anzahl an Hotelzimmern einerseits, die große Anzahl an Ferienappartements andererseits und der hohe Aufwand an zusätzlichen Angeboten wird mit Blick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit kritisch hinterfragt. Im Ergebnis regt der Kreis an, die Potenziale des Guts Rantzau und die touristische Region der Holsteinischen Schweiz, die durch ländliche und kleinteilige Strukturen gekennzeichnet ist, stärker in das Projekt einzubinden. In diesem Zusammenhang wird auch eine Verkleinerung des Bettenangebotes (z.B. durch Verzicht auf Baufenster 8 bzw. Gutshaus III) angeregt. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön (UNB) macht deutlich, dass

der Errichtung von baulichen Anlagen und großflächigen Nutzungsaufnahmen im Landschaftsschutzgebiet nicht zugestimmt wird. Insofern wird u.a. ein Flächentausch der geplanten Obstbaumwiesen und Gärten vorgeschlagen. Auf die Einhaltung des Gewässerschutzstreifens bzw. eines naturnahen Mindestschutzstreifens zur Hauptbiotopverbundachse Kossau wird hingewiesen. Seitens der Stabsstelle Tourismus wird das Projekt als touristischer Anziehungspunkt für die Region begrüßt. Bezüglich der weiteren Hinweise und artenschutzrechtlichen Belange der UNB sowie der Belange der übrigen Fachbehörden wird auf die Stellungnahme des Kreises verwiesen. Diese ist der Gemeinde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wortgleich zugegangen.

Die **Stadt Plön** bewertet die Planung in nicht-integrierter Lage und außerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung kritisch. Die Stadt Plön sieht außerdem eine wichtige Aufgabe der Landesplanung darin, das zentralörtliche System zu stärken. Dazu könnte auch gehören, raumrelevante Vorhaben landesplanerisch auf die Zentralen Orte zu lenken, sofern sie außerhalb der festgelegten Schwerpunkträume realisiert werden sollen. Andererseits geht die Stadt jedoch auch davon aus, dass die Region insgesamt von Investitionen in moderne touristische Angebote im Binnenland profitieren kann. Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Ferienwohnungen ist aus Sicht der Stadt Plön unbedingt darauf zu achten, dass eine langfristige touristisch-gewerbliche Nutzung der Ferienwohnungen rechtlich abgesichert wird und keine Umnutzung als Zweitwohnungen bzw. ausschließlich privat genutzten Ferienwohnungen erfolgt. Neben dem Punkt der Tourismusakzeptanz vor Ort wird noch darauf hingewiesen, dass das vorliegende Investitionsprojekt nicht in einem touristischen Umfeld entsteht und insofern der Betrieb selbst eine hohe Attraktivität aufweisen muss und freizeittouristische Angebote auf dem Gelände selbst geschaffen werden müssen.

Die **Gemeinde Malente** äußert insbesondere hinsichtlich der 95 Ferienwohnungen die Sorge, dass die privaten Ferienwohnungsanbieter in der Gemeinde Malente von negativen Auswirkungen betroffen sein könnten, weil durch das Angebot in Rantzau eine spürbare Abwanderung aus dem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung nach Rantzau erfolgen könnte. Begründet wird dies u.a. damit, dass die anvisierte Zielgruppe der Wochen- und Kururlauber auch im Schwerpunktraum vorherrscht. Die Funktionsfähigkeit des Schwerpunktbereichs soll bei der Bewertung der Planung berücksichtigt werden. Außerdem wird darauf verwiesen, dass der einzige Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung im Binnenland gegenüber den Küstenräumen erschwerte Standortbedingungen aufweist. Insofern soll die Funktionsfähigkeit des Schwerpunktraums gewahrt bleiben.

### **III. Ergebnis der landesplanerischen Untersuchung**

Im konkreten Fall sind die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Rantzau verfolgten Planungsabsichten und die damit verbundenen Auswirkungen den Festlegungen des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) gegenübergestellt worden. In diesem Abwägungsprozess wurden darüber hinaus die Belange der Kommunen der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung, die Belange der Kreisplanung und der unteren Naturschutzbehörde, der Denkmalpflege sowie der landesweiten und regionalen Tourismusentwicklung berücksichtigt.

Die landesplanerische Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen hat zu folgender vorläufiger Stellungnahme geführt:

#### Raumbedeutsame Auswirkungen

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung (siehe LEP 2021) und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (siehe Regionalplan III) bzw. Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung (siehe LEP 2021). Größere tourismusbezogene Bauvorhaben sollen vorrangig in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung realisiert werden (Kapitel 4.7.3 Abs. 2 G LEP 2021) und demgegenüber die touristische Nutzung in den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung vorrangig auf den vorhandene (mittelständischen) Strukturen aufbauen (Kapitel 4.7.2 Abs. 3 G LEP 2021).

Die im Schwerpunktraum gelegenen Stadt Plön und Gemeinde Malente sehen das Projekt aufgrund der Größenordnung durchaus kritisch, u.a. im Hinblick auf mögliche Konkurrenzsituationen zu den eigenen Tourismusanbietern und geplanten Tourismusprojekten. Konkrete negative Auswirkungen können allerdings nicht benannt werden. Beide erwähnen auch, dass durch das Projekt auch positive Effekte für die Tourismusregion Holsteinische Schweiz entstehen können. Aus Sicht des Tourismusreferates im Wirtschaftsministerium passt das Projekt gut zur angestrebten Stärkung des Binnenlandes.

Seitens der Landesplanung wird darauf hingewiesen, dass eine Lenkung von Tourismusprojekten in die Zentralen Orte – wie von der Stadt Plön vorgeschlagen - nach dem LEP 2021 nicht vorgesehen ist; vielmehr sind die Gemeinden der Schwerpunkträume an den Küsten häufig nicht zentralörtlich eingestuft.



Zusammenfassend können Auswirkungen des Projektes auf die Schwerpunkträume damit nicht ausgeschlossen werden; es liegen jedoch auch keine konkreten Hinweise für eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Schwerpunkträume vor.

Es wird jedoch deutlich, dass mögliche negative Auswirkungen auf die Schwerpunkträume dann minimiert werden können, wenn für die Region der Holsteinischen Schweiz insgesamt positive Effekte generiert werden können. Nach Auffassung der Landesplanung sind hierfür folgende Handlungspfade von Bedeutung:

- Nachhaltige Sicherung der touristischen Nutzung,
- Schaffung und dauerhafte Sicherung einer eigenen Attraktivität des Projektes,
- Einbindung in touristische Konzeptionen des Landes und des Kreises,
- Einbindung des Projektes in die Wegeinfrastruktur (siehe unten).

Auf diese Punkte wird im Folgenden noch eingegangen.

#### Einordnung des Vorhabens in die touristische Konzeption des Kreises und Beitrag zur Umsetzung der Tourismusstrategie

Die städtebaulich abgesetzte Lage des Vorhabenstandortes steht zunächst im Konflikt mit landesplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen (u.a. Kapitel 4.7.3 Abs. 3 G LEP 2021). Zur Standortrechtfertigung ist daher aus Sicht der Landesplanung eine besondere Begründung erforderlich. Die Landesplanung hatte in ihrer Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 31.05.2021 daher u.a. um Angaben zum touristischen Konzept, Einordnung des Projektes in vorhandene Tourismusstrategien und Verbindung mit vorhandenen Tourismus- und Erholungsinfrastrukturen gebeten.

Diese Punkte werden in den vorgelegten Planunterlagen, insbesondere in den Projektfolien, thematisiert.

Hierzu werden folgende Anmerkungen/Hinweise/Empfehlungen gegeben:

- Mit Blick auch auf die Stellungnahme des Tourismusreferates im MWVATT soll das Vorhaben Bezug nehmen auf die aktuelle Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Sich daraus ggf. ergebende Änderungen des vorgelegten Tourismuskonzeptes sind daher zu prüfen.

- Seitens der Kreisplanung (siehe Stellungnahme vom 10.05.2022) werden verschiedene Vorschläge zur thematischen Einbindung des Vorhabens in die touristische Entwicklung der Holsteinischen Schweiz gemacht. U. a. wird auf die Zielgruppe der Fahrradreisenden hingewiesen. Dieser Hinweis ist zu berücksichtigen.
- Aus den Unterlagen geht hervor, welche touristischen Infrastrukturen sich in einem größeren Umgebungsradius zu Gut Rantzau befinden, insbesondere wird die Lage zwischen Ostsee und den Freizeitaktivitäten im Binnenland herausgestellt. In welche konkreten Infrastrukturen (z. B. Rad- oder Wanderwege) der Vorhabenstandort jedoch eingebunden ist oder ob hier ggf. noch Ergänzungen (z. B. des Wegenetzes) geschaffen werden sollen, sollte mit Blick auf die Standortbegründung noch herausgearbeitet werden (auf die Stellungnahme des Kreises Plön vom 10.05.2022 wird verwiesen).

### Sicherung einer nachhaltigen und dauerhaften touristischen Nutzung

Die Sicherung einer nachhaltigen und dauerhaften touristisch-gewerblichen Nutzung ist für den vorliegenden Projektansatz von besonderer Bedeutung, da ein allgemeines Wohnen im Hinblick auf den städtebaulich abgesetzten Standort aus Sicht der Landesplanung nicht zu rechtfertigen ist. Insofern ist zu gewährleisten, dass ein weitgehend eigenständiges und isoliert liegendes Tourismusprojekt in Art und Umfang dauerhaft betrieben werden kann.

- Der Ausschluss von sonstigen Wohnungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist schlüssig. Der Verweis in Ziffer 1 darauf, dass Änderungen oder der Neuabschluss des Durchführungsvertrages zulässig sind, ist in diesem Zusammenhang missverständlich. Zu prüfen ist, ob die Wiedergabe der rechtlichen Möglichkeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB in den textlichen Festsetzungen überhaupt erforderlich ist.
- Der Umfang von 19 betriebsbedingten Wohneinheiten wird u. a. mit dem umfangreichen Freizeitprogramm der Anlage und der erforderlichen Personalakquise begründet. Die skizzierten Wohnflächen der Personalwohnungen haben überwiegend eine Wohnfläche von 21 qm. Insofern wird der Argumentation, dass diese Wohnungsangebote eher vorübergehender Natur sind, aus landesplanerischer Sicht gefolgt. Allerdings ist der Umfang im Hinblick auf den Personalbedarf des Projektes konkret zu belegen und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- Der Umfang der geplanten Ferienappartements ist in der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.05.2021 problematisiert und eine zeitliche Staffelung mit Bauabschnitten vorgeschlagen worden. Vor dem Hintergrund der geplanten Ver- und Entsorgung, der geplanten Tiefgaragen etc. wird dem Argument der Vorhabenseite, dass keine abschnittsweise Entwicklung möglich ist, aus landesplanerischer Sicht gefolgt.

- Der Umfang von 95 Ferienappartements gegenüber 25 Hotelzimmern wird jedoch erneut kritisch hinterfragt und ist zu überprüfen (siehe auch Hinweise der Stadt Plön, der Gemeinde Malente sowie des Kreises Plön zu Baufenster 8). In den vorgelegten Unterlagen wird ausgeführt, dass der Umfang an Zimmern und Betten erforderlich ist, um das vorgesehene Projekt zu realisieren. Seitens der Landesplanung wird davon ausgegangen, dass die Machbarkeit im Rahmen einer konkreten Studie geprüft worden ist. Insofern wird um Zusendung der Untersuchung gebeten.
- Der abgesetzte Standort und die Entfernung zu den touristischen Anziehungspunkten erfordert die Schaffung von attraktiven Angeboten auf dem Gelände des Guts Rantzauselbst. Sie werden vom Vorhabenträger als zwingend erforderlich für einen erfolgreichen Betrieb beschrieben. Die Landesplanung geht daher davon aus, dass der Bau und der Betrieb der Infrastruktur (u.a. Spa, Gastronomie) als Gesamtpaket im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert werden muss. Dies ist im weiteren Verfahren darzulegen.
- Der Kreis Plön gibt in seiner Stellungnahme vom 10.05.2022 verschiedene Hinweise hinsichtlich der Schärfung des touristischen Angebotes und seiner Anpassung an die Besonderheiten der Holsteinischen Schweiz. Die Hinweise sind zu überprüfen und ggf. aufzunehmen.
- Die grundsätzliche Öffnung des Geländes auch für Ausflügler und Tagesgäste wird seitens der Landesplanung begrüßt, da damit der Mehrwert für die touristische Entwicklung der Region erhöht wird. Dieser Ansatz sollte sich auch in den Regelwerken (Bebauungsplan, Durchführungsvertrag, etc.) wiederfinden.
- In den Projektfolien wird das Nutzungs- und Betriebskonzept beschrieben. Es sieht die Gründung einer Betriebsgesellschaft vor, die neben dem Hotel und den Infrastruktureinrichtungen auch die Ferienwohnungen betreibt. Letztere sollen zwar einzeln verkauft werden, aber durch Pachtverträge mit einer Bindung von 25 Jahren an die Betriebsgesellschaft rückgebunden werden. Das Vorgehen entspricht grundsätzlich dem in Kapitel 4.7.3 Abs. 4 G LEP 2021 festgelegten Nutzungs- und Betriebskonzepten für Ferienhausgebiete. Die Landesplanung geht davon aus, dass zusätzlich eine grundbuchliche Absicherung der Appartements erfolgt. Auch die Eigennutzung durch die Einzeleigentümer der Ferienwohnungen ist verbindlich zu regeln. Die Landesplanung geht davon aus, dass die Eigennutzungsrechte über das branchenübliche Maß nicht hinausgehen.
- Zentrales Element des Nutzungs- und Betriebskonzeptes ist der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan. Insofern ist der Vertragsentwurf im weiteren (Bauleitplan-) Verfahren vorzulegen.

### Gewährleistung einer geordneten Freiraum- und Siedlungsentwicklung

Der Plangeltungsbereich umfasst neben dem eigentlichen Gutsgebäude, seiner Nebengebäude sowie der Neubauten für die Ferienappartements (Festsetzung als Sondergebiet), Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen beiderseits der Kossau. Entsprechend Kapitel 4.7.3 Abs. 3 G und 4 Z LEP 2021 sollen größere Hotelanlagen und Ferienhausgebiete das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Der Bereich südlich der Kossau befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittleres Kossautal und Umgebung“. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) werden u.a. erhebliche Bedenken gegenüber einer großflächigen Nutzungsaufnahme im LSG durch bauliche Anlagen und die Neuanlage von Gärten geltend gemacht. Sie verweist auf die damit verbundene Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine Genehmigung oder eine Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz wird nicht in Aussicht gestellt. Vor dem Hintergrund dieser erheblichen Bedenken und der seitens des Referates IV 52 genannten Voraussetzungen für eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung sollte aus Sicht der Landesplanung die Planung stärker den Schutz der sensiblen Freiräume berücksichtigen. Insbesondere ist eine Anpassung bzw. Verlagerung der vorgesehenen Nutzungen bzw. baulichen Anlagen aus den geschützten Bereiche zu prüfen.

Im vorgesehenen Plangeltungsbereich liegen verschiedene Kulturdenkmale, darunter das Herrenhaus und der Kutschstall mit Wohnhaus und Scheune. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege werden verschiedene Hinweise für eine denkmalgerechte Überplanung des Geländes gegeben. Dazu gehören u.a. eine Reduktion der Dachebene in den Gebäuden IV und V, die nach den vorliegenden Planunterlagen für Ferienwohnungen vorgesehen sind, eine reduzierte Freiraumgestaltung zwischen den Gebäuden I und II, eine Prüfung, inwiefern eine Hotelnutzung im denkmalgeschützten Herrenhaus tatsächlich umsetzbar ist und die vorrangige Sanierung der Baudenkmale vor der Errichtung der Neubauten. Aus landesplanerischer Sicht gehört die Umnutzung und Rekonstruktion der historischen Gutsanlage zu den zentralen städtebaulichen Ansatzpunkten des vorgelegten Tourismusprojektes. Insofern sind die denkmalpflegerischen Aspekte auch im Hinblick auf die Schlüssigkeit dieses Ansatzes besonders zu berücksichtigen. Die vorgebrachten Gesichtspunkte sind daher zu prüfen.

Bei der Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse sowie im Hinblick auf die eingegangenen Stellungnahmen bestehen noch zahlreiche offene Punkte. Eine abschließende Stellungnahme der Landesplanung im Rahmen des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens ist daher nicht möglich.

Zu den offenen Punkten, die zu prüfen sind und die ggf. auch eine Anpassung des Projektes erforderlich machen, gehören aus landesplanerischer Sicht insbesondere:

- Schärfung des touristischen Konzeptes im Hinblick auf die Tourismusstrategie des Landes und der touristischen Entwicklung der Holsteinischen Schweiz,
- Einordnung des Vorhabens in die touristische Infrastruktur der Region (u. a. Wegenetz),
- Prüfung von Art und Umfang der Übernachtungskapazitäten,
- Weitere Ausarbeitung der Sicherung einer touristisch-gewerblichen Nutzung und der touristischen Attraktivität des Vorhabens,
- Anpassung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes aufgrund der naturschutzfachlichen und denkmalpflegerischen Stellungnahmen

Hinzu kommt, dass zahlreiche Angaben, Konkretisierungen und Detailausarbeitungen des Konzeptes (z.B. die Größe der Personalwohnungen, Nutzungs- und Betriebskonzept) bisher nur in den Projektfolien enthalten sind. Um Verbindlichkeit zu erhalten, müssen sie Eingang in das vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahren finden (Planunterlagen einschließlich Durchführungsvertrag). Auch vor diesem Hintergrund ist die landesplanerische Stellungnahme nicht abschließend.

Das raumplanerische Abstimmungsverfahren endet mit dieser vorläufigen Bewertung. Die Landesplanung wird zu der Planung im Rahmen der weiteren Bauleitplanung abschließend Stellung nehmen.

#### **IV. Rechtliche Reichweite des Ergebnisses des Raumplanerischen Abstimmungsverfahrens**

Das Ergebnis des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens dient als Vorbereitung einer abschließenden Stellungnahme zur weiteren Bauleitplanung.

Das Ergebnis des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens ersetzt nicht die Abwägung der Stellungnahmen, die die Gemeinde Rantzau im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorzunehmen hat.

Diese vorläufige Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Das Ergebnis des raumplanerischen Abstimmungsverfahrens gilt nur für das genannte Vorhaben und ist im Falle des Rücktritts des Investors nicht auf andere Vorhaben übertragbar.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 

