

KREIS PLÖN

DIE LANDRÄTIN

- Kreisplanung -



Kreisverwaltung Plön • Postfach 7 • 24301 Plön

Amtsvorsteher
des Amtes Großer Plöner See
Bauleitplanung
Heinrich-Rieper-Straße 8
24 306 Plön

Rückfragen an:

Tel.: 04522 / 743-

Fax: 04522 / 743-

@kreis-ploen.de

Aktenzeichen: P2- 2208- f1- to

P2- 2208- VHB1- to

Plön, den 04.04.2023

per E-Mail

nachrichtlich: siehe Verteiler E-Mail

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rantzau
Und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Gut Rantzau“
hier: (überarbeitete) Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Bericht (Mail vom Planungsbüro Ostholstein) vom 25.01.2023**

Folgende Unterlagen wurden vorgelegt:

- Änderung Flächennutzungsplan, Stand 06.10.2022
- Begründungstext zur Änderung Flächennutzungsplan, Stand: Oktober 2022
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, Vorentwurf, Stand 06.10.2022
- Begründungstext zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1, Vorentwurf, Stand Oktober 2022
- Tourismus-, Betreiber-, Nutzungskonzept, Stand: 27.09.2022
- Machbarkeitsstudie, Stand: 05.10.2022

Die Gemeinde Rantzau beabsichtigt mit der 1. Änderung des FNP und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf dem Gelände des Gutes Rantzau. Ziel ist eine touristische Entwicklung in Form eines Hotels mit 27 Zimmern und mit Restaurant, sowie 93 Ferienwohnungen und weiteren touristischen und Freizeitangeboten.

Seitens der Kreisplanung nehme ich zu den Entwürfen wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Rantzau setzt sich aus mehreren Siedlungen zusammen, die überwiegend nicht über das Gewicht einer Splittersiedlung hinausgehen. Das Gemeindegebiet ist landwirtschaftlich geprägt, mit einem hohen Anteil an Schutzgebietsflächen (LSG, NSG). Die vorliegende Planung bezieht sich auf das „Gut Rantzau“. Planungsrechtlich ist dieser Bereich als Splittersiedlung im Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Die Planung steht mit dem gesetzlichen Ziel im Konflikt, den Außenbereich vor nicht privilegierter Bebauung und Zersiedelung zu schützen. Dazu zählt auch, dass ortsbaulich nicht integrierte Splittersiedlungen nicht verfestigt und erweitert werden dürfen.

Kreisverwaltung:

Hamburger Straße 17/18
24306 Plön

Web: www.kreis-ploen.de

Sprechzeiten:

DI: 14.30 – 18.00 Uhr
Fr: 08.00 – 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung:

Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70)
Kto. - Nr. 8888
IBAN: DE54 2105 0170 0000 0088 88
BIC: NOLADE21KIE

Um diese gesetzlichen Hürden für ein Vorhaben im Außenbereich durch Bauleitplanung zu überwinden, bedarf es gewichtiger ortsbaulicher Argumente.

Seitens der Kreisplanung wird das gewerbliche touristische Vorhaben begrüßt, sofern dieses langfristig als touristisch-gewerbliche Einrichtung abgesichert wird.

ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zu Punkt 1.1. (2) Nr. 2:

Dem Kreis Plön ist sehr daran gelegen, die touristisch- gewerbliche Nutzung des geplanten Vorhabens abzusichern und die Verfestigung einer Splittersiedlung durch Dauerwohnen zu vermeiden. Dies erfolgt u.a. mithilfe von Festsetzungen im Bebauungsplan.

Es wird seitens der Kreisplanung angeregt, die touristisch- gewerbliche Nutzung und somit der ständig wechselnde Personenkreis ebenfalls in der o.a. Festsetzung zu den 93 Ferienwohnungen aufzunehmen.

Fachbehördliche Stellungnahmen:

Die **UNB** teilt mit:

Zum F-Plan:

Den Anregungen und Hinweisen der UNB wurde gefolgt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Flächen, die im F-Plan im Landschaftsschutzgebiet liegen, werden nicht mit baulichen Anlagen versehen oder so wesentlich umgestaltet bzw. verändert, dass es der Landschaftsschutzgebietsverordnung, konkret dem Schutzziel und Schutzzweck, entgegensteht und damit verbotene Handlungen einhergehen.

Die Flächen müssen somit nicht aus dem LSG entlassen werden.

Die im LSG geplanten Anlagen z.B. Bau einer Brücke, eines Wanderweges und Einrichten einer Gartenfläche sind im Detail bei der UNB zu beantragen.

Der Fachbeitrag von BBS „Naturnahe Gestaltung des Nahbereichs der Kossau“ stellt die Pflege u. Entwicklung der Ufernahen Flächen dar und zeigt eine ökologische Verbesserung für den überplanten Bereich auf. Die Genehmigung bzw. der Befreiung des 50 m Gewässerschutzstreifens und des Biotopschutzes kann für das Verfahren in Aussicht gestellt werden.

Zum B-Plan:

Zu den vorgelegten Planunterlagen wird seitens der UNB wie folgt Stellung genommen:

Zur B-Plan Karte

Die beiden ungenehmigten Unterstände im LSG sind mit dem Planzeichen „zukünftig fortfallende bauliche Anlage“ zu versehen.

Die Fläche südlich der Bebauung, die für die Bodenauffüllung s. Begründung S. 93 vorgesehen ist, sollte auch als Auffüllfläche in der Karte dargestellt werden, dafür ist das Planzeichen 11.1 zu verwenden. Ein entsprechender Schutzabstand von mind.10 m zur Kossau ist zu beachten.

Teil B: Text

Zu Punkt 5.(3). Es ist wichtig und richtig den „Kossauplan“ als Maßnahme festzusetzen.

Zur Begründung:

Es ist bitte auch darzulegen welche Auswirkungen der neue Hotelbetrieb mit den Angeboten auf das angrenzende LSG hat.

Die Uferbereichs und blütenreiche Böschungssaat sollten sehr extensiv gepflegt werden.

Die Pflege bzw. Mähzeiten des unmittelbaren gewässerbegleitenden Streifens wäre hier dringend vorzugeben.

Es kommt zu einer Verringerung der Versiegelung im 50 m Gewässerschutzstreifen und einer Verbesserung der gewässerbegleitenden Vegetation. Eine Inaussichtstellung der

Genehmigung nach § 35 Abs.4 Ziffer 4 Landesnaturschutzgesetz kann mit Nebenbestimmungen demnächst erteilt werden.

Der Ausgleich für das Biotop wurde mit 1:1 angesetzt. Dieser Ausgleich ist nur gängig, wenn der Ersatz „kurzfristig“ hergestellt werden kann. Die Herstellung wurde im Antrag zur Biotopbefreiung beschrieben. Die Inaussichtstellung der Biotopbefreiung kann auch hierfür mit Nebenbestimmungen demnächst erteilt werden.

Artenschutz

Die vorliegende Stellungnahme ergeht auf der Grundlage der folgenden Unterlagen:

- Fachgutachten Fauna und Artenschutzprüfung, Stand: 05.10.2022
- Anlage 1, Blatt 1: Kartendarstellung Brutvogelkartierung, Stand: 05.10.2022
- Anlage 1, Blatt 2: Kartendarstellung Ergebnis Amphibien und Reptilien, Stand: 05.10.2022
- Anlage 1, Blatt 3: Kartendarstellung Maßnahmen Artenschutz, Stand 05.10.2022
- Anlage 2: Artenschutzfachlicher Bericht zum Vorkommen von Fledermauswochenstuben und Winterquartieren auf Gut Rantzau
- Lichtstudie zur Umweltverträglichkeit Gut Rantzau

Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtlichen Bedenken, sofern die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

1. Sämtliche dargestellten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind fach- und fristgerecht umzusetzen.
2. Die Realisierung der dargestellten Maßnahmen ist vor Ort durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar nach Ende der baulichen Maßnahmen schriftlich durch Vorlage eines Berichtes nachzuweisen. Die Umweltbaubegleitung hat durch eine Fachperson mit Erfahrungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu erfolgen.
3. Die Ausbringungsorte der Fledermausersatzquartiere sind durch einen Fachgutachter/Artspezialisten zu bestimmen. Die Ersatzquartiere dürfen künstlichem Licht nicht ausgesetzt sein. Beim Quartierausgleich sind Beeinträchtigungen von Wochenstuben im Verhältnis 1: 5 und Beeinträchtigungen von Winterquartieren im Verhältnis 1: 3 auszugleichen.
4. Die Beseitigung von Schwalbennestern ist erst nach Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung des Landesamtes für Umwelt zu vollziehen.

Der **Denkmalschutz** teilt mit:

Zum B-Plan:

Dass die in der vorausgegangenen Stellungnahme von hier aus vorgetragenen Belange berücksichtigt worden sind und darüber hinaus mit dem Landesamt für Denkmalpflege SH bzw. dem Archäologischen Landesamt SH eine Abstimmung über die von dort jeweils zu vertretenden Belange erfolgt, wird lebhaft begrüßt. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass beide Landesämter als TÖBs eigenständige Stellungnahmen zu den denkmalfachlichen Anforderungsprofilen an diese Planung abgeben können. Die über die Regelungsmöglichkeiten dieser öffentlichen Planung hinausgehenden, konkreten baulichen Veränderungen an den denkmalgeschützten Gebäuden der Gutsanlage und im denkmalgeschützten Park sind im Rahmen der dafür erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungserteilungen mit den jeweils zuständigen Genehmigungsbehörden zu klären. Gleiches gilt für im Sinne von § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH relevante Veränderungen im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich der gesetzlich geschützten Kulturdenkmale auf Gut Rantzau. Angesichts des inhaltlich bereits weit fortgeschrittenen Abstimmungsprozesses zwischen den Vorhabenträgern und den Denkmalschutzbehörden sind wesentliche Beeinträchtigungen dieser Art jedoch derzeit nicht zu erwarten. Die denkmalgerechte Überplanung der in der jüngeren Vergangenheit in verschiedener Hinsicht massiv beeinträchtigten Gutsanlage wird von hier aus als positive Entwicklung und wesentliche Voraussetzung für den Erhalt ihrer hochbedeutenden Kulturdenkmale gewertet.

Der **vorbeugende Brandschutz** teilt mit:

Zum B-Plan:

Die Erreichbarkeit der bestehenden und zukünftigen Gebäude für Feuerwehr und Rettungsdienst muss sichergestellt sein. Sind bestehende oder zukünftige Gebäude- oder Gebäudeteile weiter als 50m von der öffentlichen Erschließung entfernt, sind Feuerwehruzufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr in den Bebauungsplan einzuplanen.

Die **Verkehrsaufsicht** teilt mit:

Gegen den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 im Parallelverfahren § 8 (3) BauGB mit F-Planänderung der Gemeinde Rantzau, Amt Großer Plöner See, bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird:

Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss des jeweiligen F- bzw. B-Planverfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt.

Folglich ist der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön nach Abschluss/Durchführung, ggf. schon während des Verfahrens, ein entsprechendes Beschilderungskonzept (Beschilderungsplan) zur Prüfung vorzulegen.

Der **öff.-rechtl. Entsorgungsträger** teilt mit:

Zum B-Plan:

Auf den Planzeichnungen ist für mich kein Parkplatz oder das genannte Werkstattgebäude erkennbar. Privatgrundstücke werden nur befahren, wenn die Voraussetzungen für Erschließungsstraßen nach RaSt06 vorliegen, insbesondere die Straßen breit genug (4,75 m bei Begegnungsverkehr und ausreichend tragfähig für den Schwerlastverkehr (26t) sind und geeignete Wendekreise (22 m Durchmesser) oder Ringerschließungen vorhanden sind. Bei Privatgrundstücken sind vom Eigentümer zwingend Haftungsausschlusserklärungen zu unterschreiben, da grundsätzlich nur öffentliche Straßen befahren werden und nur auf diesen Versicherungsschutz für Fahrzeuge und Müllwerker besteht.

Die Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge über einen Hotel-Parkplatz wird als ungeeignet angesehen.

Ich schlage daher vor, den Müllsammelplatz in höchstens 20m Entfernung zur B 430 so anzulegen, dass die Entsorgungsfahrzeuge das Privatgelände gar nicht befahren müssen.

Die Wege zu den Behälterstellplätzen müssen niveaugleich, eben und beleuchtet sein. Die Beseitigung von Gefährdungen durch Eis und Schnee auf diesen Wegen ist sicherzustellen. Die Plätze sind gut zugänglich und für die derzeitigen und evtl. künftig aufzustellenden Abfallbehälter ausreichend groß zu dimensionieren.

Das **Klimaschutzmanagement** teilt mit:

Zum B-Plan:

Das Abwägungsergebnis zur Stellungnahme bzgl. des Energiegutachtens wird zur Kenntnis genommen. Das Klimaschutzmanagement weist darauf hin, dass eine Erweiterung des geplanten Wärmenetzes als Wärmeversorgungsoption für die privaten Bestandgebäude im direkten Umfeld des Gutsgeländes (bspw. die Straßen Am Eichbarg, Möhlenwisch, Im Kossau-Grund) sowohl im Sinne des Klimaschutzes und der Energieeffizienz, als auch als Maßnahme zur Gewinnung des gewünschten Rückhaltes der lokalen Bevölkerung ggü. dem Bauvorhaben, positive Effekte haben könnte.

Die geplante Gewinnung von Strom aus Photovoltaikanlagen ist zu begrüßen. Die Nutzung von Solarenergie kann durch die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Bebauungsplan für die Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude auch festgesetzt werden.

Auf Seite 34 der B-Plan-Begründung werden EEWärmeG, EnEV sowie EnEG erwähnt, diese sind 2020 außer Kraft getreten und wurden durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt.

Die **Stabsstelle Tourismus** teilt mit:

Zum B-Plan:

Das Projekt ist aus touristischer Sicht sehr zu begrüßen. Der Ausbau des Tourismus im Binnenland ist eines der Handlungsfelder der Tourismusstrategie SH 2030. Auch der Kreis Plön strebt eine nachhaltige Tourismusedwicklung, das heißt, ein quantitatives und qualitatives Wachstum, sowohl an der Küste als auch im Binnenland an. Die in der Umgebung zahlreich vorhandenen Rad- und Wanderwege sind die besten Voraussetzungen für einen nachhaltigen Tourismus.

Zugleich würde mit diesem Projekt nicht nur ein einzigartiger touristischer Anziehungspunkt, sondern durch die öffentliche Zugänglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde Rantzau und der umliegenden Gemeinden eine wertvolle Infrastruktur geschaffen, was eine Steigerung der Lebensqualität bedeutet - Kultur und Freizeit haben in diesem Projekt einen hohen Stellenwert. Dazu besteht mit der für die Abwasserentsorgung vorgesehene Kläranlage die Möglichkeit, Siedlungseinheiten von Rantzau und Hohenhof mit anzuschließen, was zu einer verbesserten Daseinsvorsorge der Bewohnerinnen und Bewohnern führt. Besonders hervorzuheben sind auch die geplanten Maßnahmen zur Barrierefreiheit.

Die geplante Schaffung von Wohnraum für Personal trägt zur Mitarbeitergewinnung und —bindung bei, was bei dem derzeit herrschenden Fachkräftemangel essentiell ist.

Mit den geplanten Veranstaltungen und Events besteht die Möglichkeit der Saisonverlängerung. Durch die gute Anbindung ist das Projekt von überregionaler Bedeutung, nicht zuletzt im Hinblick auf die künftige Fehmarnbeltquerung.

Das Projekt wäre, ganz im Sinne des Tourismuskonzeptes, eine Bereicherung für den nachhaltigen Tourismus im Kreis Plön, von der sowohl die Gäste als auch die Bevölkerung vor Ort profitieren.

Der Nachfolgetermin auf Gut Rantzau am 07.10.2022 hat noch einmal eindrucksvoll die positiven Aspekte und die Strahlkraft dieses Projektes für das Binnenland und den Kreis Plön insgesamt aufgezeigt und hat alle Beteiligten überzeugt.

Weiteres Verfahren:

Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez.