

IV 6211
Fin Kretzschmar
☎ 1714

Kiel, 21.11.2019

Planungsgespräch mit der Gemeinde Ruhwinkel am 06.11.2019

Teilnehmer: Herr Markmann (Bürgermeister Gemeinde Ruhwinkel)
Herr Teegen (Amt Bokhorst-Wankendorf)
Herr Czierlinski (Planer)
Herr Schäfer (Kreis Plön, Kreisplanung)
Frau Reddmann (Kreis Plön, UNB)
Herr Goede (MILI, Referat IV 52)
Frau Riemann (MILI, Referat IV 52)
Frau Groß (MILI, Referat IV 62)
Herr Kretzschmar (MILI, Referat IV 62)

Planungsanlass:

- Im April 2019 wurde eine Planungsanzeige der Gemeinde Ruhwinkel gestellt. Durch das Bauleitplanverfahren soll ein Sondergebiet „Veranstaltung, Gastronomie, Beherbergung“ entwickelt werden. Durch die Planung sollen einerseits die „Kuh-Lounge“ bauplanungsrechtlich abgesichert werden und andererseits Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Bei dem Betrieb handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus im Außenbereich. Landwirtschaftliche Tätigkeiten werden allerdings durch die Eigentümer noch immer vorgenommen (Biogasanlage, Hähnenzucht mit 80.000 Tieren).
- Von der Kreis- und Landesplanung liegen noch keine Stellungnahmen zur Planungsanzeige vor.
- Die Gemeinde unterstützt die Bauleitplanung, da in den Jahren 2016 und 2017 zwei Gaststätten in der Gemeinde geschlossen und abgerissen worden sind.

Ausgangslage:

- Es handelt sich bei der „Kuh-Lounge“ um einen Caterer, der täglich Essen ausliefert. Gleichzeitig können bei Anmeldung Veranstaltungen mit bis zu 200 Gästen in der „Kuh-Lounge“ stattfinden. Es findet kein Restaurantbetrieb statt.
- Im Bebauungsplan sollen drei Sondergebiete festgesetzt werden:

Sondergebiet 1:

- Küche, Veranstaltungsräume und eine Betriebsinhaberwohnung

Sondergebiet 2:

- 8 Übernachtungshütten, Grillhütte, Gemeinschaftshütte, Stellplätze

Sondergebiet 3:

- Eine Wohnung für Betriebsinhaber, saisonales Mitarbeiterwohnhaus mit bis zu 4 Wohnungen

Die Parkplatzsituation ist kritisch, da bei größeren Veranstaltungen nicht genügend Stellplätze zur Verfügung stehen. Aus der ungenehmigten Nutzung einer Stellplatzfläche auf der Hofstelle für Besucherfahrzeuge während Veranstaltungen resultiert der Anstoß, eine Bauleitplanung zu erwägen.

Die Kreisplanung und das Referat Städtebau und Ortsplanung weisen auf folgende bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen hin:

- Das Gebäude im Sondergebiet 1 ist das alte Betriebsleiterhaus der Hofstelle Müller. Herr Müller betreibt die Landwirtschaft, Frau Müller den Caterer-Service. Es soll eine Planung entwickelt werden, die sich am Bestand orientiert. Genehmigt durch die Bauaufsicht ist derzeit eine Küche (Nutzungsänderung von Stall), die Vermarktung hofeigener Produkte und 19 Stellplätze sowie ein „Mehrzweckraum mit Lager und Sanitär-/Garderobenbereich“. Die auf der Hofstelle bereits bestehenden Baugenehmigungen für nicht privilegierte Vorhaben schöpfen den zulässigen Rahmen bereits vollständig aus. Die Tochter (inkl. Kind) der Eigentümer wohnt derzeit ebenfalls im Haus, obwohl nur eine Wohnung rechtlich genehmigt ist.
- Die Umnutzung von Teilen der Hofstelle in eine Wohnung inkl. gewerblicher Küche und Mehrzweckraum hat die einfachrechtlichen Umnutzungsoptionen und Erweiterungsmöglichkeiten nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 u. 6 (BauGB) ausgereizt, sodass eine Bauleitplanung erforderlich wäre, wenn weiter erweitert oder umgenutzt wird.

Ausgangspunkt aller Planungsüberlegungen ist der landwirtschaftliche Betrieb mit der emissionsträchtigen Hühnerhaltung und der Biogasanlage. Diesen Funktionen wären alle weiteren Planungsziele unterzuordnen. Eine Überplanung kann nicht dazu führen, dass eine gewerbliche Anlage entsteht, die in Umfang und Wirkung die eigentliche Hofstelle überlagert.

- Die Größe des Plangeltungsbereichs wird daher kritisch gesehen. Durch das Verfahren sollte zunächst die bauliche Bestandssituation und deren Entwicklungsmöglichkeiten geklärt und - soweit unbedenklich - abgesichert werden. Anschließend sollte dargestellt werden, für welche Nutzungen eine Erweiterung vorgesehen ist.
- Die direkte Nähe eines Veranstaltungsraumes, von Übernachtungsmöglichkeiten sowie touristischen Angeboten zur aktiven Hofstelle wird als problematisch angesehen. Es sollte eine genaue Trennung zwischen den Räumen des Caterers und der Hofstelle vorgenommen werden.
- Es sollte geprüft werden, welche Maßnahmen getroffen werden können, um die Funktionalität der Hofstelle nicht einzuschränken.
- Es wird auf die Immissionen durch die Hühnerställe und die Biogasanlagen hingewiesen. Auch hier sind Maßnahmen zu treffen. Der Anlage von Ferienhäusern und Übernachtungsangeboten stände ein Nutzungskonflikt mit der Hofstelle und der Hühnerintensivhaltung entgegen. Eine Ferienwohnnutzung ist mit der Immissionslage nicht kompatibel.
- Die Anlage zusätzlicher Hauptwohnungen, ob für Betriebsleiter oder Saisonkräfte wird nicht befürwortet, weil der bereits vorhandene Wohnbestand an dem Standort im Außenbereich erhebliches Gewicht hat.
- Die vorgelegte Bauleitplanung sieht eine, im Verhältnis zur Größe und zur Funktion der Hofstelle, zu weitgehende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit als Gewerbestandort vor. Es sollte jedoch eine standortverträgliche, bedarfsgerechte und flächensparende Entwicklung erfolgen. Daher soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die baulich genutzte Hofstelle begrenzt bleiben und dort Umnutzungen und intensivere Nutzungen ermöglichen. Von der Planung zusätzlicher Baufenster für nicht privilegierte Nutzungen ist abzusehen. Insofern tatsächlich Übernachtungsangebote geschaffen werden sollen, sind diese organisatorisch und baulich im direkten Zusammenhang mit der Nutzung als Veranstaltungsort anzubieten, nicht als Beherbergungsbetrieb mit touristischer Ausrichtung.
- Zunächst sollte im Hauptgebäude der Bestand geklärt werden, ggf. ist zu prüfen inwieweit die bereits vorhandene aber nicht genehmigte Wohnung abgesichert werden kann. Für die Veranstaltungshalle ist der Nutzungsansatz und der Umfang der Nutzung auch im Hinblick auf die Erschließungserfordernisse zu prüfen.

Seitens der **Kreisplanung** wird ausgeführt:

Die für einen Mehrzweckraum erteilte Baugenehmigung wurde für eine dort vorgesehene Vermarktung von landwirtschaftlichen Eigenprodukten erteilt. Eine selbständige Veranstaltungshalle war nicht Gegenstand der Baugenehmigung.

Die auf der Hofstelle bestehende Wohnnutzung schöpft den im Außenbereich zulässigen gesetzlichen Rahmen bereits aus. Weitere Wohneinheiten und ein ggfls. noch zusätzlicher Altenteiler würden das vertretbare Maß überschreiten.

Seitens der UNB wird auf folgendes hingewiesen:

- Die Planung entwickelt einen riegelartigen Zerschneidungseffekt im Außenbereich. Zusätzlich sollen viele Flächen für die Landwirtschaft überbaut werden.
- Die Zahl der erforderlichen Parkplätze muss abgeschätzt werden. Diese sollten nicht vollständig versiegelt werden. Ggf. sind Überlaufparkflächen möglich.

Seitens der Landesplanung wird ausgeführt:

- Die Konzeptbausteine (Caterer, Eventgastronomie einerseits und Übernachtungshütten mit Grillplatz andererseits) greifen nicht schlüssig ineinander. Diese Situation ist auch im Hinblick auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen anders zu werten als beispielsweise die Planung in der Gemeinde Schillsdorf (Brauerei Kirschholz). Erhebliche Bedenken bestehen ferner gegenüber dem geplanten Wohngebäude in dieser Außenbereichslage.

Insgesamt werden seitens der Behördenvertreter für die weitere Planung folgende Rahmenbedingungen für eine Bauleitplanung aufgezeigt:

- Wenn überhaupt ein Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten besteht, dann sollten wenige Gästezimmer im baulichen Zusammenhang mit den Veranstaltungsräumen entwickelt werden (Anbau) und keine separate Errichtung.
- Das Verfahren sollte auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden, um eine bessere Steuerungsfunktion zu erreichen.
- Die Planung sollte sich auf die Sicherung und Erweiterung des Catering- und Veranstaltungsbetriebes und damit den nördlichen Teilbereich konzentrieren. Wenn später weitere Nutzungsbauusteine ersichtlich sind, können ggf. Erweiterungen geprüft werden.
- im Hinblick auf die Wohnungen im Bestandsgebäude ist klarzustellen, dass nur betriebsbedingtes Wohnen zulässig ist.

Eine Stellungnahme zur Planungsanzeige vom April 2019 erfolgt seitens der Landesplanung nicht mehr. Die maßgeblichen Aspekte aus Sicht der Landesplanung, des Kreises Plön und vor allem des Bauplanungsrechts sind oben ausgeführt.

KREIS PLÖN

DIE LANDRÄTIN

- Kreisplanung -

Kreisverwaltung Plön • Postfach 7 • 24301 Plön

Amt Bokhorst-Wankendorf
Der Amtsvorsteher
Bereich I – Bauen, Ordnung, Soziales
Kampstraße 1
24 601 Wankendorf

und Herrn Bürgermeister der Gemeinde Ruhwinkel
über das Amt
per E-Mail



Rückfragen an: Herrn Schäfer
Tel.: 04522 / 743-307
Fax: 04522 / 743-95 307
eckart.schaefer@kreis-ploen.de
Haus B , Zimmer 408
Aktenzeichen: P1-2601-b8-ft

Plön, den 22. November 2019

nachrichtlich:

Siehe Verteiler E-Mail

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ruhwinkel für das Gebiet Bockhorn, Hofstelle Müller, Eichholz 11 hier: Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB Ihr Bericht (Schreiben des Büros für Bauleitplanung) vom 10.4.2019

Für die freundliche Verlängerung der Frist zur Abgabe dieser Stellungnahme bedanke ich mich. Zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden folgende Unterlagen vorgelegt:

- Satzung, Teile A und B, Vorentwurf Stand 25.3.2019
- Begründungstext, Vorentwurf Stand 25.3.2019

Die Nummerierung des Bebauungsplans wurde im Nachhinein geändert: Es handelt sich nun um den Bebauungsplan Nr. 8 (vorher Nr. 7).

Das hiesige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 erfolgt im Parallelverfahren zur 4. Änderung des FNP gem. § 8 (3) BauGB. Zur FNP-Änderung ergeht eine weitere Stellungnahme.

Zu dem Entwurf gab es am 6.11.2019 ein Planungsgespräch. Das Protokoll des Planungsgesprächs (MILI IV 6211 v. 21.11.2019) ist Teil dieser Stellungnahme und als Anhang beigelegt.

Darüberhinaus erhalten Sie die nachfolgenden fachbehördlichen Stellungnahmen:

Die UNB m.H. teilt mit:

Auf die grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung, die in der Stellungnahme zur 4. F-Planänderung niedergelegt wurden, wird hingewiesen.

Die Eingrünungsmaßnahme ist Bestandteil der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für den Bau der Biogasanlage.

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

Kap. 3.2 Grünordnung.

Die Festsetzung von Bäumen an der Ost- und Südseite mit einem Abstand von 10 m wird für die Einbindung der Gebäude in die Landschaft für nicht ausreichend gehalten, da die Äste der Kronen erst in 1,80 m Höhe beginnen und die Gebäude nicht ausreichend eingrünen. Es wird ein mindestens drei, besser fünf Meter breiter Anpflanzungstreifen aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung für erforderlich gehalten, in die die geplanten Bäume 1. Ordnung integriert werden.

Kap. 5.3 Ermittlung des Eingriffs:

In der Flächenermittlung sind die Angaben zu den erforderlichen Erschließungen nicht enthalten.

Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger m.H. teilt mit:

Die Straße „Eichholz“ endet zwischen den Gebäuden Nr. 10 und 11 und verfügt lt. Vorentwurf über keine ausgewiesene Wendefläche. Somit liegt hier eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit vor. Vermutlich besteht zurzeit die Möglichkeit, dass die Fahrzeuge auf dem landwirtschaftlichen Gelände wenden dürfen. Es ist allerdings sicherzustellen, dass den Entsorgungsfahrzeugen dauerhaft eine Wendemöglichkeit zur Verfügung steht. Ansonsten kann es u. U. zukünftig einmal dazu kommen, dass die Behälter an der nächsten Kreuzung (Rg. Eichholz 9 bzw. 12) bereitgestellt werden müssten, wenn der Wendevorgang auf dem landwirtsch. Gelände untersagt werden sollte.

Die untere Wasserbehörde m.H. teilt mit:

Die Planunterlagen sind für die erforderliche wasserrechtliche Bewertung ausreichend. Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken.

Im Rahmen der Erschließung sind Nachweise über die ausreichende Kapazität und Anpassung der Kläranlage für Schmutzwasser und Vorbehandlungsanlagen vorzulegen. Dabei sind die Wohngebäude, die Kuh-Lounge und die Küchenperle einzubeziehen.

Die untere Bodenschutzbehörde m.H. teilt mit:

Im Plangebiet ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Von Seiten der UBB bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Der vorbeugende Brandschutz m. H. teilt mit:

Die Erreichbarkeit der zukünftigen Gebäude für Feuerwehr und Rettungsdienst scheint im aktuellen Planungsstand nicht berücksichtigt zu sein. Zum Einsatz von Feuerlösch- u. Rettungsfahrzeugen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den zukünftigen Gebäuden Feuerwehrezufahrten und auf dem Grundstück Bewegungsflächen für die Feuerwehr in den Bebauungsplan einzuplanen.

Der Denkmalschutz m. H. teilt mit:

Im Plangeltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld sind keine Bau- und Gründenkma- le erfasst. Da grundsätzlich jedoch Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen sein können, ist – sofern nicht bereits erfolgt - eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.

Die Bauaufsicht m.H. teilt mit:

Mit Az. 1218/2018 wurde der Neubau eines Altenteilers auf der benannten Fläche beantragt. Aus der Begründung geht die Anzahl der bereits vorh. Betriebswohnungen im SO 1 nicht eindeutig (nur widersprüchlich !!) hervor. Anfangs wird von ‚einer‘, danach wird in der Mehrzahl geschrieben.

Es stellt sich die Frage, ob bei evtl. Umnutzung von vorh. Privilegierten Wohnungen (SO1), sich ein neuer Anspruch für den Neubau von Betriebswohnungen / Häusern für den landwirtschaftlichen Betrieb westlich des Geltungsbereichs ergibt.
Die Trennung einzelner Betriebszweige (Landwirtschaft Masthuhn / Biogas / Catering+Event) ist nicht eindeutig geregelt.

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. Eckart Schäfer)

ANLAGE zum Schreiben des Kreises Plön P1-2601-b8-ft v. 22.11.2019

IV 6211
Fin Kretzschmar
☎ 1714

Kiel, 21.11.2019

Planungsgespräch mit der Gemeinde Ruhwinkel am 06.11.2019

Teilnehmer: Herr Markmann (Bürgermeister Gemeinde Ruhwinkel)
Herr Teegen (Amt Bokhorst-Wankendorf)
Herr Czierlinski (Planer)
Herr Schäfer (Kreis Plön, Kreisplanung)
Frau Reddmann (Kreis Plön, UNB)
Herr Goede (MILI, Referat IV 52)
Frau Riemann (MILI, Referat IV 52)
Frau Groß (MILI, Referat IV 62)
Herr Kretzschmar (MILI, Referat IV 62)

Planungsanlass:

- Im April 2019 wurde eine Planungsanzeige der Gemeinde Ruhwinkel gestellt. Durch das Bauleitplanverfahren soll ein Sondergebiet „Veranstaltung, Gastronomie, Beherbergung“ entwickelt werden. Durch die Planung sollen einerseits die „Kuh-Lounge“ bauplanungsrechtlich abgesichert werden und andererseits Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Bei dem Betrieb handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus im Außenbereich. Landwirtschaftliche Tätigkeiten werden allerdings durch die Eigentümer noch immer vorgenommen (Biogasanlage, Hähnchenzucht mit 80.000 Tieren).
- Von der Kreis- und Landesplanung liegen noch keine Stellungnahmen zur Planungsanzeige vor.
- Die Gemeinde unterstützt die Bauleitplanung, da in den Jahren 2016 und 2017 zwei Gaststätten in der Gemeinde geschlossen und abgerissen worden sind.

Ausgangslage:

- Es handelt sich bei der „Kuh-Lounge“ um einen Caterer, der täglich Essen ausliefert. Gleichzeitig können bei Anmeldung Veranstaltungen mit bis zu 200 Gästen in der „Kuh-Lounge“ stattfinden. Es findet kein Restaurantbetrieb statt.
- Im Bebauungsplan sollen drei Sondergebiete festgesetzt werden:

Sondergebiet 1:

- Küche, Veranstaltungsräume und eine Betriebsinhaberwohnung

Sondergebiet 2:

- 8 Übernachtungshütten, Grillhütte, Gemeinschaftshütte, Stellplätze

Sondergebiet 3:

- Eine Wohnung für Betriebsinhaber, saisonales Mitarbeiterwohnhaus mit bis zu 4 Wohnungen

Die Parkplatzsituation ist kritisch, da bei größeren Veranstaltungen nicht genügend Stellplätze zur Verfügung stehen. Aus der ungenehmigten Nutzung einer Stellplatzfläche auf der Hofstelle für Besucherfahrzeuge während Veranstaltungen resultiert der Anstoß, eine Bauleitplanung zu erwägen.

Die Kreisplanung und das Referat Städtebau und Ortsplanung weisen auf folgende bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen hin:

- Das Gebäude im Sondergebiet 1 ist das alte Betriebsleiterhaus der Hofstelle Müller. Herr Müller betreibt die Landwirtschaft, Frau Müller den Caterer-Service. Es soll eine Planung entwickelt werden, die sich am Bestand orientiert. Genehmigt durch die Bauaufsicht ist derzeit eine Küche (Nutzungsänderung von Stall), die Vermarktung hofeigener Produkte und 19 Stellplätze sowie ein „Mehrzweckraum mit Lager und Sanitär-/Garderobebereich“. Die auf der Hofstelle bereits bestehenden Baugenehmigungen für nicht privilegierte Vorhaben schöpfen den zulässigen Rahmen bereits vollständig aus. Die Tochter (inkl. Kind) der Eigentümer wohnt derzeit ebenfalls im Haus, obwohl nur eine Wohnung rechtlich genehmigt ist.
- Die Umnutzung von Teilen der Hofstelle in eine Wohnung inkl. gewerblicher Küche und Mehrzweckraum hat die einfachrechtlichen Umnutzungsoptionen und Erweiterungsmöglichkeiten nach § 35 Abs. 4 Nr.1 u.6 (BauGB) ausgereizt, sodass eine Bauleitplanung erforderlich wäre, wenn weiter erweitert oder umgenutzt wird.

Ausgangspunkt aller Planungsüberlegungen ist der landwirtschaftliche Betrieb mit der emissionssträchtigen Hühnerhaltung und der Biogasanlage. Diesen Funktionen wären alle weiteren Planungsziele unterzuordnen. Eine Überplanung kann nicht dazu führen, dass eine gewerbliche Anlage entsteht, die in Umfang und Wirkung die eigentliche Hofstelle überlagert.

- Die Größe des Plangeltungsbereichs wird daher kritisch gesehen. Durch das Verfahren sollte zunächst die bauliche Bestandssituation und deren Entwicklungsmöglichkeiten geklärt und - soweit unbedenklich - abgesichert werden. Anschließend sollte dargestellt werden, für welche Nutzungen eine Erweiterung vorgesehen ist.
- Die direkte Nähe eines Veranstaltungsraumes, von Übernachtungsmöglichkeiten sowie touristischen Angeboten zur aktiven Hofstelle wird als problematisch angesehen. Es sollte eine genaue Trennung zwischen den Räumen des Caterers und der Hofstelle vorgenommen werden.
- Es sollte geprüft werden, welche Maßnahmen getroffen werden können, um die Funktionalität der Hofstelle nicht einzuschränken.
- Es wird auf die Immissionen durch die Hühnerställe und die Biogasanlagen hingewiesen. Auch hier sind Maßnahmen zu treffen. Der Anlage von Ferienhäusern und Übernachtungsangeboten stände ein Nutzungskonflikt mit der Hofstelle und der Hühnerintensivhaltung entgegen. Eine Ferienwohnnutzung ist mit der Immissionslage nicht kompatibel.
- Die Anlage zusätzlicher Hauptwohnungen, ob für Betriebsleiter oder Saisonkräfte wird nicht befürwortet, weil der bereits vorhandene Wohnbestand an dem Standort im Außenbereich erhebliches Gewicht hat.
- Die vorgelegte Bauleitplanung sieht eine, im Verhältnis zur Größe und zur Funktion der Hofstelle, zu weitgehende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit als Gewerbestandort vor. Es sollte jedoch eine standortverträgliche, bedarfsgerechte und flächensparende Entwicklung erfolgen. Daher soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die baulich genutzte Hofstelle begrenzt bleiben und dort Umnutzungen und intensivere Nutzungen ermöglichen. Von der Planung zusätzlicher Baufenster für nicht privilegierte Nutzungen ist abzusehen. Insofern tatsächlich Übernachtungsangebote geschaffen werden sollen, sind diese organisatorisch und baulich im direkten Zusammenhang mit der Nutzung als Veranstaltungsort anzubieten, nicht als Beherbergungsbetrieb mit touristischer Ausrichtung.
- Zunächst sollte im Hauptgebäude der Bestand geklärt werden, ggf. ist zu prüfen inwieweit die bereits vorhandene aber nicht genehmigte Wohnung abgesichert werden kann. Für die Veranstaltungshalle ist der Nutzungsansatz und der Umfang der Nutzung auch im Hinblick auf die Erschließungserfordernisse zu prüfen.

Seitens der Kreisplanung wird ausgeführt:

Die für einen Mehrzweckraum erteilte Baugenehmigung wurde für eine dort vorgesehene Vermarktung von landwirtschaftlichen Eigenprodukten erteilt. Eine selbständige Veranstaltungshalle war nicht Gegenstand der Baugenehmigung.

Die auf der Hofstelle bestehende Wohnnutzung schöpft den im Außenbereich zulässigen gesetzlichen Rahmen bereits aus. Weitere Wohneinheiten und ein ggfls. noch zusätzlicher Altenteiler würden das vertretbare Maß überschreiten.

Seitens der UNB wird auf folgendes hingewiesen:

- Die Planung entwickelt einen riegelartigen Zerschneidungseffekt im Außenbereich. Zusätzlich sollen viele Flächen für die Landwirtschaft überbaut werden.
- Die Zahl der erforderlichen Parkplätze muss abgeschätzt werden. Diese sollten nicht vollständig versiegelt werden. Ggf. sind Überlaufparkflächen möglich.

Seitens der Landesplanung wird ausgeführt:

- Die Konzeptbausteine (Caterer, Eventgastronomie einerseits und Übernachtungshütten mit Grillplatz andererseits) greifen nicht schlüssig ineinander. Diese Situation ist auch im Hinblick auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen anders zu werten als beispielsweise die Planung in der Gemeinde Schillsdorf (Brauerei Kirschholz). Erhebliche Bedenken bestehen ferner gegenüber dem geplanten Wohngebäude in dieser Außenbereichslage.

Insgesamt werden seitens der Behördenvertreter für die weitere Planung folgende Rahmenbedingungen für eine Bauleitplanung aufgezeigt:

- Wenn überhaupt ein Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten besteht, dann sollten wenige Gästezimmer im baulichen Zusammenhang mit den Veranstaltungsräumen entwickelt werden (Anbau) und keine separate Errichtung.
- Das Verfahren sollte auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden, um eine bessere Steuerungsfunktion zu erreichen.
- Die Planung sollte sich auf die Sicherung und Erweiterung des Catering- und Veranstaltungsbetriebes und damit den nördlichen Teilbereich konzentrieren. Wenn später weitere Nutzungsbausteine ersichtlich sind, können ggf. Erweiterungen geprüft werden.
- im Hinblick auf die Wohnungen im Bestandsgebäude ist klarzustellen, dass nur betriebsbedingtes Wohnen zulässig ist.

Eine Stellungnahme zur Planungsanzeige vom April 2019 erfolgt seitens der Landesplanung nicht mehr. Die maßgeblichen Aspekte aus Sicht der Landesplanung, des Kreises Plön und vor allem des Bauplanungsrechts sind oben ausgeführt.

Schleswig-Holstein
Der echte Norden



Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Bauleitplan Czierlinski
z.Hd. Frau N. Schnathmeier
Kronberg 33
24619 Bornhöved

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 10.04.2019/
Mein Zeichen: Ruhwinkel-Bplan7/
Unsere Nachricht vom: /

Kerstin Orlowski
kerstin.oriowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-54

Schleswig, den 11.04.2019

**Gemeinde Ruhwinkel, Bebauungsplan Nr. 7 für das im Ortsteil Bockhorn gelegene Gebiet der Kuh-Lounge, Eichholz 11, und südlich angrenzender Flächen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein**

Sehr geehrte Frau Schnathmeier,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kerstin Orlowski

Schleswig-Holstein Netz AG · Behler Weg 15 · 24306 Plön

Bauleitplan Czierlinski
Kronberg 33
24619 Bornhöved

Schleswig-Holstein Netz AG
Netzcenter Plön
Behler Weg 15
24306 Plön
www.sh-netz.com

Petzolt Frank
T 95 42 0 45 22-74 72-95 42
F 95 99 0 45 22-74 72-95 99
frank.petzolt@sh-netz.com

29. April 2019

**Gemeinde Ruhwinkel, Bebauungsplan Nr. 7
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ruhwinkel**

Sehr geehrte Damen und Herren

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ruhwinkel für das im Ortsteil Bockhorn gelegene Gebiet der Kuh-Lounge weisen wir darauf hin, dass die Schleswig-Holstein Netz AG auf dem von ihnen ausgewiesenen Grundstück eine 16 bar Gashochdruckleitung und ein LWL Kabel quert. Die 16 bar Gashochdruckleitung sowie das LWL Kabel darf nicht überbaut und muß jederzeit zugänglich sein.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich unserer Leitungstrassen bitten wir mit uns abzustimmen, um spätere Schäden an unseren Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Eine Auflastung durch z. B. Erdmaterial ec. muß mit uns abgesprochen werden.

Das gleiche gilt auch bei Bodenabtrag.

Größere Flächenversiegelung auf der Leitungstrasse, durch Beton oder Asphalt, bitte wir auch mit uns ab zu stimmen.

Die Leitungen sind mit einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Eine Umlegung der Leitungen würde zu Lasten des Auftraggebers gehen.

Freundliche Grüße



Frank Petzolt

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Matthias Boxberger

Vorstand:
Kirsten Fust
Dr. Joachim Kabs
Stefan Strobl

Sitz: Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB 8122 Pl