

Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Planungsbüro Ostholstein  
Tremskamp 24  
23611 Bad Schwartau

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: /  
Mein Zeichen: IV 6211-6745/2023  
Meine Nachricht vom: /

@im.landsh.de  
Telefon: +49 431 988-  
Telefax: +49 431 988-6-

03.04.2023

nachrichtlich:

Amt Großer Plöner See  
Der Amtsvorsteher  
Heinrich-Rieper-Straße 8  
24306 Plön

Mit Kopie für die Gemeinde **Rantzau**

d.d. Landrätin des Kreises Plön

Landrätin des Kreises Plön  
→ Kreisplanung  
→ Amt für Umwelt  
Hamburger Straße 17  
24306 Plön

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport  
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 808)**

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rantzau**

Mit Schreiben vom 25.01.2023 informieren Sie über aktualisierte Planunterlagen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Rantzau. Ziel der Planung ist weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine touristisch-gewerblich Entwicklung auf dem Gut Rantzau. Durch die Planung sollen die Errichtung eines Hotelbetriebes (27 Zimmer) mit Restaurant sowie zum Hotel dazugehörige Ferienwohnungen (ca. 93 Ferienwohnungen in Form von Suiten) und untergeordnete Freizeitnutzungen ermöglicht werden. Zusätzlich sollen Wellness- und Tagungseinrichtungen, ein Hofladen mit ca. 160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 18 betriebsbedingte Wohneinheiten zulässig sein. Dazu soll das bestehende Herrenhaus saniert und durch Neubauten ergänzt werden, die sich in Lage und Umfang an den nicht mehr vorhandenen Wirtschaftsgebäuden orientieren. Im Bebauungsplan soll ein sonstiges Sondergebiet „Tourismus / Hotel / Gastronomie“ festgesetzt werden. Der Plangeltungsbereich ist ca. 7,72 ha groß. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Landesplanung hat zu der Planung bereits im Rahmen einer Planungsanzeige mit Schreiben vom 31.05.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eine raumplanerische Abstimmung durchgeführt. Mit Schreiben vom 08.06.2022 hat die Landesplanung die raumplanerische Abstimmung mit einer vorläufigen Stellungnahme abgeschlossen.

Zusammenfassend konnten Auswirkungen des Projektes auf die Schwerpunkträume nicht ausgeschlossen werden; es lagen jedoch auch keine Hinweise für eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Schwerpunkträume vor. Es wurde deutlich, dass mögliche Auswirkungen auf die Schwerpunkträume reduziert werden sollten. Dazu sollte vor allem eine nachhaltige Sicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung und eine Einbindung in die vorhandenen Tourismuskonzeptionen und –infrastrukturen erfolgen.

Folgende Punkte wurden mit Blick auf die landesplanerischen Ziele und Grundsätze bei der Bewertung des Projektes besonders hervorgehoben. Eine abschließende Stellungnahme wurde dazu zurückgestellt:

- Einordnung des Vorhabens in die touristische Konzeption des Kreises und Beitrag zur Umsetzung der Tourismusstrategie
- Sicherung einer nachhaltigen und dauerhaften touristisch-gewerblichen Nutzung
- Gewährleistung einer geordneten Freiraum- und Siedlungsentwicklung

Abschließend wurden verschiedene Hinweise zu den einzelnen Themenfeldern gegeben.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:

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, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).

Die Planunterlagen wurden deutlich konkretisiert.

#### **Zur Touristischen Einbettung des Projektes:**

In den Planunterlagen wurde Bezug genommen auf die aktuelle Tourismusstrategie 2030 des Landes Schleswig-Holstein. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Projekt „Gut Rantzau“ die Handlungsfelder der Tourismusstrategie aufgreift und somit der tourismusstrategischen Ausrichtung des Landes Schleswig-Holstein entspricht.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Zielgruppen wurden die Planunterlagen dahingehend ergänzt, dass sich drei spezifische Teilgruppen (Freizeittouristische Zielgruppen, Businesszielgruppen und Menschen aus der Region & Tagesbesucher) identifizieren lassen und vom Gut Rantzau bedient werden sollen. Für Tagesbesucher aus den nahegelegenen Städten und Regionen sind die Nutzung des Restaurants, des SPA-Bereichs und das Besuchen von kulturellen Veranstaltungen vorgesehen.

Im Nutzungs- und Betreiberkonzept wird dargelegt wie sich das Gut Rantzau in die Natur und Landschaft sowie die touristische Infrastruktur des Landes einfügt. Zentrales Instrument soll eine digitale App sein, die über die Erlebnisangebote der Region informiert und von der aus Buchungen möglich sein sollen. Die Öffnung des Gutsgeländes für Tagesgäste sowie die Informationsangebote werden seitens der Landesplanung zur Kenntnis genommen. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Vernetzung mit den Tourismusakteuren in der Region stattfindet. Der Stellungnahme des Kreises (Schreiben vom 15.03.2023) ist zu entnehmen, dass sich das Projekt in die Tourismusstrategie und –infrastruktur des Kreises Plön einfügt.

#### **Zur Sicherung einer nachhaltigen und dauerhaften touristischen Nutzung:**

Seitens der Landesplanung ist eine Zustimmung zu einem touristisch-gewerblichen Projekt auf dem Gelände von Gut Rantzau signalisiert worden. Aufgrund der städtebaulich abgesetzten Lage und des Umfangs der baulichen Anlagen ist es jedoch erforderlich, dass zusätzlich zu den Festlegungen des Bebauungsplans auch mit privatrechtlichen

Instrumenten ein Umkippen in Dauerwohnen verhindert wird. Eine Wohnnutzung wäre an diesem Standort nicht zustimmungsfähig.

In Teil B des Bebauungsplans wird unter 1.1 Abs. 2 festgesetzt, dass im Plangebiet über die 18 Wohnungen für Mitarbeiterinnen hinaus sonstige Wohnungen unzulässig sind. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen noch darauf verwiesen, dass Änderungen oder der Neuabschluss des Durchführungsvertrages zulässig sind. Dieser Hinweis wurde in den überarbeiteten textlichen Festsetzungen entfernt.

Der Kreis Plön empfiehlt in der Stellungnahme vom 15.03.2023 zudem, die Festsetzungen der Ferienwohnungen unter Punkt 1.1 Abs. 2 Nr. 2 um eine touristisch-gewerbliche Nutzung und somit für einen ständig wechselnden Personenkreis zu ergänzen. Der Landesplanung schließt sich der Empfehlung an.

Im Nutzungskonzept wird der Bedarf für die betriebsbedingten Wohneinheiten erläutert. Im Werkhaus sind 14 Personalwohnungen à 21 m<sup>2</sup> als Erstwohnsitze und im Torhaus 4 weitere Personalwohnungen à 16 m<sup>2</sup> geplant. Aus den Unterlagen geht hervor, dass das Personalwohnen ausschließlich dem Betrieb zugeordnet ist, für die Umsetzung des Projektes zwingend erforderlich ist und im Hinblick auf die Größe und Lage der Apartments kein „normales“ Dauerwohnen darstellt. Seitens der Landesplanung wird vor diesem Hintergrund der Umfang des Personalwohnens mitgegangen. Die Gemeinde sollte aber prüfen, inwiefern im Durchführungsvertrag die Personalwohnungen näher definiert werden können.

Den Planunterlagen ist zudem eine Machbarkeitsstudie beigefügt. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie bewertet die Beratungsagentur die Logiskapazitäten von insgesamt 27 Hotelzimmern und 93 Apartmenteinheiten auf in dem Segment üblichen Niveau und als adäquat. Es wird jedoch festgehalten, dass zum Erreichen eines angemessenen Auslastungsniveaus die Resort-Anlage eine hohe eigenakquisitorische Nachfrage generieren muss. Die Beratungsagentur bewertet die dargestellten und skizzierten Raten- und Auslastungsniveaus als realistisch. Die Ergebnisse werden mit Blick auf den im Vergleich zum Umfang der Ferienwohnungen geringen Anteil an Hotelzimmern zur Kenntnis genommen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird dargestellt, wie die Hauptgebäude, die Tiefgarage, das Gartenhaus, das Badehaus, das Saunahaus und das Werkhaus errichtet werden sollen. Die Machbarkeitsstudie sieht für eine positive Wirtschaftlichkeit zudem das Betreiben einer Gastronomie als zwingend erforderlich an. Im Hinblick auf die Wichtigkeit des gastronomischen Angebotes und eines umfangreichen Freizeitangebotes für das Funktionieren des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes an diesem Standort sollte die

Gemeinde prüfen, ob die verpflichtende Umsetzung sämtlicher Nutzungsbestandteile und Infrastrukturelemente durch den Durchführungsvertrag ausreichend verankert ist.

Das Nutzungs- und Betreiberkonzept legt im ersten Abschnitt dar, wie die organisatorische Umsetzung des Vorhabens erfolgen soll. Es wird dargelegt, dass die „Gut Rantzau GmbH & CO. KG“ die entsprechenden Flurstückflächen zur Errichtung eines Hotelbetriebs erworben hat. Diese GmbH projiziert die Maßnahmen und setzt diese um. Anschließend soll die gesamte Anlage an eine Betreibergesellschaft (Gut Rantzau Betreibergesellschaft mbH) für 25 Jahre verpachtet werden. Diese erhält den Zuschlag für den Generalvertrieb für sämtliche auf der Anlage gelegenen Einheiten. Das Betreiben und Vermarkten sowie die Pflege und Instandhaltung der Anlage werden durch die Betreibergesellschaft vorgenommen.

Auffällig ist, dass die Inhalte dieses Absatzes und die Regelungen des Durchführungsvertrages nicht identisch sind.

Die Gemeinde sollte darauf achten, dass die organisatorischen Rahmenbedingungen sowohl im Durchführungsvertrag als auch im Nutzungs- und Betreiberkonzept benannt werden. Dies betrifft die grundbuchliche Sicherung und die Eintragung von Baulasten ebenso wie die Gründung einer Betreibergesellschaft und ein potenzieller Abverkauf von Einheiten. Wenn zum Beispiel feststeht, dass eine Betreibergesellschaft gegründet wird, sollte das im Durchführungsvertrag ausgeführt werden. Umgekehrt wird im Durchführungsvertrag (nicht aber im Betreiberkonzept) ein möglicher Verkauf erwähnt. Hier sollte zum einen deutlich werden, welche Einheiten Gegenstand eines potenziellen Verkaufs wären. Zum anderen wäre diese Option auch in das Betreiberkonzept aufzunehmen. Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, zu definieren, was mit „Globalverkauf“ gemeint ist. Seitens der Landesplanung wird davon ausgegangen, dass im Falle eines potenziellen Abverkaufs keine Eigennutzung von Immobilien vorgesehen ist. Dies sollte aber sowohl im Betreiberkonzept beschrieben als auch im Durchführungsvertrag geregelt werden. Eine Rückbindung der Tourismuseinheiten an eine Betreibergesellschaft im Falle eines Verkaufs wird seitens der Landesplanung ausdrücklich begrüßt, um sicherzustellen, dass Vermietung der Einheiten einerseits und Organisation des erforderlichen Freizeitangebotes, Gastronomie, etc. andererseits in einer Hand liegen.

Im Entwurf des Durchführungsvertrages, der zwischen der Gemeinde Rantzau und der GmbH geschlossen werden soll, werden u.a. die Fristen zur Fertigstellung der Hotelanlage mit 27 Hotelzimmern und ca. 93 Ferienwohnungen im Hotelbetrieb sowie der übrigen Infrastruktureinrichtungen festgelegt. Hinsichtlich der Anzahl der Ferienwohnungen sollte diese konkret bezeichnet werden.

Die Hotelanlage ist laut Betreiberkonzept ausschließlich für die ganzjährige gewerbliche, touristische Vermietung an Leisure- und Businessgäste konzipiert. Dies soll nach dem Nutzungs- und Betreiberkonzept als eingetragene Baulast in das Baulastenverzeichnis der Baubehörde eingetragen und im Grundstückskaufvertrag rechtlich dargestellt werden. Bezüglich der Eintragung von Baulasten wird angeregt, das Instrument mit dem Kreis Plön zu erörtern.

Als weiteres Sicherungsinstrument einer touristisch-gewerblichen Nutzung soll im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen werden (§ 2.4). Die vorgesehene Befristung auf 20 Jahren erschließt sich jedoch nicht, da die Tourismusnutzung grundsätzlich unbefristet ist, und sollte deshalb unterbleiben. Es wird ferner angeregt, den Text der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit als Anlage dem Vertrag beizufügen und ebenfalls festzulegen, für welche Flurstücke sie eingetragen werden soll. Es wird außerdem angeregt im Durchführungsvertrag weitergehende Regelungen zu den Sicherungsinstrumenten, zum Beispiel Umsetzungsfristen, zu regeln.

### **Gewährleistung einer geordneten Freiraum- und Siedlungsentwicklung:**

Die neuen Planunterlagen sehen südlich der Kossau keine baulichen Verfestigungen mehr vor. Die baulichen Entwicklungen sollen auf das unmittelbare Gutsgelände beschränkt werden. Lediglich der Gemüseanbau wird im Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Die Planung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön abgestimmt; grundsätzliche Bedenken sind der Stellungnahme des Kreises Plön vom 15.03.2023 nicht zu entnehmen und es sind nur noch kleinere Hinweise abgegeben worden.

Die Dachflächen der Gutshäuser I und II wurden angepasst. Zusätzlich wurde die Freiraumgestaltung auf dem Gutsgelände mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Der Naturbadeteich wurde auf die Nordseite des Schlosses verlegt. Im Bebauungsplan werden die verschiedenen Kulturdenkmäler eingetragen. Insgesamt werden die historischen Elemente der Gebäude erhalten und in die Planung integriert.

Im Hinblick auf das gewählte Bebauungs- und Freiraumkonzept sind auf der Maßstabsebene der Landesplanung Konflikte mit den Fachbehörden nicht mehr erkennbar.

### **Fazit:**

Seitens der Landesplanung werden Bedenken im Hinblick auf die städtebaulich abgesetzte Lage des Tourismusprojektes (Kapitel 4.7.3 Abs. 3 G LEP 2021) zurückgestellt. Die Einordnung des Projektes in die Tourismusstrategien des Landes Schleswig-Holstein und des Kreises Plön ist geschärft worden. Auf für die Region wichtige Zielgruppen wie Fahrradtouristen wird eingegangen. Eine Ausrichtung des Projektes an den Besonderheiten der Region ist unter anderem damit deutlicher geworden.

Im Hinblick auf die Lage des Projektes außerhalb der Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung wurden der Landesplanung von der Stadt Plön und der Gemeinde Malente zwar Bedenken vorgetragen, dass das Projekt möglicherweise negative Auswirkungen auf die Schwerpunkträume entwickeln könnte; konkrete Hinweise auf Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit konnten jedoch nicht genannt werden. Zwar sollen größere Tourismusprojekte in den Schwerpunkträumen vorrangig realisiert werden (Kapitel 4.7.3 Abs. 3 G LEP 2021), ein Ausschluss derartiger Projekte in den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung ist damit jedoch nicht verbunden. Vielmehr steht die touristische Entwicklung des übrigen Binnenlandes auch im Fokus der Landestourismusstrategie.

Im Zuge des Raumplanerischen Abstimmungsverfahrens sind seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön sowie des Landesamtes für Denkmalpflege Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht worden. Nach verschiedenen Anpassungen insbesondere des Freiraumkonzeptes sind grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung nicht mehr ersichtlich.

Im Hinblick auf den abgesetzten Standort und den Umfang des Tourismusprojektes ist seitens der Landesplanung bereits in der Stellungnahme vom 08.06.2022 betont worden, dass neben den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Sicherungsinstrumente für erforderlich gehalten werden (Kapitel 4.7.3 Abs. 4 G LEP 2021). Diese sollen im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Zum Entwurf des Durchführungsvertrages hat die Landesplanung in dieser Stellungnahme verschiedene Hinweise gegeben. Insbesondere das Betreiberkonzept einschließlich der rechtlichen Konstrukte (Verkauf von Einheiten, Betreibergesellschaft als Bindeglied für Vermarktung, Betrieb, Pflege und Instandhaltung, Rückbindung von verkauften Einheiten an die Betreibergesellschaft) sollte im Betriebs- und Nutzungskonzept sowie im Durchführungsvertrag schlüssig beschrieben werden. Darüber hinaus sollte die Gemeinde eine Konkretisierung der Regelungen zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Baulast prüfen und die erstgenannte grundsätzlich unbefristet eintragen lassen. Der Vertragsgegenstand sollte darüber hinaus abschließend definiert werden.

Im Ergebnis wird eine Zustimmung seitens der Landesplanung zur Bauleitplanung weiter in Aussicht gestellt. Allerdings hält die Landesplanung eine erneute Prüfung von Betreiberkonzept und Entwurf des Durchführungsvertrages für erforderlich, um eine schlüssige Sicherung einer dauerhaften touristisch-gewerblichen Nutzung zu gewährleisten. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wird daher noch zurückgestellt.

Diese 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.