

Nutzungskonzept
Halbinsel „Gut Wittmoldt“
Gemeinde Wittmoldt
Kreis Plön



© 2024 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Stand Mai 2025

Einleitung

Durch die Anregung der Eigentümer der Halbinsel Gut Wittmoldt wurde die Notwendigkeit zur Umnutzung der Gutsanlage deutlich. Um den Bestand der Gutsanlage zu sichern, sind Anpassungen sowie zukunftsorientierte Veränderungen der bestehenden Nutzungen notwendig. Diese sind im Kontext zum Gesamtensemble der Gutsanlage zu betrachten und führten zur Erarbeitung dieses Nutzungskonzeptes.

Das Konzept umfasst die Planung für eine behutsame touristische Entwicklung in den kommenden Jahren und ermöglicht eine sinnvolle Nutzung der übriggebliebenen landwirtschaftlichen Gebäude, welche ansonsten zum Verfall der Gutsanlage führen würden. Weiterhin wird deutlich, welche im Bestand vorhandenen Nutzungen bereits über eine Genehmigung gesichert sind.

Die nachfolgenden Lagepläne zeigen eine Übersicht über die Lage der derzeitigen Nutzungen sowie die Zuordnung für die Beschreibung der jeweiligen Bestandssituation und/oder der angedachten Anpassung. Das Nutzungskonzept wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Der erste Teil beinhaltet die Nutzungen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen und schwerpunktmäßig eine Veränderung/Anpassung erfahren sollen, um den Fortbestand der Gutsanlage zu sichern; der zweite Bereich beschreibt die bereits sanierten oder im Bestand zu erhaltenden Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs werden ebenfalls dargestellt, um die Gesamtwirkung des Guts-Ensembles betrachten zu können. Diese finden sich im Teil II des Nutzungskonzeptes. Im Fall einer bereits vorliegenden Genehmigung einer Nutzung, wird dies in beiden Teilen gleich in der Überschrift angegeben.

Die Eigentümer haben zusätzlich einen Erläuterungsbericht verfasst, in welchem die in diesem Nutzungskonzept enthaltenen Inhalte zu den geplanten oder zu erhaltenden Nutzungen umfassend und noch detaillierter dargestellt sind. Hier wird ausführlich beschrieben, wie sehr den Eigentümern daran gelegen ist, eine qualitative, behutsame touristische Entwicklung unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich bedeutsamen Lage umzusetzen. Ebenfalls wird hier die Notwendigkeit der Umnutzungen der übriggebliebenen landwirtschaftlichen Gebäude untermauert; unnötige Neuversiegelung werden vermieden.

Bereits im Jahr 2021 wurde über zukunftsorientierte Anpassungen der Gutsanlage nachgedacht und vom „Büro für Bauleitplanung“ aus Bornhöved ein „Entwicklungskonzept für den Gutshof Wittmoldt“ erarbeitet, das vom Land Schleswig-Holstein gefördert wurde. Diese Situationsanalyse kann ebenfalls als Basis für die weiteren Arbeits- und Projektschritte des Gutshofes Wittmoldt betrachtet werden.

Der Erläuterungsbericht und das Entwicklungskonzept werden Anlage dieses Nutzungskonzeptes.





Teil I - Innerhalb des Geltungsbereichs

1. Gutshaus (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung: Seminare/Kurse, Hochzeiten, B'n'B. Insgesamt 5 Doppelzimmer (Ferienzimmer mit insgesamt 10 Betten), Ausstellungsräume des Kunstvereins "Seeweg Gut Wittmoldt e.V." und eine integrierte 2-Zimmer Einliegerwohnung.

- Geburtstage/Hochzeiten/Feiern (12 Wochenenden im Jahr)
- Seminare/Tagungen 28 Tage (Tagesveranstaltungen bis hin zu einwöchigen Kursen)
- Mit den 5 B&B-Zimmern zudem ca. 190 Nächte im Jahr belegt

Geplante Nutzung: Bleibt erhalten. Ergänzender Umbau der Einliegerwohnung zu drei weiteren Zimmern, soll von derzeit privater Nutzung umgenutzt werden für Unterbringung von Gästen -> 8 Zimmer, 15 Betten, 1 Einzelzimmer, 7 Doppelzimmer

Zeitraum zur Umsetzung: Sehr kurzfristig - sobald, wie möglich.

Weitere Informationen: Bis 1891 stand das alte Gutshaus anders – ausgerichtet in Richtung Pferdestall und Remise. Seit 1895 ist das neue Gutshaus ausgerichtet in Richtung Plöner Schloss. Gebäude steht unter Denkmalschutz.



2. Backhaus – Genehmigung liegt vor! Sanierung abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Ferienhaus (5 Zimmer für 8 Personen/8 Betten).

Geplante Nutzung: bleibt erhalten.

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Saniert im Jahr 2011/12, Baujahr unbekannt, aber älter als das Gutshaus vermutlich 1812.



3. Verwalterhaus (Altenteil/Ferienhaus) - Genehmigung liegt vor! – Sanierung abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: zu ca. 2/3 Wohnhaus der Eltern des Betriebsleiters, zu ca. 1/3 Ferienhausvermietung.

Geplante Nutzung: Bleibt erhalten.

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Eingetragenes Altenteilhaus.



4. Alter Pferdestall/Torhaus, Genehmigung liegt vor!

Aktuelle Nutzung: Hofladen, Werkstatt und landwirtschaftliche Stellfläche.

Geplante Nutzung: Drei bis vier (Ferien-)Appartements, Möglichkeitsraum, Multifunktionsraum

Zeitraum zur Umsetzung: Kurzfristig – Innerhalb von 5 Jahren

Weitere Informationen: Außenhülle steht unter Denkmalschutz, ist stark baufällig.



5. Remise, Genehmigung liegt vor!

Aktuelle Nutzung: Lager, Heuboden.

Geplante Nutzung: Kleiner Gewerberaum (Handwerk/Polsterei), Bereich für Bildungsangebote z. B. Handarbeiten/Handwerksbereich, Hofladen und öffentliche Sanitärräume/Toiletten (geschlossener Bereich).

Zeitraum zur Umsetzung: Mittelfristig in 5 Jahren

Weitere Informationen: PV-Flächen (im Rahmen des erarbeiteten Energiekonzeptes).



6. Feldscheune, Genehmigung liegt vor!

Aktuelle Nutzung: Reithalle für die therapeutische Nutzung (Betriebszweig wird bis mindestens 2028 weitergeführt).

Geplante Nutzung: Werkstatt, Lagerraum und Stellflächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Zeitraum zur Umsetzung: Kurz- bis Mittelfristig – Frühestens 2028

Weitere Informationen: Folgenutzung frühestens ab 2028 möglich.



7. Stallungen, Genehmigung liegt vor!

Aktuelle Nutzung: Pferdestall für die Pferde der Pferdetherapie.

Geplante Nutzung: Wohnen wäre eine mögliche Nutzung, Appartements und Seminarräume.

Zeitraum zur Umsetzung: Mittelfristig - Frühestens ab 2028

Weitere Informationen: Folgenutzung frühestens ab 2028 möglich.



8. Ehemaliges Feuerwehrhäuschen, Genehmigung liegt vor!

Aktuelle Nutzung: Sanitärhaus für Therapiebetrieb.

Geplante Nutzung: Ferienwohnung.

Zeitraum zur Umsetzung: Mittel- bis langfristig - Frühestens 2028

Weitere Informationen: Folgenutzung erst ab frühestens 2028 möglich.



9. Landarbeiterhaus, Genehmigung liegt vor!

Aktuelle Nutzung: Landarbeiterhaus (feste Mieter)

Geplante Nutzung: Hier soll eine Umnutzung zum klassischen Wohnhaus erfolgen.

Zeitraum zur Umsetzung: Langfristig

Weitere Informationen: Dem Betrieb zugehörig.



10. Altes Gewächshaus

Aktuelle Nutzung: Ruine, nur Fundamentmauern und alte Wasserleitungen vorhanden.

Geplante Nutzung: Wiederaufbau als ‚grünes Klassenzimmer‘ (Lernort).

Zeitraum zur Umsetzung: Langfristig – keine Priorität

Weitere Informationen: Dem Betrieb zugehörig.



11. Abgerissene Gebäude; Ehemaliger Kuhstall/Lagerhalle

Aktuelle Nutzung: Keine.

Geplante Nutzung: Im wesentlichen Parkplatz (siehe auch Pkt. 15) die restlichen Flächen: Freiraum.

Zeitraum zur Umsetzung: Der geplante Parkplatz soll sehr kurzfristig, sobald wie möglich realisiert werden

Weitere Informationen: Mauer in Teilen erhalten.



12. Vereinsheim – Wassersportvereinigung - Genehmigung liegt vor! - Abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Wassersportvereinigung Pachtvertrag mit "Glassup GmbH". Der Pachtvertrag läuft unbefristet, ist jedoch in gegenseitigem Einvernehmen jederzeit kündbar.

Geplante Nutzung: Erhalt des Gebäudes, privat genutztes Gartenhaus

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Erhalt ist seitens des Betriebsleiters wünschenswert.



13. Seeweg – Primär abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Spazierweg, öffentlich zugänglicher Weg, unbefestigt, Skulpturenpfad.

Geplante Nutzung: Bleibt erhalten

Zeitraum für marginale Optimierung: Ergänzende Beschilderung zu Flora und Fauna o. ä. – im Laufe des Verfahrens.

Weitere Informationen: Privatweg (öffentlich zugänglich; beliebtes Ziel bei Besucher:innen).

Für den Seeweg existiert ein Verein: Seeweg Gut Wittmoldt e.V.

Ziel des Vereins: Planung, Förderung und Realisierung von zeitgenössischer Kunst in Kombination mit der Reflexion über die historische Kultur des Ortes Gut Wittmoldt.

Weitere Informationen: Das aktive Arbeiten mit der vorhandenen Fläche – das Gebiet dient als Ausstellungsraum (analog zu den Räumen im Gutshaus, weitere Möglichkeiten Kunstobjekte auszustellen sind im Geltungsbereich gewünscht).



14. Neues Wohnhaus / Betriebsleiterhaus

Aktuelle Nutzung: Unbebaute Fläche nördlich der Weidefläche.

Geplante Nutzung: Betriebsleiterhaus.

Zeitraum zur Umsetzung: Sehr kurzfristig - So schnell, wie möglich!

Weitere Informationen: Bei der Standortwahl muss der Schutzabstand zum Gewässer beachtet werden. Der Standort in unmittelbarer Nähe zum Vereinsheim und dem bestehenden Wohnhaus (Flurstück 2/19) bietet sich aufgrund der vorhandenen Erschließung an und der Bau gliedert sich an die bestehende Bebauung an.



15. Parkplatz

Aktuelle Nutzung: Keine, Abstellfläche, Wiese.

Geplante Nutzung: Parkplatz.

Zeitraum zur Umsetzung: Kurzfristig - so schnell, wie möglich

Weitere Informationen: Verortung hinter der Remise (5) und zwischen ehemaligen Kuhstall und Lagerhalle.



Teil II - Außerhalb des Geltungsbereichs

16. Gärtnerhaus - Genehmigung liegt vor! - Abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Offizielles Landarbeiterhaus.

Geplante Nutzung: Allgemeines Wohnen seit Sommer 2024.

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Umnutzung wurde bereits beantragt; Gebäude ist nicht an den landwirtschaftlichen Betrieb gebunden; kein Eigentum des Betriebsleiters.



17. Remise (ehemalige Stellmacherei) - Genehmigung liegt vor! Erbpacht bis 2052 - Abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Kleingewerbe Tischlerei (Bestatter) und Wohnhaus.

Geplante Nutzung: Bleibt erhalten.

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Eigentum vom Betriebsleiter (verpachtet bis 2052).



18. Ehemalige Meierei - Genehmigung liegt vor! - Abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Wohnhaus

Mit dahinterliegendem Gebäude: Ehemaliger Göpel („Buttermühle“)

Aktuelle Nutzung: Werkstatt und ehemaliger Eiskeller

Aktuelle Nutzung: Gartenhaus

Geplante Nutzung: Bleiben erhalten.

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Wohnhaus liegt im angedachten Geltungsbereich; Befindet sich nicht im Eigentum des Betriebsleiters und ist nicht an den Betrieb gebunden.



19. Schweinestall - Genehmigung liegt vor! - Abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Wohnhaus.

Geplante Nutzung: Bleibt erhalten.

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Wohnhaus liegt im angedachten Geltungsbereich; Befindet sich nicht im Eigentum des Betriebsleiters und ist nicht an den Betrieb gebunden.



20. Streuobstwiese - Genehmigung liegt vor! - Abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Streuobstwiese.

Geplante Nutzung: Bleibt erhalten und wird gepflegt

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Hoher ökologischer Wert; nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.



21. Wohnhaus im Norden / beim Vereinsheim - Genehmigung liegt vor! - Abgeschlossen

Aktuelle Nutzung: Wohnhaus.

Geplante Nutzung: Bleibt erhalten.

Keine weiteren Veränderungen geplant

Weitere Informationen: Eigentum des Betriebsleiters (verpachtet bis 2052).



Fazit

Die Bestandsgebäude sollen erhalten und teilweise belebt werden, damit sie nicht verfallen. Die Eigentümer legen großen Wert darauf, bei jeder Maßnahme so wenig Neuversiegelung wie möglich zu induzieren. Es ist vorgesehen, nachhaltigen Tourismus zu fördern und diesen bestehenden regionalen Erholungsort attraktiv zu gestalten. Die Planung hat u.a. zum Ziel nachfolgende Generationen mit einzubeziehen, indem ein touristisches Gesamtkonzept entwickelt wird, das langfristig Bestand hat. Dabei ist keine Gastronomie geplant, um den natürlichen, ruhigen Gebietscharakter beizubehalten. Die Entwicklungen werden „mit der Natur“ erfolgen und eher Sanierungen der bestehenden baulichen Anlagen als Neubauten und somit Neuversiegelungen beinhalten.

Der bestehende, aktive landwirtschaftliche Betriebszweig des Guts ist eher klein und wird im Sinne von Permakultur, dauerhafte Landwirtschaft/dauerhafte Kultivierung, geführt. Es ist angedacht Silo-Gardening (Hochbeete) zu betreiben, was in Teilen bereits vorhanden ist.

Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit soll erhalten bleiben (bspw. öffentliche Rundwege; Europäischer Fernwanderweg E1 führt am Gebiet entlang) und die Nutzung weiterer in Richtung Kultur- und Bildungsangebote ermöglichen (bspw. Naturwald mit Bildungsangeboten verbinden).

Der Klimaschutz soll unbedingt Berücksichtigung finden; die Wärmeversorgung für den Geltungsbereich wird über Erdwärmepumpen angestrebt und PV-Anlagen werden dort eingesetzt werden, wo es möglich und vertretbar ist.

Das Nutzungskonzept i.V.m. dem Erläuterungsbericht stellt die Grundlage zur Erarbeitung der Bauleitplanung dar. Die Gemeinde Wittmoldt unterstützt dieses Vorhaben und hat bereits am 07.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für die hierfür erforderliche Bauleitplanung gefasst. In einem ersten Schritt wurde eine Planungsanzeige gemäß § 11 LaPlaG gestellt, wofür eine vorhergehende Version dieses Nutzungskonzeptes verwendet wurde. Das nun vorliegende Konzept wurde ergänzt und enthält zum Teil die Anregungen aus diesem Verfahrensschritt.

Im Rahmen der auf das Nutzungskonzept folgenden Bauleitplanung wird die Berücksichtigung und der Umgang mit folgenden bedeutsamen naturschutzrechtlichen Belangen ausführlich betrachtet, aufgezeigt und nachgewiesen.

- *Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des durch Kreisverordnung des Kreises Plön vom 21.07.2017 unter Schutz gestellten Gebietes „**Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lanker See und die Schwentine bis zum Kleinen Plöner See und Umgebung**“.*
- *Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des **FFH-Gebietes „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“** und des **EU-Vogelschutzgebietes „Großer Plöner See-Gebiet“** oder grenzt unmittelbar an die vorstehenden Gebiete an.*
 - ***Es ist bereits eine FFH-Vorprüfung in Auftrag gegeben.***
- *Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 35 LNatSchG.*

