

Begründung

zum

B-Plan Nr. 2

-Halbinsel Gut Wittmoldt-

Gebiet zwischen dem Kleinen Plöner See im Süden und der Straße
"Hauptweg" im Norden

der

Gemeinde Wittmoldt

Kreis Plön



Exemplar zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	6
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	7
1.3	Verkehrssituation	9
1.4	Technische Infrastruktur	9
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	9
2	Planerische Vorgaben	10
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP) 2021	10
2.2	Regionalplan (REP) Planungsraum III (2001)	11
2.3	Fortschreibung des Tourismusentwicklungskonzepts „Holsteinische Schweiz 2030“ (2024)	13
2.4	Flächennutzungsplan (F-Plan)	13
3	Planaufstellung	15
3.1	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	15
3.1.1	Planungsinstrumente als Grundlage für die Planung	16
3.1.1.1	<i>Entwicklungskonzept – „Büro für Bauleitplanung Børnhöved“</i>	16
3.1.1.2	<i>Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB – Büro für Bauplanung Bornhöved</i>	19
3.1.1.3	<i>Planungsanzeige § 11 LaPlaG</i>	20
3.1.1.4	<i>Nutzungskonzept - Dezember 2024 (Aktualisiert nach Planungsanzeige aus August 2024)</i>	22
3.1.2	Vorprüfung der Standortalternativen für das Betriebsleiterwohnhaus	27
3.1.2.1	<i>Vorläufiges planerisches Resümee zum Standortvergleich anhand der bislang betrachteten Kriterien</i>	29
3.1.2.2	<i>Fazit aus Sicht der Betriebsleitung</i>	30
3.1.3	Wesentliches Ziel der Planung	33
3.2	Planverfahren	33
3.3	Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption	34
4	Inhalte des Bauleitplans	37
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	37
4.2	Verkehrerschließung	42
4.3	Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, Fachbeitrag nach A-RW 1 / wird im weiteren Verfahren ergänzt	43
4.4	Artenschutz / wird im weiteren Verfahren ergänzt	43
4.5	FFH-Vorprüfung / wird im weiteren Verfahren ergänzt	43
4.6	Belange des Denkmalschutzes / Archäologie	44
5	Umweltbericht	46
5.1	Übergeordnete Fachplanungen	46

5.1.1	Inhalte des Landschaftsrahmenplans (Stand 2020)	46
6	Ver- und Entsorgung	52
6.1	Strom- und Gasversorgung	52
6.2	Wasserversorgung	52
6.3	Löschwasserversorgung	52
6.4	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	52
6.5	Abfallbeseitigung	52
6.6	Telekommunikation	52
7	Verfahrensvermerk	53

Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (DANord; topographische Karte).....	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (DANord; Luftbild).....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (2021)	11
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum III (2001) mit Kennzeichnung des Plangebietes.....	12
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Änderungsfläche.....	14
Abbildung 6: Lageplan zum Entwicklungskonzept „Büro für Bauplanung – Bornhöved“ 2021	18
Abbildung 7: Lageplan der Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB - „Büro für Bauplanung Bornhöved“ 2022	19
Abbildung 8: Übersicht über die Lage der Nutzungen der gesamten Gutsanlage	26
Abbildung 9: Übersicht der geprüften Standorte	32
Abbildung 10: Ausschnitt aus der Planzeichnung	42
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Archäologischen Atlas SH mit Kennzeichnung des Plangebiets	45
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem LRP, Hauptkarte IIa	46
Abbildung 13: Ausschnitte aus den Karten Wiesenvogelbrutgebiete und Bedeutsame Nahrungsgebiete für Gänse und Schwäne des Landschaftsrahmenplans	47
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem LRP Hauptkarte IIb	48
Abbildung 15: Ausschnitt aus der Hauptkarte II c des Landschaftsrahmenplans	49
Abbildung 16: Ausschnitt aus der Karte zur LSG-Verordnung.....	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortvergleich	29
Tabelle 2: Zusammenfassung der übergeordneten Inhalte des LRP	50

1 Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Wittmoldt befindet sich südlich im räumlichen Dreieck Preetz, Plön und Ascheberg im Kreis Plön.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand in der Gemeinde Wittmoldt auf einer Halbinsel (Halbinsel Gut Wittmoldt) und grenzt westlich, südlich und östlich an den kleinen Plöner See. Die Entfernung zur Kreisstadt Plön beträgt ca. 5,8 km in nordwestlicher Richtung.

Die Gebietsbeschreibung lautet wie folgt: „Halbinsel Gut Wittmoldt“ zwischen dem Kleinen Plöner See im Süden der Gemeinde Wittmoldt und südlich der Straße „Hauptweg“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5/2; 38/14 tlw. (Am Lütten Diek), 20/2 tlw., 20/5, 20/4, 52 tlw., 2/20 tlw. (Zuwegung am Lütten Diek 1), Flur 1, Gemarkung Wittmoldt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5,3 ha (52.734 m²).

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abb. 1 zu entnehmen.

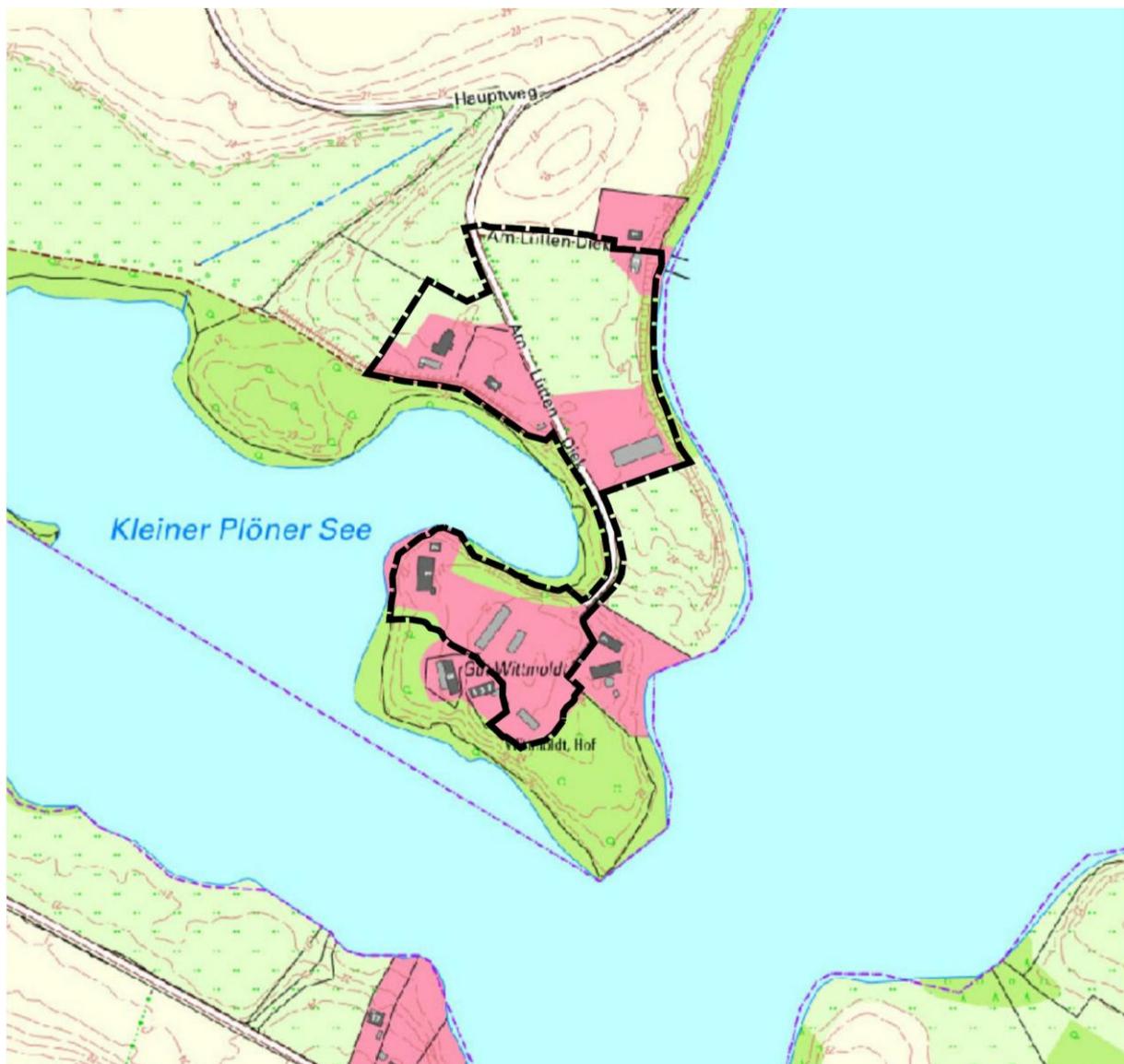


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (DANord; topographische Karte)

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Gut Wittmoldt, ein prägnanter Bestandteil der Gemeinde Wittmoldt, ist städtebaulich und architektonisch ein wichtiges Element, das die historische und kulturelle Identität des Ortes prägt. Im städtebaulichen Kontext nimmt das Gut eine zentrale Rolle ein, insbesondere in Bezug auf die Gestaltung der Landschaft und die historische Entwicklung des Dorfes.

Das Gut Wittmoldt besteht seit dem 12. Jahrhundert und ist durch seine Hofanlage auf einer Halbinsel im Kleinen Plöner See einzigartig in Schleswig-Holstein. Aufgrund dieser Lage hat sich das Gut baulich eher in die Länge entwickelt und nicht, wie es sonst bei Gutshöfen üblich ist, konzentrisch um das Herrenhaus. Prägend sind bis heute das denkmalgeschützte Torhaus von 1808, die Meierei und das Gutshaus von 1895 mit seiner Parklandschaft entlang der Uferzone. Die Gutsanlage befindet sich direkt angrenzend an das FFH-Gebiet 'Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung' sowie an das Vogelschutzgebiet 'Großer Plöner See-Gebiet'. Der Kleine Plöner See im Osten und die Schwentine im Westen grenzen an das Gutsgebiet an.

Das Gutsgebiet besteht aus einer Halbinsel und einem vorgelagerten Bereich. Der südliche Bereich besteht aus dem Guts Kern. Innerhalb des Geltungsbereichs für die Umnutzung der Flächen befinden sich bestehende bauliche Anlagen des Guts Wittmoldt.

Im Laufe der Zeit dehnte sich die Siedlung in Richtung Norden weiter aus. In den Uferbereichen hat sich ein breiter Gehölzsaum ausgebildet. In einigen Bereichen des Gutshofes, die nicht bebaut sind, sind Grün- bzw. Grünlandflächen ausgebildet. Es handelt sich dabei um Pferdeweiden, Streuobstwiesen und Gartenflächen. Weiter nördlich schließen sich Ackerflächen an. Die Randbereiche der Insel sind von einem dichten, waldähnlichen Gehölzsaum umrandet. Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas handelt es sich hierbei um Wald. Auch sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte Knicks anzutreffen. Bei dem von Bäumen gesäumten Weg handelt es sich um eine Allee, welche als Kulturdenkmal deklariert wird.

Im Rahmen der Entwicklung wurde das Gut zum Großteil für die Öffentlichkeit geöffnet. Zu der Gutsanlage gehört heute der Verein Seeweg Gut Wittmoldt e.V. als Förderer zeitgenössischer Kunst, junger Künstler und der Kulturvermittlung in der historisch gewachsenen Gutslandschaft. Darüber hinaus sind eine vom Deutschen Kuratorium für Therapeutisches Reiten e. V. (DKThR) zertifizierte Einrichtung für Therapeutisches Reiten sowie ein Seminar-, Workshop- und Veranstaltungsbetrieb im Gutshaus vorhanden. Es gibt insgesamt zwei Ferienhäuser und fünf Gästezimmer auf der Gutsanlage. Vier Gebäude werden zum Dauerwohnen genutzt. Zusätzlich befindet sich ein Bestattungsunternehmen im Plangebiet.

Neben den genannten Nutzungen ist nach wie vor der landwirtschaftliche Bereich mit Forst- und Feldwirtschaft von Bedeutung. Da der Bereich der eigentlichen Insel für eine intensive Landwirtschaft flächenmäßig und verkehrlich nicht optimal nutzbar ist, wurde bereits in den 1980er Jahren die Landwirtschaft größtenteils abgegeben bzw. verpachtet. Seitdem ist das Gut Wittmoldt Verpachtungsbetrieb und unterhält die verbliebene eigene Forst- und Grünlandwirtschaft. Die bisher entsprechend genutzten Gebäude wurden in diesem Zuge umgenutzt und die Insel im südlichen Bereich als Kultur-Insel entwickelt, die nun ebenfalls einen großen Anteil einnimmt.

Das Gut Wittmoldt führt derzeit einen kleinen aktiven landwirtschaftlichen Betriebszweig und behält sich zu diesem Zweck Flächen und Gebäude zur Nutzung vor.

Siehe hierzu das aktuell erarbeitete Nutzungskonzept, welches die Halbinsel Gut Wittmoldt in den Teil I „Innerhalb des Geltungsbereichs“ und Teil II „Außerhalb des Geltungsbereichs“ aufteilt und die bestehenden sowie die ergänzenden/geplanten Nutzungen detailliert aufzeigt (siehe Kap. 3.1.1.4). Im Nutzungskonzept werden beide Teile betrachtet, da das Gut in diesem Dokument als gesamtes Ensemble gesehen wird. Diese Bauleitplanung behandelt nur den Teil I.



Abbildung 2: Auszug aus dem Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (DANord; Luftbild)

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Lütten Diek“ erschlossen. Diese schließt an die Straße „Hauptweg“ an, welche wiederum in die Bundesstraße (B) 76 mündet.

Über den „Hauptweg“ ist der Ortskern Wittmoldts innerhalb von knapp 2 km zu erreichen. Die nächstgelegene Stadt Plön ist über die B 76 ca. 5,3 km entfernt. Des Weiteren ist der Geltungsbereich über die B 76 auch an die Stadt Preetz angebunden, welche den Rand des Großraums Kiel darstellt. „Am Lütten Diek“ bietet die einzige Erschließungsmöglichkeit für den Geltungsbereich. Das Mittelzentrum Eutin befindet sich für den Kfz-Verkehr in knapp 20 km Entfernung, das Oberzentrum Kiel in etwa 27,5 km. Der nächste Anschluss an das Bundesautobahnnetz liegt in ca. 16,3 km Entfernung (BAB 21, Anschlussstelle „Nettelsee“. Der Geltungsbereich ist für den Kfz-Verkehr grundsätzlich gut angebunden.

Im Hinblick auf den ÖPNV befindet sich an der Einmündung der Straße „Am Lütten Diek“ in den „Hauptweg“ (etwa 100 m nördlich des Geltungsbereichs) die Bushaltestelle „Wittmoldt, Abzweig Hof“. Diese wird jedoch von Linienbussen unregelmäßig befahren (täglich vier in Richtung Plön) und wird vielmehr von Anruf-Linienfahrten bedient, welche nach Bedarf gebucht werden können. Die Fahrt bis zum Bahnhof Plöns dauert fahrplanmäßig etwa eine halbe Stunde. Der Bahnhof stellt gleichzeitig den nächsten Halt für den schienengebundenen Personennahverkehr dar, welcher sowohl nach Kiel als auch nach Lübeck jeweils im Halbstundentakt angefahren wird. Durch die regelmäßige Taktung ist Plön gut an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden. Die wenigen Abfahrten am Geltungsbereich an sich machen die Anbindung an den ÖPNV jedoch unattraktiv.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden und wird für die neue Planung ergänzt.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen getroffen worden.

2 Planerische Vorgaben

Planung hat laut dem Raumordnungsgesetz (ROG) die Aufgabe, eine planmäßige Ordnung, Sicherung und Entwicklung von Gebietseinheiten herbeizuführen. Um den Raum dauerhaft nutzen zu können, müssen unterschiedliche Ansprüche an den Raum koordiniert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Die Konkretisierung dieser Zielvorgaben erfolgt in den ineinandergreifenden Planungen auf Landesebene in der Regionalplanung und auf kommunaler Ebene in der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung.

Des Weiteren gelten auf Landes- und Kommunalebene auch übergeordnete Fachpläne, welche explizit den Schutz von Natur und Umwelt zum Gegenstand haben. Die für den Geltungsbereich relevanten Vorgaben letztgenannter Pläne werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2021

Die Landesentwicklungsplanung (LEP) 2021 stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein auf.

Die Gemeinde Wittmoldt besitzt keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde liegt knapp 5 km westlich des Unterzentrums Plön und rund 8 km südöstlich des Unterzentrums Preetz. Der Geltungsbereich an sich liegt etwa 3,5 km von Plön entfernt und profitiert somit stärker von dessen Funktion.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Stadt Plön um ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die Stadt bietet für die Gemeinden im Verflechtungsbereich mindestens eine teilweise Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Plön wohnt somit die Rolle eines lokalen Entwicklungsschwerpunkts bei, dessen Angebot größer, als das eines gewöhnlichen Unterzentrums ist.

Wittmoldt befindet sich in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Diese Bereiche haben die Funktion eines regionalen Wirtschafts-, Versorgungs-, Siedlungs- und somit Entwicklungsschwerpunkts im ländlichen Raum. Als solche geben sie Impulse für den gesamten ländlichen Raum. Da Versorgungseinrichtungen in diesen Orten konzentriert werden, ist eine gute Verkehrsanbindung in die Region wichtig.

Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und tangiert einen entsprechenden Schwerpunktraum. Hierbei handelt es sich um Räume, die aufgrund ihrer naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. In den Entwicklungsräumen soll der Tourismus vorrangig auf bestehenden – insbesondere mittelständischen – Strukturen aufgebaut werden. Dies hat im Rahmen einer interkommunalen Absprache und Zusammenarbeit zu erfolgen. Außerdem wird der Geltungsbereich von einem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung tangiert, in welchem die Belange des Tourismus in gesteigertem Maße berücksichtigt werden müssen. Dieser wird im Regionalplan nochmals konkretisiert.

Der Geltungsbereich zählt als ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Diese Räume dienen als Grundlage für die Planung großflächiger naturbetonter Landschaften sowie für ganzheitliche Schutzansätze. Planungen in diesen Räumen sollen nur durchgeführt werden, wenn Naturhaushalt und Land-

schaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden und durch die Maßnahmen keine negativen, dauerhaften Veränderungen des Landschaftsbilds zu erwarten sind. Vorbehaltssräume für Natur und Landschaft werden in den Regionalplänen weiter konkretisiert.

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der historischen Bausubstanz sowie für die Schaffung von Baurecht im Sinne des Entwicklungskonzepts folgt die Gemeinde Wittmoldt den Vorgaben für den Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ohne die Funktion des Unterzentrums Plön und die Belange des Landschafts- und Naturschutzes zu beeinträchtigen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (2021)

2.2 Regionalplan (REP) Planungsraum III (2001)

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in den teilräumlichen Regionalplänen konkretisiert. In Schleswig-Holstein werden alle Regionalpläne neu aufgestellt, sodass es statt fünf für das Land Schleswig-Holstein künftig nur noch drei Planungsräume geben wird. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Wittmoldt befindet sich nach der Neuaufstellung im Planungsraum II.

Die Gemeinde Wittmoldt befindet sich aktuell im Planungsraum III für die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster und die Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde des Regionalplans.

Wittmoldt befindet sich im ländlichen Raum. Da diesem innerhalb des Planungsraum unterschiedliche Entwicklungsvoraussetzungen und -potenziale innewohnen treffen dementsprechend lokal unterschiedliche Festlegungen zu. So befindet sich der ländliche Raum im Umfeld Plöns in oder in der Nähe des Naturparks „Holsteinische Schweiz“, welche besondere Potenziale im Hinblick auf die touristische Entwicklung beiwohnen. Demnach sollen die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Tourismus im Plöner Umland genutzt werden. Des Weiteren befindet sich Wittmoldt in einem Stadt- und Umlandbereich in einem ländlichen Raum. Diese Gebiete dienen als Entwicklungsschwerpunkte für das Umfeld und sollen Impulse für die Entwicklung der umgebenden ländlichen Räume geben. Dabei dürfen die Funktionen der Kernstadt Plön als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums nicht beeinträchtigt werden.

2.3 Fortschreibung des Tourismusentwicklungskonzepts „Holsteinische Schweiz 2030“ (2024)

Da sich die Gemeinde Wittmoldt in unmittelbarer Nähe zum Naturpark „Holsteinische Schweiz“ befindet, ist eine gesteigerte Koordination hinsichtlich dem sich daraus ergebenden Wirtschaftszweig des Tourismus erforderlich. Dadurch werden auch die Vorgaben des LEP und REP befolgt.

Eine strategische Grundlage für die Entwicklung des Tourismus im Raum „Holsteinische Schweiz“ bietet das Tourismusentwicklungskonzept (TEK) „Holsteinische Schweiz 2030“, welches im Jahr 2018 aufgestellt und im Jahr 2024 evaluiert und fortgeschrieben wurde. Aus jener Ausarbeitung ergeben sich Handlungsempfehlungen für den Tourismus in der Region, welche im Folgenden genannt werden.

Zwei Arten des Tourismus, für welche sich die Holsteinische Schweiz aufgrund ihrer Voraussetzungen besonders eignet, sind zum einen der sogenannte „Slow Tourism“ und zum anderen der Aktivtourismus, wobei sich die beiden Felder nicht ausschließen. So beschreibt „Slow Tourism“ einen entschleunigenden Urlaub. Ziel ist die Flucht aus der oft reizüberflutenden Stadt und die Entspannung in einem authentischen, regionalen Umfeld. Der Urlaub erfolgt bewusst und sinnorientiert. Aktivurlaub in der Holsteinischen Schweiz zielt zumeist auf (oft wasserbezogene) Aktivitäten in der Natur ab. Im Hinblick auf den demographischen Wandel gewinnt auch das Angebot „Sanfter Aktivitäten“ („leichte“ Wanderungen, E-Bike-Routen) an Bedeutung.

Aufgrund der Wichtigkeit des Wirtschaftszweiges für den Landkreis Plön, empfiehlt das Konzept die Ausnutzung der Potenziale des Tourismus, um die Entwicklung im sonst strukturschwachen Kreis voranzutreiben. Der Tourismus stellt bei Einbezug der örtlichen Bevölkerung einen wichtigen potenziellen Arbeitsmarkt dar.

Da sich im Hinblick auf den Tourismus eine zunehmende Gleichförmigkeit erkennen lässt, ist es umso wichtiger, die Alleinstellungsmerkmale der einzelnen Regionen herauszuarbeiten. Hauptgründe für Besuche in der Holsteinischen Schweiz sind demnach die naturräumlichen Bedingungen, wie Natur und Landschaft sowie die Gewässer und die Ostseenähe. Gleichzeitig werden auch die Kultur und Authentizität als Urlaubsgründe genannt. Dabei sind Städter:innen und auch der zunehmende Anteil an älteren Menschen wichtige Zielgruppen.

Die Besonderheit in der Tourismusstruktur der Holsteinischen Schweiz stellt das kleinteilige, persönliche Angebot dar, was die zunehmende Nachfrage nach Authentizität und „Landidylle“ potenziell bedienen kann. Diese Struktur bedingt allerdings auch eine aufwändigere Koordination und Qualitätskontrolle. Grundsätzlich wird empfohlen, das Potenzial dieser Angebotsstruktur zu nutzen und zu fördern, sodass sich die Holsteinische Schweiz auch dadurch abhebt.

Zusammenfassend wird im Hinblick auf den demographischen Wandel ein zielgruppenorientierter Ausbau des Tourismus empfohlen, welcher eine hohe Qualität und Individualität aufweist, die Bevölkerung aktiv einbezieht und integriert und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung durchläuft.

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung der Bestandsanlagen sowie Neubau des Betriebsleiterwohnhauses wird eine weitere qualitative Absicherung bzw. Aufwertung eines Betriebs für den Tourismus gewährleistet. Dieser weist insbesondere das vorgenannte Qualitätskriterium des kleinteiligen, persönlichen Angebots in einer authentischen Umgebung auf, welche einen starken Bezug zu den Gewässern, der Natur und der Landschaft hat. Somit folgt die Planung den Empfehlungen des Konzepts.

2.4 Flächennutzungsplan (F-Plan) für die Gemeinden Lebrade, Rathjensdorf und Wittmoldt

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) stellt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinden Lebrade, Rathjensdorf und Wittmoldt, der am 20. Mai 1985 wirksam wurde, stellt das Plangebiet als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB). Des Weiteren stellt der Plan einen Wanderweg dar, welcher vom Gut aus in Richtung des Kernorts Wittmoldt führt. Zusätzlich liegt die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet, welches nachrichtlich in den F-Plan übernommen wurde. Die besonders geschützten Uferbereiche werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die vorgenannten Ausweisungen entsprechen nicht den Festsetzungen des B-Planes Nr. 2, welcher die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO vorsieht.

Die vorgenannten Aspekte begründen das Erfordernis einer Änderung des F-Planes. Es handelt sich bei dieser Änderung um die 9. Änderung, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Änderungsfläche

Umweltrelevante übergeordnete Planungen werden im weiteren Verfahren im Bereich des Kapitels „Umweltbericht“ ergänzt.

3 Planaufstellung

3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Aufgabe der Gemeinde Wittmoldt als Stadt-Umland Bereich Plön im ländlichen Raum ist u.a. regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen zu stärken und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum zu erreichen.

Der Bereich Wittmoldt zählt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) zu den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung und soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung anstreben. Entsprechend Kapitel 4.7.3 LEP-VO 2021 sollen touristische Infrastrukturen siedlungsstrukturell eingebunden werden. Die zukünftige Entwicklung der Gutsanlage betrifft daher insbesondere die touristische Entwicklung der Gemeinde. Um den Tourismus auch im Binnenland zu fördern und bestehende Nutzungen zu sichern und zukunftsfähig zu entwickeln steht die Bewahrung des Gesamtensembles hier im Vordergrund.

Die Gutsbesitzer des Guts Wittmoldt planen eine zukunftsorientierte und nachhaltige Um- und Weiternutzung ihrer Liegenschaften. Der Ansatz hierfür begründet sich in dem Wunsch, den Familienbetrieb langfristig und nachhaltig auch für die nächsten Generationen aufzustellen. Um dieses Anwesen langfristig erhalten zu können ist es notwendig, baufälliges Instand zu setzen sowie die vorliegenden Strukturen umzunutzen.

Im Vordergrund steht hier, die geplanten Umnutzungen/Potentiale im Einklang mit allen inneren und äußeren Gegebenheiten der Halbinsel Gut Wittmoldt zu bringen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sollen den Anforderungen an die Landschaftspflege und den Naturschutz für die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte entsprechen und gleichzeitig geringfügige zeitgemäße auch bauliche Entwicklungspotenziale für die Zukunft realisieren. Ziel der Planung ist die Neuausrichtung, Pflege und Umnutzung sowie die Verortung eines Standortes für das dringend benötigte Betriebsleiterwohnhauses auf den Flächen des Gut Wittmoldt.

Die zukünftigen Nutzungen sollen eine Weiterentwicklung der bereits bestehenden Nutzungen darstellen. Die konkreten Verortungen der einzelnen Nutzungen sowie weitere Informationen können dem beigefügten Nutzungskonzept entnommen werden.

Fast alle der aufgeführten zukünftigen Nutzungen sind bereits aktuell auf dem Gelände zu finden. Es existieren Wohnnutzungen, Möglichkeiten zur touristischen Nutzung (wie folgend näher beschrieben), ein kleiner Hofladen, ein Schreinerei- und Bestattungsbetrieb sowie therapeutisches Reiten. Weiterhin bestehen kulturelle Angebote, wie (Fort)Bildungsmaßnahmen, Möglichkeiten zur Durchführung von Seminaren und Feiern. Bei der weiteren Entwicklung sollen möglichst bestehende Strukturen genutzt oder instandgesetzt werden. Es wird weiterhin darauf geachtet, dass wenig Flächen neu versiegelt und ggf. auf bebauten Flächen, auf denen Gebäude standen, neue Gebäude errichtet werden. Den einzigen Bereich neu zu versiegelnder Fläche in der Planung wird das Betriebsleiterhaus ausmachen, welches für die Vorhabenträger von essenzieller Bedeutung ist, um den Betrieb der Gutsanlage mit allen Nutzungen zu gewährleisten.

Aktuell ist der Tourismus an diesem Ort geprägt von Übernachtungen im Gutshaus und dem angrenzenden, ehemaligen Backhaus sowie einer weiteren Ferienwohnung. Ergänzt werden die Übernachtungsangebote von Hochzeiten und einer Vielzahl von externen Kurs- und Seminarangeboten. Auch in den bisherigen Überlegungen ist ein Schwerpunkt die Weiterentwicklung dieser Angebote. Um ebenso den Tagestouristen ein attraktives Ziel zu bieten, sollen auch in diesem Bereich Aktivitäten/Möglichkeiten

geschaffen werden. Der vorhandene Skulpturenpfad soll in diesem Zuge zusätzlich als Lehrpfad gestaltet werden.

Um dieses Vorhaben umsetzen zu können wurden bereits verschiedene Planungsinstrumente im Vorweg erarbeitet bzw. in die Wege geleitet:

- 2017 Bauvoranfrage (Betriebsleiterwohnhaus) wurde durch die Gutsbesitzer gestellt. Diese wurde abgelehnt.
- 2021 Entwicklungskonzept gefördert durch „Aktivregion "Holsteinische Schweiz e. V." wurde erarbeitet – „Büro für Bauleitplanung Börnhöved
- 2022 Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB wurde in die Wege geleitet – wurde mit dem Hinweis auf das falsche Planungstool abgelehnt.
Anlass: eine zukunftsorientierte, nachhaltige Nutzung für den Gutshof zu schaffen (nachfolgend ergänzend im Kapitel 3.1.2 erläutert)
- 2024 Nutzungskonzept „Halbinsel Gut Wittmoldt“
- 2024 Planungsanzeige gemäß § 11 LaPlaG, hier vorgenanntes Nutzungskonzept enthalten

Es wurde eine „Alternativenprüfung“ für die Prüfung von Standortalternativen zur Findung eines verträglichen Standortes für das Wohnhaus der Betriebsleitung des Gutes Wittmoldt erarbeitet (siehe Kap. 3.1.3).

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus den vorgenannten Planungsinstrumenten erläutert.

3.1.1 Planungsinstrumente als Grundlage für die Planung

3.1.1.1 Entwicklungskonzept – „Büro für Bauleitplanung Börnhöved“

2021 wurde ein Entwicklungskonzept für die Handlungsbereiche Kultur/Bildung, Tourismus, Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Soziales erarbeitet, das durch die Aktivregion "Holsteinische Schweiz e. V." gefördert wurde. Als Schwerpunkt des Konzeptes wurde ein detaillierter Maßnahmenkatalog erarbeitet. Das Entwicklungskonzept enthält konkrete Nutzungs- und Gestaltungsideen für einzelne Bereiche sowie auch übergeordnete Empfehlungen. Das Entwicklungskonzept beinhaltet ein erstes informelles Planungsinstrument für das Gut Wittmoldt, das auf die zukünftigen Bedarfe ausgerichtet ist. Es stellt gemeinsam mit dem aktuell erarbeiteten Nutzungskonzept und dem dazugehörigen Erläuterungsbericht der Gutsbesitzer die Grundlage für diese Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 2 „Halbinsel Gut Wittmoldt“ dar.

Folgende Maßnahmenvorschläge wurden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes entwickelt:

Hauptziel: zukunftsorientierte, nachhaltige Nutzung für den Gutsbereich.

Kultur/Bildung:

- Erweiterung des kulturellen Angebotes,
- historische Ausstellungen,
- naturschutzfachliche Wissenspfade,
- Wiederbelebung der Fährverbindung Dörnack - Wittmoldt nur für Fahrradfahrer und Fußgänger,
- Wiederaufbau des ehemaligen Kuhstalls und der angrenzenden Scheune als Ausstellungs- und Unterkunftsräume,

- Wiederaufbau des ehemaligen Gewächshauses als Aufenthaltsraum,
- Beachtung des Denkmalschutzes, Aufwertung geeigneter Gebäude,
- bauliche Instandsetzung der historischen Gebäude, insbesondere des Torhauses, mit kultureller, touristischer und/oder sozialer Nutzung,
- Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses.

Tourismus:

- Erweiterung des touristischen Angebotes, Sicherung und maßvolle Ergänzung des gewerblichen Beherbergungsangebotes,
- Schaffung von Attraktionen für Tagestouristen,
- Förderung Rad- und Wandertourismus (Fährverbindung Dörnick - Wittmoldt),
- Schaffung gastronomischer Angebote (Bistro, Hofladen),
- Ausbau der ÖPNV-Verbindung.

Landwirtschaft:

- Verlegung der landwirtschaftlichen Nutzung von der Kultur-Insel in den Restbereich des Gutshofes,
- Umnutzung der derzeitig bereits für kulturelle bzw. touristische Zwecke genutzten landwirtschaftlichen Gebäude für Zwecke der Kultur-Insel.
- Natur und Landschaft:
 - Waldflächen zu den angrenzenden, naturschutzfachlich sensiblen Gebieten,
 - Lehr-, bzw. Wissenspfade zum Verständnis der naturschutzfachlichen Gegebenheiten (Natura 2000-Gebiete, Flora, Fauna),
 - ökologische Fährverbindung,
 - Kfz-freie "Ökologische Kultur-Insel".

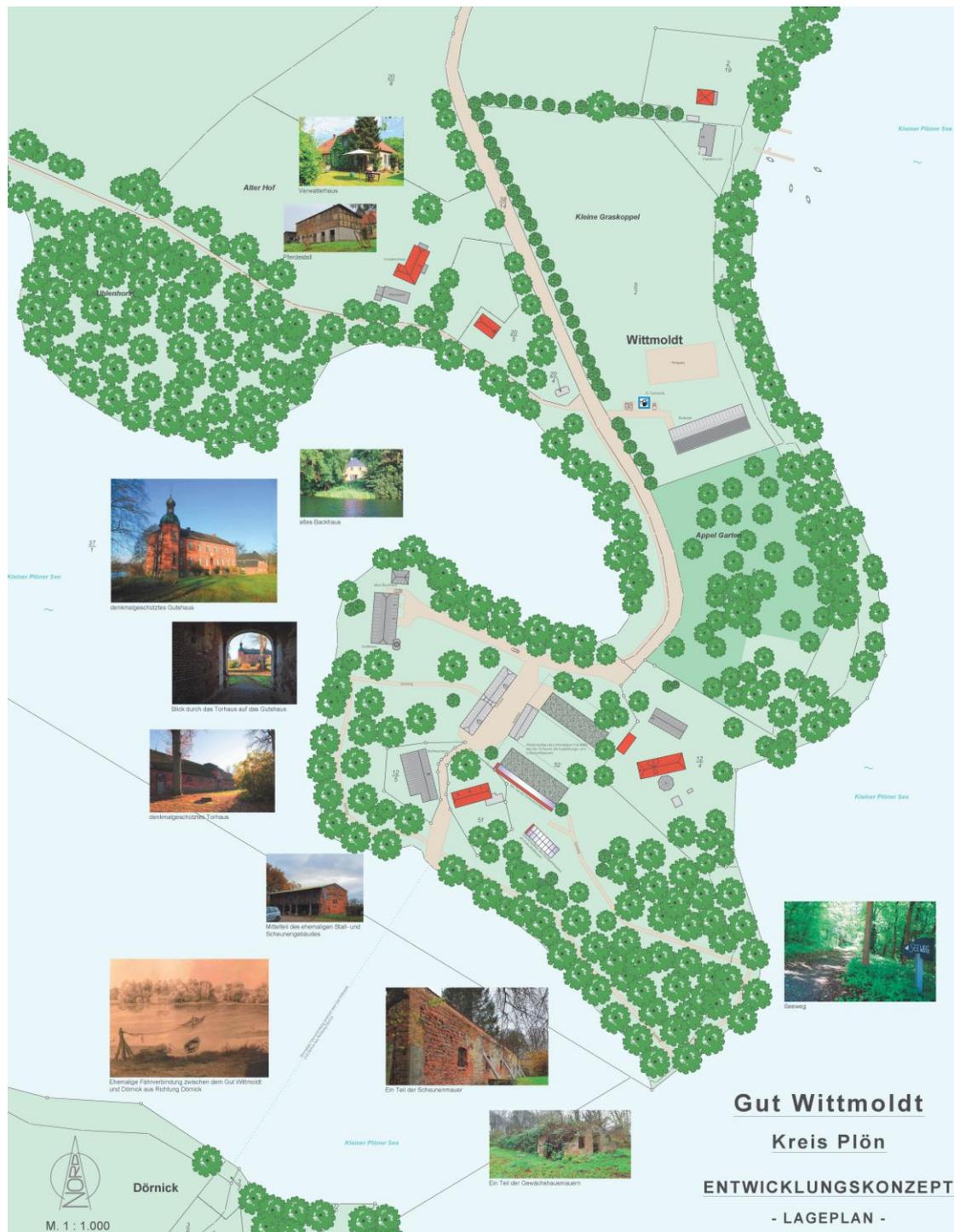


Abbildung 6: Lageplan zum Entwicklungskonzept „Büro für Bauplanung – Bornhöved“ 2021

Zusammenfassung und Ausblick des Entwicklungskonzepts 2021

Das Gut Wittmoldt hat in den 5 Handlungsbereichen Kultur/Bildung, Tourismus, Landwirtschaft, Natur und Landschaft sowie Soziales sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten, um sich zukunftsorientiert aufzustellen. Es kann sich mit den Bereichen breit aufstellen und so individuell auf Veränderungen reagieren. Der naturschutzfachlich sensible Bereich wird durch das Zusammenspiel der geplanten Maßnahmen

nicht gefährdet, teilweise sogar gestärkt. Auch können die Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsbereichen eine positive Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet bewirken, indem sich beispielsweise der Tourismus durch den Gutsschwerpunkt auf weitere Teile der Gemeinde ausdehnen könnte. Die Stärkung des ländlichen Raumes wird dadurch weiter gefördert.

Welche Maßnahmen umgesetzt werden und wann, sollen die Eigentümer des Gutes Wittmoldt nach ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Kriterien entscheiden.

Einige Maßnahmen lassen sich ohne großen Aufwand umsetzen, für andere sind weitere Genehmigungen erforderlich. Ob und welche Genehmigungen erforderlich werden, ist im Antragsverfahren zu klären. Eine Bauleitplanung zur Umsetzung einiger Vorhaben wird in Betracht gezogen.

3.1.1.2 Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB – Büro für Bauplanung Bornhöved

Für die städtebauliche Entwicklung der vorgenannten Planungen sollte 2022 eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen werden. Im Aufstellungsverfahren wurde jedoch deutlich, dass es sich dabei nicht um das rechtlich richtige Planungsinstrument handelte. Das Verfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht.



Abbildung 7: Lageplan der Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB – „Büro für Bauplanung Bornhöved“ 2022

3.1.1.3 Planungsanzeige § 11 LaPlaG

Nachdem die Außenbereichssatzung sich als das falsche Planungsinstrument herausgestellt hatte, wurde im August 2024 eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Landesplanungsgesetz gestellt.

Nun soll die geplante städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes mit einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht werden. Hierzu wurde ein detailliertes Nutzungskonzept (Kap. 3.1.4) vorgelegt.

Anregungen - Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein

- Im Rahmen der Bauleitplanung zum Gut Wittmoldt soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfolgen -> wird berücksichtigt
- Kritisch gesehen: Gewerbliche Nutzflächen für Betriebe
Nutzung Kindergarten sollte geprüft werden -> ist herausgenommen worden!
- Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan empfohlen -> dem kann nicht gefolgt werden, da ein vorhabenbezogener B-Plan eine Umsetzungsfrist von 5 Jahren hat. Dies können die Gutsbesitzer wirtschaftlich nicht leisten
- Touristische Nutzung wird weiterverfolgt und das bisherige Nutzungskonzept überarbeitet und ergänzt, es wird vermerkt, welche Nutzungen bereits genehmigt sind. Zusätzlich wird ein Erläuterungsbericht von den Eigentümern mit den Hintergründen zu den Umnutzungen den Planunterlagen beigelegt
- Es wird eine Alternativenprüfung zur Prüfung von Standortalternativen zur Findung eines verträglichen Standortes für das **Wohnhaus der Betriebsleitung** des Gutes Wittmoldt erarbeitet. Es ist nicht beabsichtigt eine Splittersiedlung zu ergänzen.
- Mit der anstehenden Baugesetzbuch-Novelle sollen zudem die Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum im Außenbereich deutlich erweitert werden, ohne dass hierfür eine Bauleitplanung erforderlich wird. Aus-, An- und Umbauten könnten dann erleichtert umgesetzt werden.
- Es werden ausreichend Gutachten erarbeitet, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen
- Alle angrenzenden Naturschutzbelange werden berücksichtigt:
Wald nach § 2 LWaldG, Allee als Biotop, „Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lanker See und die Schwentine bis zum Kleinen Plöner See und Umgebung“, Gewässerschutzstreifen nach § 35 LNatSchG, FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Großer Plöner See-Gebiet“
- Aus landesplanerischer Sicht ist eine Weiterentwicklung der Angebote im Bereich Tourismus, Kultur und Seminarbetrieb trotz der städtebaulich abgesetzten Lage noch am ehesten vertretbar -> schlüssiges touristisches Konzept, in dem die einzelnen Bausteine des gemeinsamen Tourismusbetriebes deutlich werden. Ferner wäre dann der Plangeltungsbereich zu überprüfen. Die touristischen Nutzungen sollten sich auf den zentralen Gutsbereich konzentrieren -> Ist erfolgt. Nutzungskonzept wurde entsprechend angepasst

Anregungen - Kreis Plön

- Präzisierung der Nutzung des Betriebsleiterhauses / Wohnhauses -> Es wird eine Alternativenprüfung zur Prüfung von Standortalternativen zur Findung eines verträglichen Standortes für das Wohnhaus der Betriebsleitung des Gutes Wittmoldt erarbeitet. Es ist nicht beabsichtigt eine Splittersiedlung zu ergänzen.
- Landwirtschaftliche Nutzung des Gutes im Nutzungskonzept ergänzen -> ist erfolgt, zusätzlich durch die Erarbeitung eines Erläuterungsberichts der Eigentümer
- Alle angrenzenden Naturschutzbelange werden berücksichtigt:
Wald nach § 2 LWaldG, Allee als Biotop, „Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lanker See und die Schwentine bis zum Kleinen Plöner See und Umgebung“, Gewässerschutzstreifen nach § 35 LNatSchG, FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Großer Plöner See-Gebiet“
 - Flächen befinden sich in Teilen im LSG; diese müssten dann entlassen werden. Eine Entlassung der Flächen aus dem LSG wird derzeit von der uNB Kreis Plön geprüft. Es handelt sich um jahrhundertalten Gebäudebestand
- Anregung Natura 2000 Flächen (FFH – u. EU-Vogelschutzgebieten -> Entsprechende FFH-Prüfungen sind bereits beauftragt)
- Es wird ein umfassender aussagekräftiger Umweltbericht einschließlich Eingriffs- Ausgleichsbilanz (Ausgleichsflächen) sowie Artenschutzbericht im weiteren Verfahren erarbeitet
- Hinweise Untere Bodenschutzbehörde werden in die Begründung aufgenommen
- Untere Bodenschutzbehörde stellt Zustimmung in Aussicht
- Entwässerung, Abwasser und Löschwasserversorgung muss nachgewiesen werden
- Denkmalschutz wird berücksichtigt

Abstimmungsgespräch nach Planungsanzeige im Kreis Plön am 02.10.2024

Ergebnis/Weiteres Vorgehen:

Es wird vereinbart, ein weiteres Treffen vor Ort durchzuführen. Bis dahin sind folgende Schritte vorgesehen:

- Erarbeitung eines ausführlicheren Nutzungskonzeptes
- Alternativenprüfung für den Standort des Betriebsleiterwohnhauses
- FFH-Vorprüfung
- Klärung durch uNB, ob eine Entlassung aus dem LSG möglich ist
- Vor Durchführung ein Abstimmungsgespräch mit der Landesplanungsbehörde.

Alle vorgenannten Schritte, die gemäß Abstimmungstermin zu erledigen sind, sind bis auf die Prüfung, ob eine Entlassung aus dem LSG möglich ist, abgearbeitet oder beauftragt und werden im weiteren Verfahren in die Planunterlagen einfließen.

3.1.1.4 Nutzungskonzept - Dezember 2024 (Aktualisiert nach Planungsanzeige aus August 2024)

Zusammenfassung der aktuellen und geplanten Nutzungen aus dem aktualisierten Nutzungskonzept
Für die jeweiligen Teile des Guts Wittmoldt

Innerhalb des Geltungsbereichs

1. Gutshaus (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung:

- Seminare/Kurse
- Hochzeiten
- B&B
- Ferienzimmer (5 Doppelzimmer mit insges. 10 Betten)
- Ausstellungsräume des Kunstvereins „Seeweg Gut Wittmoldt e.V.“
- 2-Zimmer Einliegerwohnung

Zusätzlich geplante Nutzung:

- Ergänzender Umbau der Einliegerwohnung zu drei weiteren Zimmern, wird von derzeit privater Nutzung umgenutzt für Unterbringung von Gästen -> 8 Zimmer, 15 Betten, 1 Einzelzimmer, 7 Doppelzimmer

2. Backhaus (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung:

- Ferienhaus (5 Zimmer mit insges. 8 Betten)

3. Verwalterhaus (Altenteil/Ferienhaus) (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung:

- Wohnnutzung
- Ferienhaus

4. Alter Pferdestall/Torhaus (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Hofladen
- Werkstatt
- Landwirtschaftl. Stellfläche

Zusätzlich geplante Nutzung

- Drei bis vier (Ferien-)Appartements
- Möglichkeitsraum
- Multifunktionsraum

5. Remise (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Lager
- Heuboden

Zusätzlich geplante Nutzung

- Kleiner Gewerberaum (Handwerk/Polsterei)
- Bereich für Bildungsangebote (Handwerk)
- Hofladen
- Öffentliche Sanitärräume/Toiletten

6. Feldscheune (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Reithalle für therapeutische Nutzung

Zusätzlich geplante Nutzung nach Einstellung des Therapiebetriebs (frühestens 2028)

- Werkstatt
- Lagerraum und Stellflächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung

7. Stallungen (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Pferdestall für Therapiebetrieb

Geplante Nutzung nach Einstellung des Therapiebetriebs (frühestens 2028)

- Wohnnutzung
- Appartements
- Seminarräume

8. Ehemaliges Feuerwehrhäuschen (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Sanitärhaus für Therapiebetrieb

Zusätzlich geplante Nutzung nach Einstellung des Therapiebetriebs (frühestens 2028)

- Ferienwohnung

9. Wohnnutzung als Landarbeiterhaus (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Einfache Wohnnutzung

10. Altes Gewächshaus

Aktuelle Nutzung

- Ruine, Fundament und Wasserleitungen vorhanden

Geplante Nutzung

- Bildung („Grünes Klassenzimmer“)

11. Abgerissene Gebäude, Ehemaliger Kuhstall/Lagerhalle

Aktuelle Nutzung

- Keine

Geplante Nutzung

- Parkplatz
- Grünflächen

12. Vereinshaus – Wassersportvereinigung (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Wassersportvereinigung, Pachtvertrag mit „Glassup GmbH“

Geplante Nutzung

Privat genutztes Gartenhaus

13. Seeweg (Abgeschlossen)

Aktuelle Nutzung

- Weg, Skulpturenpfad

14. Neues Wohnhaus / Betriebsleiterhaus

Aktuelle Nutzung

- Grünfläche/Weidefläche

Geplante Nutzung

- Wohnnutzung

15. Parkplatz

Aktuelle Nutzung

- Abstellfläche
- Wiese

Geplante Nutzung

- Parkplatz

Außerhalb des Geltungsbereichs

16. Gärtnerhaus (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Wohnnutzung

17. Ehemalige Stellmacherei (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Kleingewerbe
- Wohnnutzung

18. Ehemalige Meierei (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Wohnnutzung
- Werkstatt
- Lager
- Gartenhaus

19. Schweinestall (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Wohnnutzung

20. Streuobstwiese (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Streuobstwiese

21. Wohnhaus im Norden / beim Vereinsheim (Genehmigung liegt vor)

Aktuelle Nutzung

- Wohnnutzung



Abbildung 8: Übersicht über die Lage der Nutzungen der gesamten Gutsanlage

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 wird bereits Silo-Gardening (Hochbeete) betrieben. Ein Ausbau mit weiteren Beeten ist angedacht.

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 und sind dort eingesetzt, 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.*

3.1.2 Vorprüfung der Standortalternativen für das Betriebsleiterwohnhaus

Um einen Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden, wurde die Unterbringung des Betriebsleiterwohnhauses daraufhin überprüft, ob sich dies in den Bestandsgebäuden organisieren ließe. Im Ergebnis fallen alle bereits vorhandenen Gebäude für eine kurzfristige Planung als Standortalternative heraus. Es werden daher in erster Linie die potenziell möglichen Freiräume im Bereich des Gutes untersucht.

Die jetzige Überprüfung erfolgt auf der Basis der vorhandenen Schutzgebiete, der Biotopkartierung, der übergeordneten Planungsinstrumente und dem vorgelegten Nutzungskonzept für das Gut. Daraus ergeben sich fünf potenzielle Standorte, welche in folgender Tabelle auf die relevanten Vergleichskriterien hin geprüft werden:

Vergleichskriterien	Alternative				
	A	B	C	D	E
Lage im LSG	nein	ja → Entlassung aus dem LSG erforderlich	ja → Entlassung aus dem LSG erforderlich	nein	nein
Lage im Biotopverbund	nein	ja	ja	nein	nein
Lage Gewässerschutzstreifen	nein	nein	nein	nein	nein
Angrenzende Biotope nach § 30 BNatSchG	ja, Knick → Schutzabstand erforderlich (mind. 3m)	ja, Allee → Schutzabstand erforderlich (Kronentraufe + 1,5 m)	ja, Allee → Schutzabstand erforderlich (Kronentraufe + 1,5 m)	ja, Allee → Schutzabstand erforderlich (Kronentraufe + 1,5 m)	nein, durch Zufahrt getrennt vom Uferwald
Lage im 30 m Waldschutzabstand	nein	nein	unterer Randbereich, ausreichend Abstand ist möglich	Randbereich, ausreichend Abstand ist möglich	teilweise, → Abstand einhalten, verbleibender Bereich voraussichtlich zu klein für Betriebsleiterhaus
Zersiedelung	ja, Siedlungssplitter und Zersiedlung wird verfestigt → Eingrünung zur Landschaft nach Westen und Süden zwingend erforderlich, → Knickwall bepflanzen	ja, Anlehnung an vorhandenen Siedlungssplitter, aber stärkere Streuung als bei C → Eingrünung zur Landschaft zwingend erforderlich	Anlehnung an vorhandenen Siedlungssplitter	ja, Zersiedlung und weitere Streuung → Eingrünung zur Landschaft zwingend erforderlich	nein
Übersicht über die Einfahrt zur Insel (wichtig für die Betriebsleitung)	ja → die erforderliche Eingrünung zur Landschaft ist für eine Übersicht über die Zufahrt blickdurchlässig zu gestalten.	ja	ja	ja	nein
Entflechtung der Nutzungsbereiche	ja, ausreichend Distanz zum	ja, ausreichend Distanz zum	ja, ausreichend Distanz zum	ja, ausreichend Distanz zum	nein,

	touristischen Betrieb	touristischen Betrieb	touristischen Betrieb	touristischen Betrieb	Entflechtung zum touristischen Betrieb dort nicht möglich
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	--

Vergleichskriterien	Alternative				
	A	B	C	D	E
Für andere Nutzungen eingeplant	nein	nein	nein	nein	ja, für Stellplätze und Zugang zum Seeweg sowie Einbindung, evtl. weitere Nutzungen für den touristischen Betrieb
Kurzfristig möglich	ja	ja	ja	ja	ja
Erschließung des Grundstücks - Zuwegung - Leitungen und Anlagen	vorhanden vorhanden, Kapazitäten für den Wassersportverein werden frei	vorhanden fehlende Kapazitäten vorhandener Leitungen und Anlagen für den Anschluss → Bau neuer Leitungen/ Erweiterung erforderlich	vorhanden fehlende Kapazitäten vorhandener Leitungen und Anlagen für den Anschluss → Bau neuer Leitungen/ Erweiterung erforderlich	vorhanden fehlende Kapazitäten vorhandener Leitungen und Anlagen für den Anschluss → Bau neuer Leitungen/ Erweiterung erforderlich	vorhanden fehlende Kapazitäten vorhandener Leitungen und Anlagen für den Anschluss → Bau neuer Leitungen/ Erweiterung erforderlich
Planung führt zur Beruhigung der „Badestelle“/Aufgabe der Nutzung durch gewerblichen Wassersportverein	ja	nein	nein	nein	nein

Tabelle 1: Standortvergleich

3.1.2.1 Vorläufiges planerisches Resümee zum Standortvergleich anhand der bislang betrachteten Kriterien

Die endgültige Einordnung analog zur Alternativenprüfung im Umweltbericht gemäß der Anlage 1 Abs. 2.d) zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da hierfür weitere Faktoren (insbesondere eine FFH-Prüfung und ein artenschutzrechtliches Gutachten) von Bedeutung sein können. Die in der Tabelle dargestellten Parameter ermöglichen daher nur eine vorläufige, grobe Abschätzung. Hierbei zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die Variante E als am wenigsten geeignet einzuordnen ist.

Zu Variante E

Die Aufstellung verdeutlicht, dass die Alternative E aus naturschutzfachlicher Sicht zwar am besten geeignet ist, dieser Bereich jedoch für die Betriebsleitung (Überblick über die Einfahrt, keine Kapazitäten durch vorhandene Leitungen und Anlagen) und vor allem zur Entflechtung der Nutzungsarten (Tourismus und Wohnen) ungeeignet ist. Die Flächen der Variante E sollen darüber hinaus mindestens teilweise für die erforderlichen Stellplatzanlagen, die z.T. bereits genehmigt sind, genutzt werden sowie die dafür erforderliche Eingrünung. Gleichzeitig beginnt/endet hier auch der Seeweg, was den verbleibenden Bereich erheblich reduziert. Hinzu kommt hier auch, dass der Waldabstand von 30m auch nach Norden einzuhalten ist. Der verbleibende Bereich wäre dadurch für ein Betriebsleiterhaus deutlich zu klein.

Varianten A-D

Bei den Varianten A-D ergeben sich unterschiedliche Vor- und Nachteile, die durch geeignete Maßnahmen jedoch zum großen Teil minimierbar wären. Bei den Varianten B und C wäre eine Entlassung aus dem LSG erforderlich und bei den Varianten A, B und D mindestens eine landschaftsgerechte Eingrünung zur Landschaft hin.

Eine stärkere Zersiedlung der Landschaft ist insbesondere bei den Varianten A, B und D gegeben.

Inwieweit ein neues Wohnhaus mit Betriebsleiterbüro in relativer Nähe zur vorhandenen Allee diese und ihre möglichen tierischen Bewohner beeinträchtigen könnte (Varianten B, C, D), lässt sich z.Zt. nicht erkennen.

3.1.2.2 *Fazit aus Sicht der Betriebsleitung*

Nach einer überschlägigen Prüfung anhand obiger Kriterien für verschiedene Standortalternativen für das Betriebsleiterhaus auf Gut Wittmoldt ergibt sich aus Sicht der Betriebsleitung, dass Alternative A als die am besten geeignete Option betrachtet werden kann. Diese Entscheidung stützt sich auf eine Reihe von Faktoren:

- **Naturschutz und Schutzgebiete:** Alternative A befindet sich außerhalb von Biotopverbundflächen, Gewässerschutzstreifen und Natura-2000-Gebieten. Die Nähe zu einem Knick erfordert zwar Schutzmaßnahmen wie einen Mindestabstand, ist jedoch mit vertretbarem Aufwand realisierbar.
- **Planungs- und Erschließungsaspekte:** Die Zuwegung sowie Versorgungsleitungen inkl. Brunnen und Kläranlage sind bereits bei Alternative A vorhanden und können unmittelbar genutzt werden, was wirtschaftlich und ressourcenschonend ist und die kurzfristige Realisierung erleichtert. Bei den anderen Alternativen ist die Erschließung hingegen nicht vorhanden bzw. der Anschluss an nahegelegene Bestandsanlagen aufgrund fehlender Kapazitäten nicht möglich. Dort müsste mit deutlichem Mehraufwand der Neubau der Versorgungsanlagen erfolgen. Auch die Entfernung zum touristischen Betrieb gewährleistet eine klare Entflechtung der Nutzungsbereiche.
- **Nutzungskonflikte und Zersiedelung:** Die durch den Standort verursachte Entwicklung im Außenbereich wird als Einzelfall betrachtet und soll keine Beispielwirkung auf angrenzende Flächen haben. Zusätzliche wohnbauliche Maßnahmen in diesem Bereich werden bewusst ausgeschlossen, um eine Zersiedelung zu vermeiden. Eingrünungsmaßnahmen sorgen dafür, dass das Landschaftsbild erhalten bleibt.
- **Besondere Anforderungen:** Das Betriebsleiterpaar benötigt eine gute Übersicht über den Zufahrtsbereich zum Gutsgelände und einen ausreichenden Abstand zu den Stallungen aufgrund

einer Pferdehaarallergie. Alternative A erfüllt diese Anforderungen vollständig und berücksichtigt die spezifischen Bedürfnisse der Betriebsleitung.

- **Einhergehende Entwicklung:** Die Umwidmung des Bereichs zu einer privaten Nutzung würde eine deutliche Beruhigung der schützenswerten Uferzone bei Variante A bewirken, da die derzeitige gewerbliche Nutzung durch die Wassersportvereinigung mit Schwerpunkt auf SUP-Touren entfällt. Diese Veränderung steht im Einklang mit den Naturschutzzielen und verbessert die ökologische Balance vor Ort. Darüber hinaus ermöglicht nur dieser Standort eine Revision des Bestandschutzes des Gebäudes der Wassersportvereinigung, was langfristig eine naturverträglichere Nutzung der Fläche sicherstellt.

Zusammenfassend bietet Alternative A eine ausgewogene Lösung, die sowohl den Anforderungen der Betriebsleitung als auch den naturschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Vorgaben gerecht wird. Mögliche Herausforderungen, wie die Eingrünung zur Vermeidung von Zersiedelung, sind durch geeignete Maßnahmen und Vereinbarungen lösbar. Daher wird diese Variante als bevorzugte Option empfohlen.



Abbildung 9: Übersicht der geprüften Standorte

3.1.3 Wesentliches Ziel der Planung

Die Gemeinde Wittmoldt sieht Handlungsbedarf zur Neuausrichtung, Pflege und Erweiterung dieser historisch gewachsenen Gutslandschaft im Gemeindegebiet. Die vorgenannten Aspekte (Kap. 3.1 und 3.1.1 bis 3.1.1.4) begründen ausführlich, dass eine zeitgemäße, nachhaltige und geordnete Entwicklung für die bestehenden städtebaulichen Strukturen auf Gut Wittmoldt umgesetzt werden muss, um das Gut zu erhalten. Der Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung des bestehenden Betriebskonzeptes, des Denkmalschutzes, der wirtschaftlichen, landschaftsplanerischen sowie der naturschutzfachlichen Belange einen Weg ebnen, der alle Aspekte gleichermaßen mit einbezieht.

Die Entwicklung dieses Gebietes soll behutsam und schrittweise geschehen, auch und vor allem aufgrund der besonderen Lage in Verbindung mit dem teilweise historischen Gebäudeensemble und der Nähe zum Wasser sowie den dazugehörigen geschützten Uferbereichen. Die geschützten Flächen wurden bewusst aus dem Geltungsbereich des Plangebiets ausgespart. Im Laufe der Bauleitplanung soll zudem darauf geachtet werden, dass diese Flächen durch die Weiterentwicklung nicht negativ beeinträchtigt werden. Der Guts- und Hofcharakter soll erhalten bleiben und durch die Planung lediglich sinnvoll ergänzt werden.

Insgesamt ist das wesentliche Ziel der Planaufstellung die Aktivierung vorhandener Potentiale durch geschickte Umnutzung, gezielt geplante bauliche Maßnahmen sowie dem großen touristischen Potential Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die bestehende Umgebung zu integrieren.

Mit den vorgenannten Aspekten soll die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie die Erhaltung und Pflege von historischer Bausubstanz und die Schaffung von nachhaltiger Landwirtschaft, nachhaltigem Tourismus und einer Belebung des ländlichen Raumes sowie die Schaffung von Baurecht im Sinne des geförderten Entwicklungskonzeptes im Einklang stehen.

Die Gemeinde Wittmoldt unterstützt das Ansinnen der Eigentümer und hat daher am 07.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 "Halbinsel Gut Wittmoldt" für ein Gebiet zwischen dem Kleinen Plöner See im Süden und der Straße "Hauptweg" im Norden sowie am 26.06.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3.2 Planverfahren

Für das zu beplanende Gebiet sowie für die angrenzenden Bereiche ist bisher keine Bebauungsplanung erfolgt.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um einen teilweise bebauten Bereich im ländlichen Raum der Gemeinde Wittmoldt, in welchem die Erneuerung bzw. Anpassung von Bebauung und die künftige Nutzungsstruktur durch Bauleitplanung gesteuert werden soll.

Für die hier geplante städtebauliche Entwicklung im ländlichen Raum sollte zunächst eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen werden. Im Aufstellungsverfahren wurde jedoch deutlich, dass es sich dabei nicht um das rechtlich richtige Planungsinstrument handelte. Das Verfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht. Nun soll die Planung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes mit einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden (siehe Kap. 2.4). Im August 2024 wurde eine Planungsanzeige gestellt, siehe Kapitel 3.1.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 8 BauGB mit dazugehöriger Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

3.3 Rahmenbedingungen und städtebauliche Konzeption

Für die vorgesehene Um- und Weiternutzungen auf den Flächen des Gut Wittmoldt wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gut Wittmoldt“ gem. § 11 BauNVO festgelegt.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Halbinsel handelt, nimmt der 50 m breite Gewässerschutzstreifen zum kleinen Plöner See in jedem SO des Plangebiets einen Teil der Flächen in Anspruch. Die Halbinsel ist zudem von Ufergehölzen eingerahmt, welche gemäß Biotopkartierung des Landes SH als Biotopstruktur deklariert sind. Einige Bereiche liegen außerhalb des Geltungsbereichs, der gemäß § 24 LWaldG 30 m breite Waldabstand ist jedoch hierfür zu berücksichtigen.

Innerhalb dieser vorgenannten Schutzstreifen, welche nach anderen gesetzlichen Vorgaben nachrichtlich in die Planung übernommen werden, sind keine neuen baulichen Anlagen zulässig.

Das Plangebiet wird in 3 Bereiche gegliedert, SO 1, SO 2 und SO 3.

Im SO 1 werden 4 Baugrenzen festgesetzt. Das größere Baufeld mit der Hausnummer 2 beinhaltet das Verwalterhaus (Altenteil/Ferienhaus) und umfasst eine Wohnnutzung. Die hier südlich anschließende Baugrenze weist die Stallungen aus, welche in Apartments/Seminarräume umgenutzt werden sollen, sowie einer Wohnnutzung. Die dritte Baugrenze sichert das Baurecht für das Landarbeiterhaus mit Wohnnutzung. Die letzte Baugrenze im SO 1 beinhaltet das ehemalige Feuerwehrhäuschen. Der jetzige Sanitätsbetrieb soll frühestens ab 2028 in eine kleine Ferienwohnung umgewandelt werden.

Die Flächen des SO 1 befinden sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets und südwestlich der einzigen Zuwegungsstraße zum Gut, der Straße „Am Lütten Diek“. Diese ist als Biotop, hier: „Allee“ deklariert und wird nachrichtlich in die Planung übernommen. Der südliche Bereich des SO 1 liegt teilweise im Bereich des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens gemäß § 35 LNatSchG. Weiterhin befinden sich südlich des SO 1 Flächen für Wald außerhalb des Geltungsbereichs, in der Planzeichnung wurde der entsprechende Waldabstand von 30 m und der Gewässerschutzstreifen von 50 m nachrichtlich übernommen. Das Mitarbeiterhaus, die Stallungen und das Feuerwehrhäuschen befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens und des Waldabstands. Sie besitzen Bestandsschutz. Innerhalb dieser Schutzbereiche sind keinerlei neue bauliche Anlagen vorgesehen. Südlich im SO 1 liegt ein Biotop gemäß § 21 LNatSchG und § 30 BNatSchG, welches ebenfalls im Bereich des Gewässerschutzstreifens und des Waldabstands liegt und entsprechend geschützt wird (ebenfalls nachrichtliche Übernahme). Das kleine Feuerwehrhäuschen ist innerhalb dieses Biotops zu finden. Es besitzt ebenfalls Bestandsschutz. Von der Straße „Am Lütten Diek“ erschließen zwei Flächen für Nebenanlagen „Zu- und Einfahrten“ die Wohngebäude des SO in südwestliche Richtung. Im SO 1 werden zwei Flächen für die Prüfung von Standortalternativen zur Findung eines verträglichen Standorts für das Betriebsleiterwohnhaus vorgeschlagen. Variante **B** und Variante **C**. Variante **B** liegt nördlich und Variante **C** südlich der vorhandenen Zufahrt zum bestehenden Wohngebäude „Am Lütten Diek“ Nr. 2.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im SO 1 eine GRZ von 0,2, eine II-Geschossigkeit und eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Straße „Am Lütten Diek“ fungiert als trennende Fläche zwischen SO 1 und SO 2. Über diese Zuwegung werden alle Nutzungen der Gutsanlage erschlossen.

Das **SO 2** schließt nordwestlich der Straße „Am Lütten Diek“ an. Es sind zwei Baugrenzen in diesem Bereich festgesetzt. Zum einen im Norden das vorhandene Vereinshaus der Wassersportvereinigung und

zum anderen im Süden die jetzige Feldscheune/Reithalle, welche künftig auch als Lagerraum und Stellfläche für die Land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Innerhalb des SO 2 werden zwei Varianten der Standortuntersuchung des Betriebsleiterwohnhauses ausgewiesen. Die Variante **A** befindet sich südwestlich des vorhandenen Gebäudes „Am Lütten Diek“ Nr. 1 (außerhalb des Geltungsbereichs) und westlich des Vereinshauses der Wassersportvereinigung „Am Lütten Diek“ Nr. 3. Südlich der Variante A und nordwestlich der Feldscheune wird die Variante **D** vorgeschlagen.

Im SO 2 befindet sich eine Knickstruktur, die entsprechend durch Knickschutzstreifen geschützt und nachrichtlich übernommen wird. Der östliche Teil des SO 2 liegt innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 35 LNatSchG. Ebenfalls am östlichen Rand befindet sich ein Biotop gemäß § 21 LNatSchG und § 30 BNatSchG, welches ebenfalls im Bereich des Gewässerschutzstreifens liegt und entsprechend geschützt wird. Bei diesem Biotop handelt es sich um einen Erlen-Eschen-Sumpfwald, welcher sich außerhalb des Geltungsbereichs geringfügig ausweitet. Daher wurde auf dem gesamten östlichen Bereich des SO 2 der 30 m breite Waldabstand nachrichtlich übernommen.

Im Süden des SO 2 zweigt eine Fläche für Nebenanlagen „Zu- und Einfahrten“ in östliche Richtung von der Straße „Am Lütten Diek“ ab, um das Vereinshaus und das Wohngebäude mit Nr. 1 (außerhalb des Geltungsbereichs) zu erschließen. Für die Erreichbarkeit der Feldscheune/Reithalle ist ebenfalls eine Fläche für Nebenanlagen „Zu- und Einfahrten“ festgesetzt.

Das **SO 3** beinhaltet insgesamt 5 bauliche Anlagen mit ihren Baugrenzen. In jedem SO ist die Baugrenze auf die Gebäudegrenze gelegt worden. Es sollen nur die Bestandsbauten erhalten oder saniert werden, keine Erweiterung der baulichen Grenzen. Westlich im SO 3 befindet sich das Gutshaus mit den Räumlichkeiten für Seminare/Kurse, Hochzeiten, B&B, Ferienzimmer (5 Doppelzimmer mit insges. 10 Betten), Ausstellungsräume des Kunstvereins „Seeweg Gut Wittmoldt e.V.“, 2-Zimmer Einliegerwohnung. Die ergänzende Nutzung beinhaltet einen ergänzenden Umbau der Einliegerwohnung zu drei weiteren Zimmern. Das Backhaus nördlich am Gutshaus, beinhaltet die bestehende und weiterhin zulässige Nutzung eines Ferienhauses (5 Zimmer mit insges. 8 Betten). Ziemlich zentral im SO 3 ist der alte Pferdestall/das Torhaus angeordnet. Die bestehende und weiterhin zulässige Nutzung ist ein Hofladen, eine Werkstatt und landwirtschaftliche Stellfläche. Die zusätzlich geplante Nutzung beinhaltet die Realisierung von drei bis vier (Ferien-)Appartements, Möglichkeitsraum und Multifunktionsraum. Eine weitere Baugrenze umfasst die Remise mit der bestehenden, weiterhin zulässigen Nutzung als Lager und Heuboden sowie der zusätzlich geplanten Nutzung eines kleinen Gewerberaums (Handwerk/Polsterei), eines Bereichs für Bildungsangebote (Handwerk), Hofladen, Öffentliche Sanitärräume/Toiletten. Die drei vorgenannten baulichen Anlagen das Herrenhaus (01), das Torhaus/Pferdestall (04) und die ehemalige Meierei (11) des Gutshofes Wittmoldt stehen als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung unter gesetzlichem Schutz. Der Schutzzumfang umfasst bei allen drei Gebäuden die äußere Hülle.

Das alte Gewächshaus ist ebenfalls mit einer Baugrenze versehen und im Bestand eine Ruine, nur Fundamentmauern u. alte Wasserleitungen sind vorhanden. Angedachte Nutzung hier wäre der Wiederaufbau als ‚grünes Klassenzimmer‘ (Lernort). Eine Fläche für die Prüfung von Standortalternativen zur Findung eines verträglichen Standorts für das Betriebsleiterwohnhaus ist auch im SO 3 nordwestlich der geplanten Stellplatzanlage ausgewiesen, Variante **E**.

Der westliche Bereich des SO 3 liegt anteilig im westlich angrenzenden FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Großer Plöner See-Gebiet“ aufgrund dessen eine FFH-Vorprüfung für diese Planung erarbeitet wird. Westlich sowie nördlich befinden

sich die Flächen des SO 3 im Landschaftsschutzgebiet, welches nachrichtlich in die Planung aufgenommen wird. Ebenfalls westlich und nördlich liegt das SO 3 im Gewässerschutzstreifen und die hier angeordneten baulichen Bestandsanlagen „Gutshaus“ und „Backhaus“ besitzen Bestandsschutz. Ein südlicher Teil des SO 3 liegt ebenfalls im Gewässerschutzstreifen. Zusätzlich ist in diesem Bereich der 30 m Waldschutzabstand zum südlich angrenzenden Wald gemäß § 2 LWaldG (außerhalb des Plangebiets) nachrichtlich übernommen worden. Westlich der geplanten Stellplatzanlage und südlich der Variante E ist ein bepflanzter Wall als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Im SO 3 sind 3 Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Eine als „Zu- und Einfahrt“ als direkter Anschluss und im weiteren Verlauf der Straße „Am Lütten Diek“ und zwei als Stellplatzfläche (St). Der zentrale Stellplatz ist vorhanden und der östliche geplant und wird vom Eigentümer dringend benötigt. Durch das SO 3-Gebiet verläuft der vorhandene Skulpturenpfad, der künftig auch als Naturlehrpfad mit ergänzender Beschilderung zu Flora und Fauna fungieren kann.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 2 sollen demnach folgende Planungen realisiert werden:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) für die Um- und Weiternutzung auf dem Gutsgelände
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Erhaltung und Schutz des Knicks innerhalb von privaten Grünflächen
- Schutz und Berücksichtigung aller bereits benannten naturschutzrechtlichen Belange als nachrichtliche Übernahme
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lanker See und die Schwentine bis zum Kleinen Plöner See und Umgebung“.
 - FFH-Gebietes „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Großer Plöner See-Gebiet“
 - Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 LNatSchG
 - Biotopstrukturen gem. § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG im Sinne des Naturschutzrechtes, Wald

Die Gemeinde Wittmoldt verfolgt mit dieser Planung somit das Ziel, die Voraussetzungen für eine behutsame und bauplanungsrechtliche Um- und Weiterentwicklung für die Sicherung der Gutsanlage Wittmoldt zu schaffen.

4 Inhalte des Bauleitplans

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

„Sonstiges Sondergebiet“ (SO) (§ 11 BauNVO)

Für die geplante Um- und Weiternutzung der Gutsanlage wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gut Wittmoldt“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet (SO) gliedert sich in drei Gebiete SO 1 – SO 3 auf

Innerhalb des SO (SO 1 - SO 3) mit der Zweckbestimmung: "Gut Wittmoldt" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Übergeordnete zulässige Nutzungen SO

SO 1 bis SO 3

Fremdenverkehr/Touristische Nutzung mit Erholungsfunktion sowie Ferienwohnen und Dauerwohnen sowie landwirtschaftliche Nutzung

Betriebsleiterwohnhaus - siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung der Flächen für die Prüfung von Standortalternativen für das geplante Betriebsleiterwohnhaus

Detaillierte zulässige Nutzungen SO

SO 1

Verwalterhaus (Altenteil/Ferienhaus) (Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt.3

Bestehende und weiterhin zulässige Nutzung: Wohnhaus und Ferienhausvermietung

Stallungen - (Genehmigung liegt vor) Nutzungskonzept Pkt. 7

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Pferdestall für Therapiebetrieb

Zusätzlich geplante Nutzung nach Einstellung des Therapiebetriebs (Frühestens 2028): Wohnnutzung, Apartments, Seminarräume

Ehemaliges Feuerwehrrhäuschen (Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt. 8

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Sanitärhaus für Therapiebetrieb

Zusätzlich geplante Nutzung nach Einstellung des Therapiebetriebs (Frühestens 2028): Ferienwohnung

Landarbeiterhaus (Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt. 9

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Offizielles Landarbeiterhaus (feste Mieter)

Zusätzlich geplante Nutzung: Umnutzung zum klassischen Wohnhaus

SO 2

Feldscheune (Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt. 6

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Reithalle für therapeutische Nutzung

Zusätzlich geplante Nutzung nach Einstellung des Therapiebetriebs (Frühestens 2028): Lager-
raum und Stellfläche für die Land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Vereinshaus – Wassersportvereinigung (Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt. 12

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Wassersportvereinigung Pachtvertrag mit "Glassup
GmbH".

Zusätzlich geplante Nutzung: Erhalt des Gebäudes

SO 3

Gutshaus (Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt.1

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Seminare/Kurse, Hochzeiten, B&B, Ferienzimmer (5
Doppelzimmer mit insges. 10 Betten), Ausstellungsräume des Kunstvereins „Seeweg Gut Witt-
moldt e.V.“, Private Wohnnutzung und 2-Zimmer Einliegerwohnung

Zusätzlich geplante Nutzung: Ergänzender Umbau der Einliegerwohnung zu drei weiteren Zim-
mern, Unterbringung von Gästen, 8 Zimmer, 15 Betten, 1 Einzelzimmer, 7 Doppelzimmer

Backhaus (nördlich am Gutshaus, Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt.2

Bestehende und weiterhin zulässige Nutzung: Ferienhaus (5 Zimmer mit insges. 8 Betten)

Alter Pferdestall/Torhaus - (Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt.4

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Hofladen, Werkstatt, landwirtschaftliche Stellfläche

Zusätzlich geplante Nutzung: Drei bis vier (Ferien-)Appartements, Möglichkeitsraum, Multifunk-
tionsraum

Remise - (Genehmigung liegt vor) - Nutzungskonzept Pkt. 5

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Lager und Heuboden

Zusätzlich geplante Nutzung: Kleiner Gewerberaum (Handwerk/Polsterei), Bereich für Bildungs-
angebote (Handwerk), Hofladen, Öffentliche Sanitärräume/Toiletten

Altes Gewächshaus - Nutzungskonzept Pkt. 10

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Ruine, nur Fundamentmauern u. alte Wasserleitungen
vorhanden

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

Abgerissene Gebäude; Ehemaliger Kuhstall/Lagerhalle - Nutzungskonzept Pkt. 11

Bestehende Nutzung: Keine

Zusätzlich geplante Nutzung: Parkplatz (siehe „St“ geplant im SO 3)

Seeweg, Skulpturenpfad - Nutzungskonzept Pkt. 13

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Spazierweg, öffentlich zugänglicher Weg, unbefestigt,
Skulpturenpfad.

Zusätzlich geplante Nutzung: Naturlehrpfad, Ergänzende Beschilderung zu Flora und Fauna

Parkplatz - Nutzungskonzept Pkt. 15

Bestehende Nutzung, weiterhin zulässig: Keine, Abstellfläche, Wiese

Zusätzlich geplante Nutzung: Parkplatz (siehe „St“ geplant im SO 3)

Die vorgenannten Nutzungen sind als zulässig im SO festgesetzt, um die geplanten Um- und Weiternutzungsmaßnahmen innerhalb des SO zu ermöglichen und damit den Fortbestand der Gutsanlage zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO) Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist im SO 1 auf 0,2 und im SO 2 und SO 3 auf 0,1 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf in den SO 1-3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten Um- und Weiternutzung der bestehenden baulichen Anlagen sowie des geplanten Neubaus des Betriebsleiterwohnhauses (für welches eine Alternativenprüfung zur Findung eines verträglichen Standorts durchgeführt wird -> Geplanter Standort noch nicht genehmigt) zu steuern, ist die Geschossigkeit für alle Nutzungen des Plangebiets (SO 1-3) auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im SO wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen im gesamten SO-Gebiet verlaufen alle direkt auf den Gebäudegrenzen der bestehenden baulichen Anlagen, da die geplante Um- und Weiternutzung im Plangebiet keine weiteren Flächen verbrauchen/versiegeln soll.

Die Ausnahme bildet hier das geplante Betriebsleiterwohnhaus, für welches eine Alternativenprüfung (Kap. 3.1.1.4) zur Findung eines verträglichen Standorts durchgeführt wird. Sobald der Standort mit Hilfe dieser Alternativenprüfung ermittelt wurde, wird diese Baugrenze die einzige Neuversiegelung im Plangebiet beinhalten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“ festgesetzt. Diese Flächen beinhalten die vorhandene Verkehrsfläche der Straße „Am Lütten Diek“ über welche das Plangebiet erschlossen wird.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bei den im Plangebiet festgesetzten Grünflächen handelt es sich um die Basisfestsetzung für einige Schutzgebiete, welche nachrichtlich in die Planung übernommen werden.

Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Im SO 1 sind zwei Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze mit ihren Zu- und Einfahrten“ festgesetzt, welche die Erreichbarkeit der sich befindenden baulichen Anlagen sichern.

Im SO 2 sind ebenfalls zwei Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze mit ihren Zu- und Einfahrten“ festgesetzt. Die nördliche der beiden sichert die Erschließung zum Vereinshaus der Wassersportvereinigung sowie des außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohngebäudes mit der Nr. 1. Künftig könnte diese Zu- und Einfahrt für die hier angeordnete Variante A des Betriebsleiterwohnhauses (Alternativenprüfung) fungieren. Im Bereich dieser Zufahrt sind bereits alle für die Erschließung notwendigen Leitungen (Abwasser und Niederschlagswasser) sowie technische Infrastruktur vorhanden. Die südliche Fläche dient der Erreichbarkeit der jetzigen Reithalle (Therapiezwecke, Nutzung bis mindestens 2028).

Innerhalb des SO 3 wird eine große Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, die durch Nutzungsgrenzen in den Bereich „Zu- und Einfahrt“, „Stellplätze vorhanden“ und „Stellplätze geplant“ unterteilt wird.

Diese wird ausgewiesen, um die Erreichbarkeit der baulichen Anlagen im SO 3 und die Bereiche der bestehenden sowie geplanten Parkmöglichkeiten festzulegen.

Die Stellplätze mit ihren Zu- und Einfahrten sind nur auf den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Knicks

Der nachrichtlich in die Planung übernommene Knick ist mit Schutz- und Pufferstreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 3 m ab Knickfuß als Knickschutzstreifen (K) zu verstehen. Es ist eine Einsaat der Flächen mit einer autochthonen blütenreichen Saatgutmischung als „Grundmischung Frischwiese“, die aus dem Herkunftsbereich 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ entstammt (z. B. Saaten-Zeller oder Rieger Hofmann) vorzunehmen.

Die Knickschutzstreifen sind von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Teilversiegelung

Im Plangebiet sind sämtliche Stellplätze und private Wegeflächen auf den Grundstücken wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Sonstige Maßnahmen

Für den Bau erforderlicher Wegeverbindungen sind wassergebundene Materialien oder Rasengitter und Pflasterung mit breiter Fuge sowie für die Flächen der Stellplatzanlage ausschließlich Pflasterung mit breiter Fuge als Oberflächenbeläge zu verwenden.

Zulässig auf Freiflächen und Zuwegungen sind ausgerichtete insektenfreundliche Beleuchtungen, wie z.B. warmweiße LED-Lampen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Östlich der geplanten Stellplatzanlage im SO 3 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist als begrünter Wall als Abgrenzung zu den östlich angrenzenden Nutzungen anzulegen. Die nachfolgende Pflanzliste ist hier anzuwenden (**wird im weiteren Verfahren ergänzt**).

Erhaltung § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick ist dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall zu ersetzen und nach den Vorgaben der aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen.

Das Plangebiet ist mit wertvollen zu erhaltenden Einzelbäumen durchzogen, welche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt sind und dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Die drei baulichen Anlagen im SO 3 das Herrenhaus (1), das Torhaus/Pferdestall (4) und die ehemalige Meierei (11) des Gutshofes Wittmoldt stehen als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung unter gesetzlichem Schutz. Der Schutzzumfang umfasst bei allen drei Gebäuden die äußere Hülle der Gebäude. Die Gutsbesitzer stehen im Austausch mit dem Denkmalschutz des Kreises Plön, um einige Um- oder Weiternutzungen hier realisieren zu können.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der 50 m breite Gewässerschutzstreifen zum kleinen Plöner See in jedem SO des Plangebiets, die Biotopstrukturen gemäß der Biotopkartierung des Landes SH sowie der gemäß § 24 und § 2 LWaldG 30 m breite Waldabstand werden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Innerhalb dieser Schutzstreifen, welche nach anderen gesetzlichen Vorgaben nachrichtlich in die Planung übernommen werden, sind keine neuen baulichen Anlagen zulässig.

Weitere nachrichtlich Übernahmen beinhalten

- Die Knickstrukturen -> SO 2
- Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lanker See und die Schwentine bis zum Kleinen Plöner See und Umgebung“. -> SO 1 und SO 3 (gem. § 26 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 15 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG))
- Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) Hier: FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Großer Plöner See-Gebiet“ -> SO 3

4.3 Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, Fachbeitrag nach A-RW 1 / wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.4 Artenschutz / wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5 FFH-Vorprüfung / wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.5.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand der vorliegenden FFH-Vorprüfung ist die geplante Um- und Weiternutzung der Liegenschaften des Guts Wittmoldt in der Gemeinde Wittmoldt, Kreis Plön. Der beplante Bereich ist bereits erschlossen und wird derzeit touristisch, gewerblich und privat genutzt. Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (DE 1828-392), einem ausgedehnten, zusammenhängenden Seensystem, sowie zum EU-Vogelschutzgebiet „Großer Plöner See-Gebiet“ (DE 1828-491).

Ziel des Vorhabens ist es, Raum für eine nachhaltige touristische und gewerbliche Entwicklung zu schaffen, um den langfristigen Erhalt des historischen Guts zu sichern.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet ist gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 25 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Diese dient der Klärung, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets zu erwarten sind.

Sofern eine solche erhebliche Beeinträchtigung nachweislich ausgeschlossen werden kann, ist keine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG notwendig (vgl. BfN 2024).

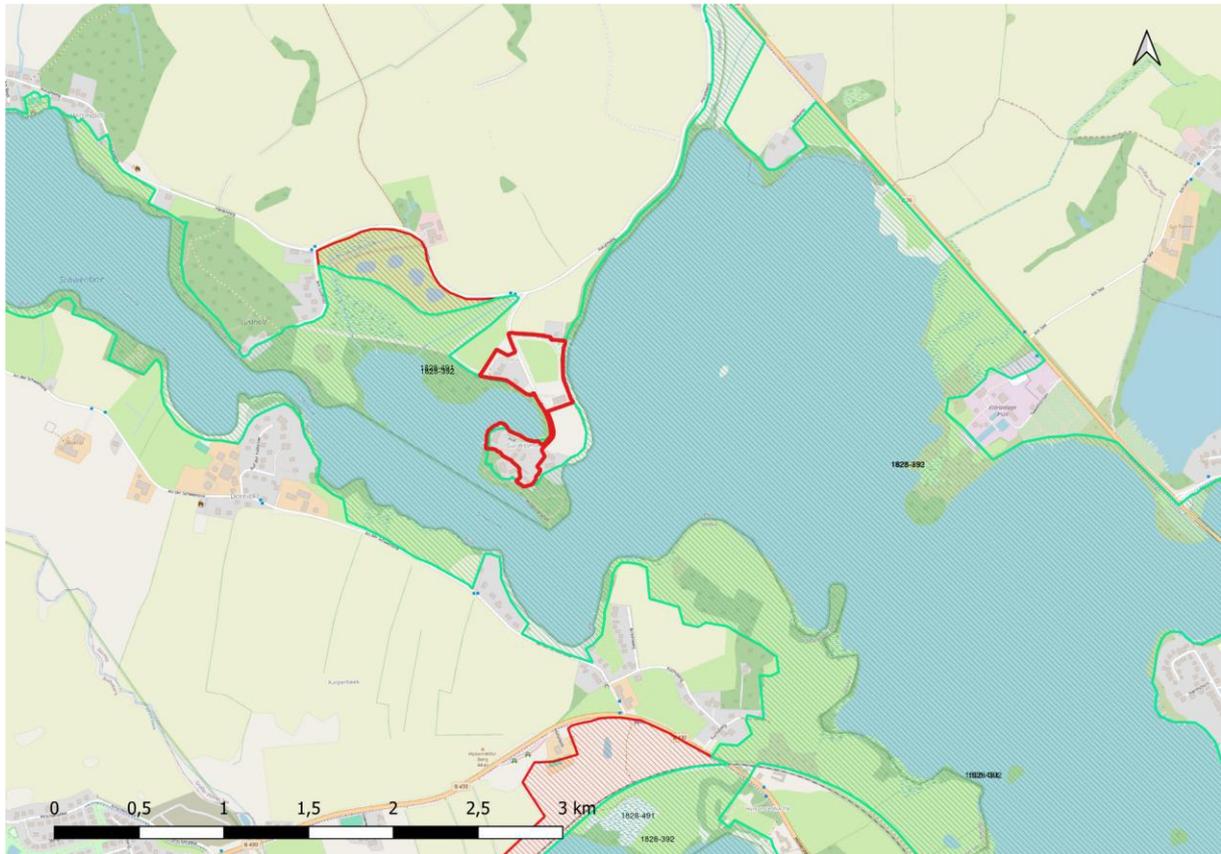


Abbildung 11: Lage im Raum, Plangebiet rot umrandet, FFH-Gebiet türkis gestreift, EU-Vogelschutzgebiet rot gestreift (Topographische Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0)

4.5.2 Zusammenfassende Beurteilung/ Fazit

Unter den aktuell geplanten Rahmenbedingungen und Maßnahmen für die geplante Umnutzung und Weiterentwicklung der Liegenschaften des Guts Wittmoldt in der Gemeinde Wittmoldt, Kreis Plön, sind erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung (DE 1828-392) sowie des EU-Vogelschutzgebiets Großer Plöner See-Gebiet (1828-491) auszuschließen.

Das Projekt wird somit als mit den Erhaltungszielen verträglich bewertet. Es ist daher keine ausführliche FFH-Verträglichkeitsprüfung („Vollprüfung“) erforderlich.

4.6 Belange des Denkmalschutzes / Archäologie

Der überplante Bereich liegt vollständig außerhalb eines archäologischen Interessengebiets. Demnach ist hier nicht mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Das Archäologische Landesamt SH ist dennoch zu beteiligen.



Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Archäologischen Atlas SH mit Kennzeichnung des Plangebiets

5 Umweltbericht

5.1 Übergeordnete Fachplanungen

5.1.1 Inhalte des Landschaftsrahmenplans (Stand 2020)

Das Plangebiet liegt im Haupt-Naturraum des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes, hier im Bereich der Holsteinischen Schweiz des Naturraums Ostholsteinisches Hügelland. Als potenziell natürliche Vegetation würde sich vor allem ein Hexenkraut-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald und Eschen-Buchenwald entwickeln.

Hauptkarte II a

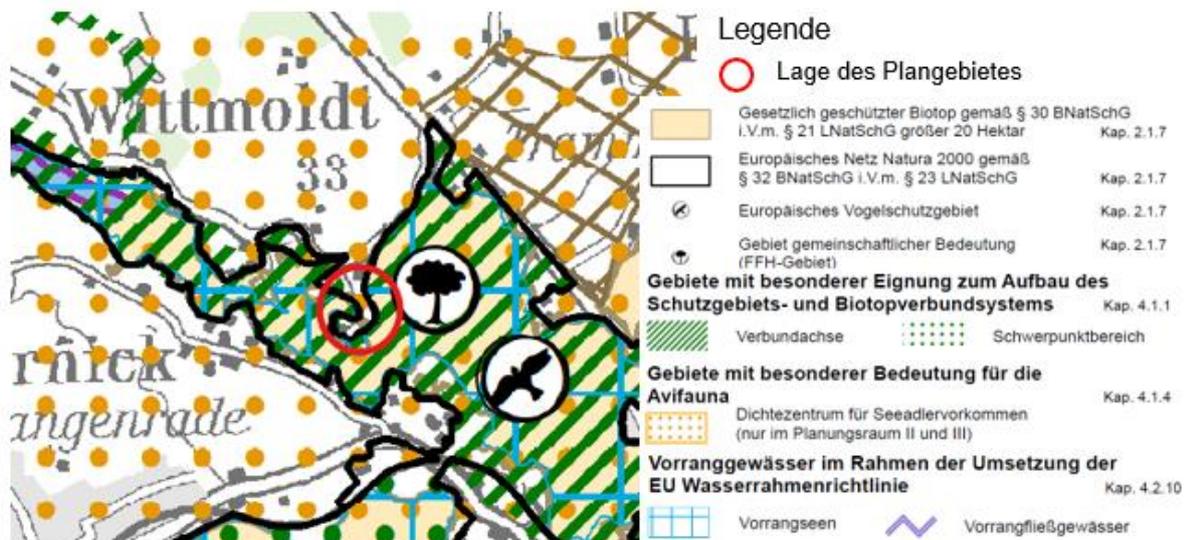


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem LRP, Hauptkarte IIa

- Ausweisung des angrenzenden gesamten Kleinen Plöner Sees mit dem Bereich der Schwentine als **überwiegend gesetzlich geschütztes Biotop** nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG > 20 ha
- Als Europäisches **Netz Natura 2000-Gebiet** gemäß § 32 BNatSchG i.V.m. § 23 LNatSchG sind die „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (Nr.1828-392) ausgewiesen. Übergeordnetes Schutzziel ist hierbei: „Die Erhaltung eines Ausschnittes aus der gewässer- und waldreichen „Holsteinischen Schweiz“, mit naturnahen, wenig belasteten, natürlich eutrophen Seen (unter anderen Kleiner Plöner See, Kellersee) und einer Reihe sehr sauberer, oligo- bis mesotropher, basenreicher Klarwasserseen (vor allem Großer Plöner See, Vierer See, Schöhsee, Behler See, Suhrer See, Dieksee, Ukleisee), einschließlich ihrer naturnahen Verlandungsbereiche und sonstigen für den Naturschutz wichtigen Ufer- und Kontaktzonen. Für die Lebensraumtypen 3140, 3150, 3260, 7210 und 9130¹ soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.“

¹ 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer, 3150 Eutrophe Stillgewässer, 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, 7210 Schneiden-Röhrichte; Cladium-Röhrichte, 9130 Waldmeister-Buchenwälder

- Als **EU-Vogelschutzgebiet** ist der gesamte Raum des Kleinen Plöner Sees und der Schwentine mit angrenzenden Flächen dargestellt (siehe auch Abb. **Abbildung 14: Ausschnitte aus den Karten Wiesenvogelbrutgebiete und Bedeutsame Nahrungsgebiete für Gänse und Schwäne des Landschaftsrahmenplans** Wiesenvogelbrutgebiete und Bedeutsame Nahrungsgebiete für Gänse und Schwäne des LRP). Die nationalen Vogel-schutzgebiete wurden im Jahr 2007 zu europäischen Vogelschutzgebieten, die FFH-Gebiete im Jahre 2010 zu gesetzlich geschützten Biotopen von gemeinschaftlicher Bedeutung erklärt.
- Das Seengebiet der Plöner Seenplatte ist darüber hinaus als **Bereich mit hoher Anziehungskraft für Zugvögel** registriert. Hier ist insbesondere die Zwergmöwe zu nennen, „die im Frühjahr auf dem Weg in ihre baltischen und russischen Brutgebiete entlang der Seen zieht und hier auch mit vielen tausend Exemplaren rastet.“

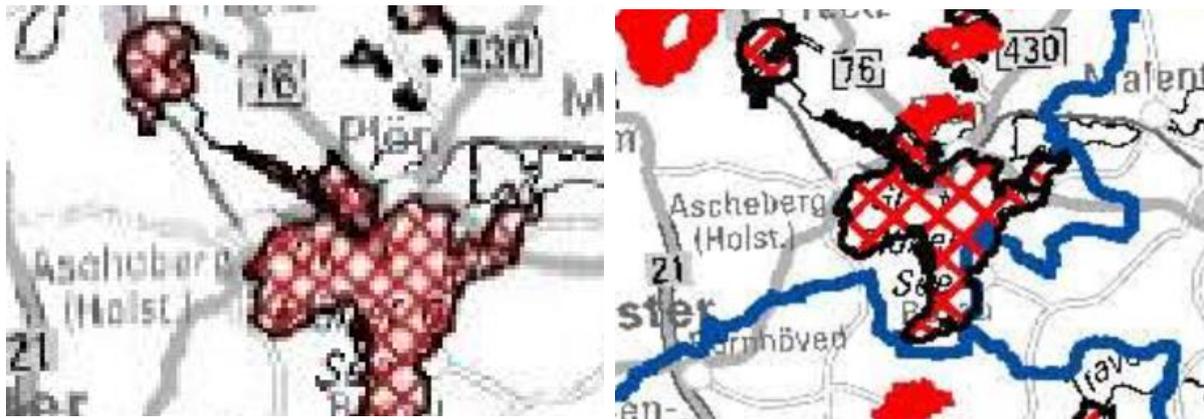


Abbildung 14: Ausschnitte aus den Karten Wiesenvogelbrutgebiete und Bedeutsame Nahrungsgebiete für Gänse und Schwäne des Landschaftsrahmenplans

- Als **Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna** ist der gesamte Raum der Plöner Seenplatte mit Schwentine und angrenzenden Flächen ausgewiesen. Die Wälder sind auch Brutplatz für Großvogelarten.

„Der Seeadler hat sich in den letzten Jahren innerhalb von Schleswig-Holstein nach Westen ausgebreitet und weist mit insgesamt 40 Revieren (2017) im Planungsraum knapp 40 Prozent des Landesbestandes auf. Hervorzuheben ist der Kreis Plön, der mit 23 Revieren die höchste Seeadlerdichte in Schleswig-Holstein hat. In der Plöner und Bornhöveder Seenplatte und Teichlandschaften finden die Seeadler so gute Nahrungsbedingungen, dass die Horste insbesondere am Großen Plöner See dicht beieinanderliegen. Der Rotmilan hat sowohl im Kreis Plön als auch in den wald- und grünlandreichen Altmoränenbereichen des Kreises Rendsburg-Eckernförde mehrere Verbreitungsschwerpunkte.“

- Die Schwentine und der Kleine Plöner See mit Randzonen sind des Weiteren als **Nebenverbundachsen im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems** dargestellt. „Die Schwentine ist die bedeutendste Verbundachse im Landschaftsraum nördliches/östliches Hügelland, die allein im Kreis Plön 20 Schwerpunktbereiche miteinander verbindet; typische Lebensräume sind Fließgewässer, Seen und ihre Uferbereiche, Röhrichte, Bruchwälder, schaarliegende Seeufer und Hangwälder.“ Entwicklungsziel ist: „Die Erhaltung des Biotopbestandes und Erweiterung der naturnahen Flächen in den Uferbereichen; Entwicklung einer gemeinsamen Konzeption mit Erholung und Wassersport.“

Hauptkarte II b

In der Hauptkarte II b des Landschaftsrahmenplans mit den Landschaftsschutzgebieten und den Gebieten mit Erholungsfunktion sind ausgewiesen:

- das **Landschaftsschutzgebiet „Lanker See und die Schwentine bis zum Kleinen Plöner See und Umgebung“** vom 21.07.2017. Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung und Entwicklung
 1. der ökologisch besonders bedeutsamen und vielfältigen naturnahen bis natürlichen Biotopstrukturen und -funktionen;
 2. des eindrucksvollen und erlebnisreichen Landschaftsbildes.²

Hier liegt der westliche Teil des Plangebietes innerhalb des LSG.



Abbildung 15: Ausschnitt aus dem LRP Hauptkarte IIb

- Der gesamte Raum ist als **Gebiet mit besonderer Erholungseignung** ausgewiesen und
 - liegt dabei am Rande und gerade außerhalb des **Naturparks „Holsteinische Schweiz“**, der sich in Richtung Ostholstein fortsetzt. „Naturparke bestehen überwiegend aus Landschafts- und Naturschutzgebieten. Sie verbinden den Schutz und die nachhaltige Nutzung einer Kulturlandschaft und können auch der Arten- und Biotopvielfalt dienen. Sie sind aufgrund ihrer landschaftlichen Voraussetzung von besonderer Bedeutung für die Erholung.“

² Siehe auch LSG-Verordnung im Anhang

Hauptkarte II c

In der Hauptkarte II c des Landschaftsrahmenplans mit den klimarelevanten Bereichen und Risikogebieten sind für das Plangebiet keine Inhalte ausgewiesen.

- Südlich der Schwentine sind klimasensitive Böden erfasst.
- Die kleineren Waldflächen im/angrenzend an das Plangebiet sind aufgrund zu geringer Größe (< 5 ha) nicht ausgewiesen.

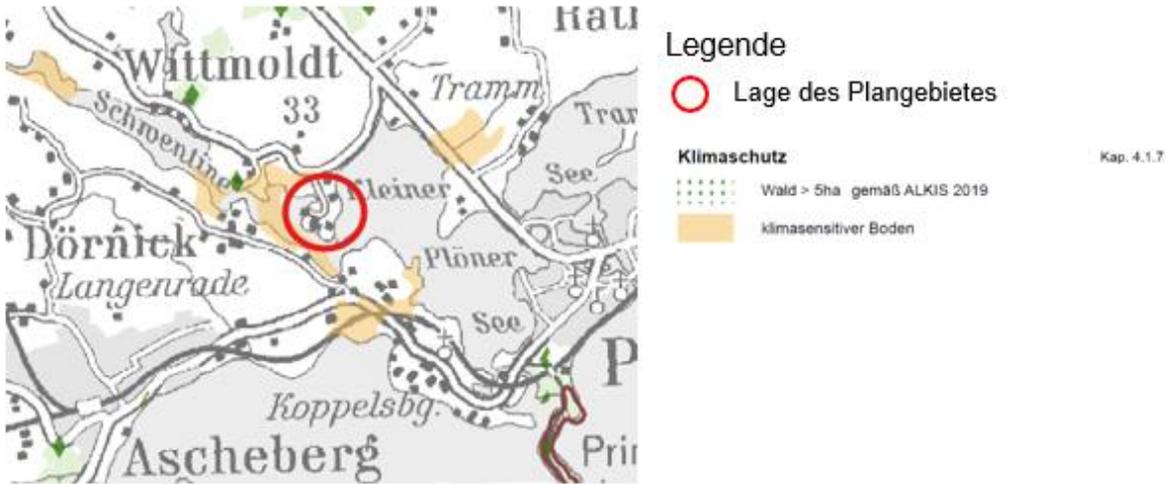


Abbildung 16: Ausschnitt aus der Hauptkarte II c des Landschaftsrahmenplans

Karte	Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum
Hauptkarte IIa	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend gesetzlich geschütztes Biotop: Kleiner Plöner Sees mit dem Bereich der Schwentine - Europäisches Netz Natura 2000-Gebiet: Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung - EU-Vogelschutzgebiet: gesamter Raum des Kleinen Plöner Sees und der Schwentine mit angrenzenden Flächen - Bereich mit hoher Anziehungskraft für Zugvögel: Seengebiet der Plöner Seenplatte 	<p>→ alle Inhalte und Darstellungen sind hier planungsrelevant, da sie die überplanten Bereiche direkt oder indirekt betreffen bzw. Veränderungen durch die Planungen sich direkt oder indirekt auswirken können.</p>

	<p>- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Avifauna: Raum der Plöner Seenplatte mit Schwentine und angrenzenden Flächen. Die Wälder sind auch Brutplatz für Großvogelarten</p> <p>- Nebenverbundachsen im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems: Schwentine und der Kleine Plöner See mit Randzonen</p>	
Hauptkarte IIb	<p>- Landschaftsschutzgebiet LSG „<i>Lanker See und die Schwentine bis zum Kleinen Plöner See und Umgebung</i>“</p> <p>- Gebiet mit besonderer Erholungseignung</p>	<p>- planungsrelevant, die LSG-Grenze betrifft den westlichen Teil des Plangebietes</p> <p>→ Entwicklungen an die Schutzziele anpassen bzw. überprüfen</p> <p>→ ggf. Entlassung aus dem LSG erforderlich</p> <p>- planungsrelevant,</p> <p>→ die Planungen für die Erholungsnutzung entsprechen den Entwicklungszielen</p> <p>→ das Landschaftsbild ist besonders zu berücksichtigen</p>
Hauptkarte IIc	- keine Inhalte	-

Tabelle 2: Zusammenfassung der übergeordneten Inhalte des LRP

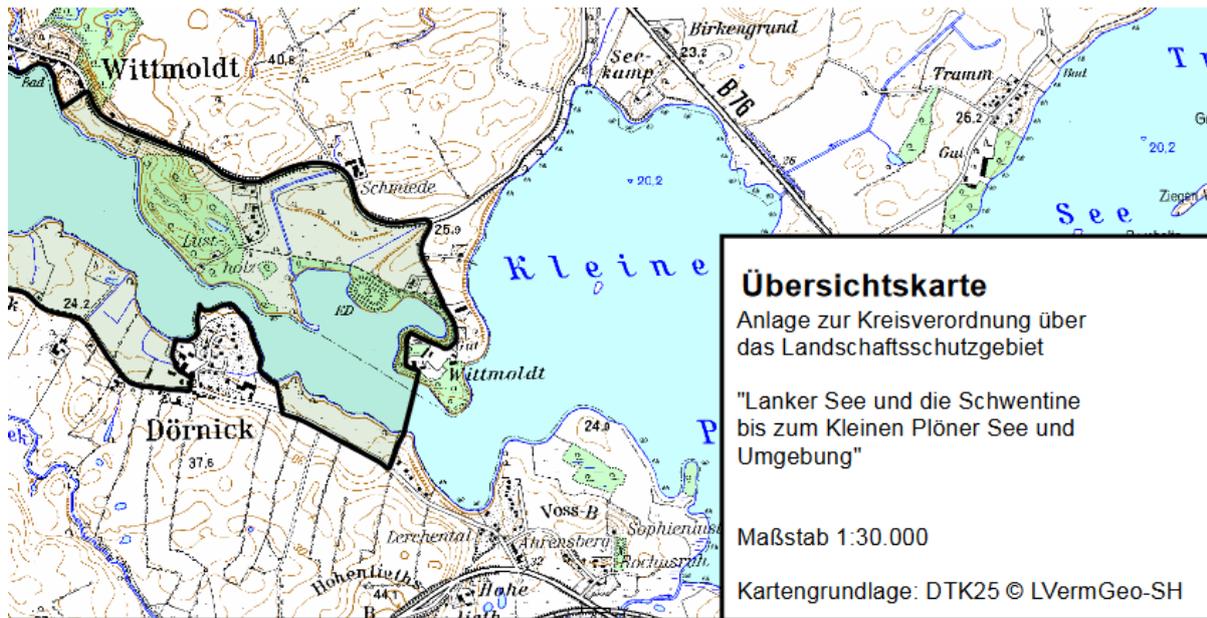


Abbildung 17: Ausschnitt aus der Karte zur LSG-Verordnung

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

6.2 Wasserversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3 Löschwasserversorgung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.5 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön in der Neufassung vom 05. Dezember 2019 zu beachten.

6.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch öffentliche Anbieter gesichert. Die Gemeinde Wittmoldt ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen. Für die Breitbandversorgung ist der Zweckverband "Breitbandversorgung im Kreis Plön" zuständig.

7 Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittmoldt hat die Begründung am gebilligt.

Wittmoldt, den

.....

Knud Skirlo-Seyffer

Bürgermeister