

KREIS PLÖN

DIE LANDRÄTIN

- Kreisplanung -



Kreisverwaltung Plön • Postfach 7 • 24301 Plön

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

Rückfragen an: [REDACTED]
Tel.: 04522 / [REDACTED]
Fax: 04522 / [REDACTED]
[REDACTED]@kreis-ploen.de
Haus B, [REDACTED]
Aktenzeichen: P2- 2208- f1- ft
P2- 2208- VHB1- ft

Plön, den 10.05.2022

per E-Mail

nachrichtlich: siehe Verteiler E-Mail

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rantzau
Und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Gut Rantzau“
hier: Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Bericht (Schreiben vom Planungsbüro Ostholstein) vom 24.03.2022**

Folgende Unterlagen wurden vorgelegt:

- Änderung Flächennutzungsplan, Stand 9.3.2022
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, Vorentwurf Stand 9.3.2022
- Begründungstext zur 1. Änd. FNP und zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1, Vorentwurf, Stand März 2022
- Tourismus-, Betreiber-, Nutzungskonzept, Stand: 09.03.2022

Parallel zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgt ein interkommunales Abstimmungsverfahren zu der Planung, initiiert seitens der Landesplanung Schleswig-Holstein, mit E-Mail vom 06.04.2022.

Die Gemeinde Rantzau beabsichtigt mit der 1. Änderung des FNP und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf dem Gelände des Gutes Rantzau. Ziel ist eine touristische Entwicklung in Form eines Hotels mit 25 Zimmern und mit Restaurant, sowie 95 Ferienwohnungen und weiteren touristischen und Freizeitangeboten.

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

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

Kreisverwaltung:
Hamburger Straße 17/18
24306 Plön

Web: www.kreis-ploen.de

Sprechzeiten:
Di: 14.30 – 18.00 Uhr
Fr: 08.00 – 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

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

Zersiedelung zu schützen. Dazu zählt auch, dass ortsbaulich nicht integrierte Splittersiedlungen nicht verfestigt und erweitert werden dürfen.

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

Dazu zählen aus Sicht des Tourismus des Kreises Plön die aus einer Planung erwachsenden

- nachhaltigen Entwicklungsvorteile eines gewerblich-touristischen Projekts für die Entwicklung der Standortgemeinde Rantzaу, sowie darüberhinausgehende dauerhaft positive Impulse für die Tourismusregion Holsteinische Schweiz.

Seitens des Kreises Plön werden gewerbliche touristische Vorhaben begrüßt, wenn diese über die oben genannten Grundlagen verfügen.

Dabei wird das Kriterium der Nachhaltigkeit unter verschiedenen Gesichtspunkten wahrgenommen. Zunächst als

- hochwertiges touristisch-gewerbliches Nutzungskonzept
- langfristig gesicherter Standort als touristisch-gewerbliche Einrichtung
- dauerhaft tragfähige wirtschaftliche Grundlagen.

- Nutzungskonzept:

Die Planbegründung beschreibt das Nutzungskonzept, neben der Beherbergung in Hotelzimmern und Appartements, als zusätzliche Angebote in Form von Gastronomie, Co-Working, Bereiche für Work-Shops, Sauna, Spa, Hofladen, Bäckerei, Kleintierhaltung. Es sollen Events und Kulturveranstaltungen angeboten werden. Die Würdigung der Lage des Plangebietes naturnah, in Alleinlage und abseits touristischer Schwerpunkte wird im Begründungstext als zentrales Element des zukünftigen Nutzungskonzepts dargelegt. Dies sei vergleichbar mit einer neuen Generation englischer Country Clubs.

Teil des Nutzungskonzepts ist die erstaunliche Zahl von 19 Wohnungen für Mitarbeiter in teils eigens dafür errichteten Gebäuden.

Bewertung:

Das Nutzungskonzept in seiner bisherigen Fassung stellt noch keine Inhalte dar, die eine Bauleitplanung im Außenbereich der Gemeinde Rantzaу ausreichend begründen können. Das geschilderte Angebot entspricht weitgehend dem, was an anderen Hotelstandorten auch besteht.

Eine Vertiefung eines einzelnen Angebotssegments als Alleinstellungsmerkmal, etwa in Richtung medizinische und Heilangebote oder für besondere Sportarten wie Golf, Reiten ist nicht beschrieben. Die Darlegung der Außenbereichslage als zentrales Element des Nutzungskonzepts ist nicht nachvollziehbar, zumal das geplante Freizeitangebot doch vorwiegend aus Indoor-Angeboten besteht. Ob dabei die Heranziehung des Vorbilds englischer Country-Clubs hilfreich ist, darf bezweifelt werden.

Die Zahl von 19 Mitarbeiter-Wohnungen erscheint hoch gegriffen und auch im Hinblick auf Attraktivität zur Gewinnung von Personal kaum darstellbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Wohnungen und Häuser Teil eines zweckgebundenen gewerblichen Vorhabens wären und ihrer Umnutzung zu regulären Wohnungen bauplanungsrechtliche Bedenken entgegenstehen.

- Langfristige Standortsicherung

Die Planentwicklung setzt voraus, dass die festgesetzte Art der baulichen Nutzung eine berechnete langfristige Perspektive hat. Vorhersehbare Umnutzungen aufgrund absehbar schwindender Funktionen oder ausbleibender Nachfrage können nicht Teil der Entwicklungsperspektive sein.

Für touristische Nutzungen ergibt sich in der Regel eine dauerhafte Perspektive, wenn ihr Standort durch einen besonderen Anziehungspunkt geprägt ist, etwa die Nähe zur See, besondere städtebauliche Attraktion oder ein Veranstaltungsort. Die fortlaufende Erzeugung von Standortattraktivität durch selbst geschaffene Angebote ist hingegen sehr viel schwieriger und aufwändiger.

Der vorgelegte Planentwurf sieht, trotz seines vorläufigen Entwurfscharakters, bereits jetzt die Möglichkeit vor, gem. § 12 Abs. 3 BauGB die Art zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan per nachträglicher Änderung des Durchführungsvertrages zu ermöglichen. Sollte diese Regelung beibehalten werden, ist die Schaffung von Erst- und Zweitwohnsitzen ohne gewerbliche touristische Nutzung im Plangebiet davon auszuschließen. Änderungen des Bebauungsplanes müssen auch zukünftig die dauerhafte gewerblich touristische Nutzung des Plangebietes beibehalten.

Bewertung:

Das geschilderte Vorhaben berücksichtigt die erforderliche Nachhaltigkeit des Standortes als touristisch-gewerbliches Angebot noch nicht. Die dafür erforderliche dauerhafte touristische Attraktivität ist nicht allein aus den geschilderten beabsichtigten Angeboten ableitbar. Das ist umso bedauerlicher, als dass eine inhaltliche Ausrichtung des Vorhabens mit besonderen und dauerhaft für Gäste interessanten Angeboten durchaus möglich erscheint.

Es wird hier angeregt zu prüfen, ob der thematische Auftritt ein authentischeres Bild der Holsteinischen Schweiz, auch im Bereich der Standortnachhaltigkeit, entwickeln kann: Ausgehend von der Lage im Binnenland, wäre sich deutlicher von den herkömmlichen touristischen Angeboten an der Ostsee abzuheben und ein Urlaubsangebot zu formulieren, das an dem Standort Nachhaltigkeitsthemen wie CO₂-Einsparung, klimagerechten Urlaub, E-Mobilität, ressourcenschonende Bebauung als Themen voranstellt.

In diesem Zusammenhang sei auf die mögliche Ausrichtung des Angebotes insbesondere auf Fahrrad-Reisende hingewiesen.

Die in den Planunterlagen erwähnten Bemühungen um ein positives Energiekonzept für den Siedlungssplitter Gut Rantzau, die Modernisierung der Abwasserbehandlung, das Angebot von Bioprodukten, eine unter energetischen Gesichtspunkten fortschrittliche Instandsetzung des Schlosses, der bewusste Verzicht auf fossile Mobilität sowie die ausdrückliche soziale und kulturelle Öffnung des Planbereiches für Anwohner und Gäste sind Themen, die mehr Attraktivitätspotential entwickeln können, als der reine Verweis auf englische Country Clubs. Bezeichnungen bzw. Zertifizierungen wie „Klima-Hotel Schloss Rantzau“ oder „Sustainresort Rantzau“ bleiben enger an den im Plangebiet gegebenen Potentialen.

Ich verweise auf die im Zusammenhang mit nachhaltigem Tourismus oder einzelnen Tourismusthemen gegebenen Zertifizierungsmöglichkeiten für Hotels und touristische Einrichtungen, die eine solche inhaltliche Angebotsausrichtung unterstützen.

Hinsichtlich des am Standort Rantzau besonders relevanten touristischen Radverkehrs verweise ich auf die noch zu geringe Darstellung in der Planbegründung und auf die ausbau- und erweiterungsbedürftige Infrastruktur der Rad- und Wanderwege in Bereich um die Kossau. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB eröffnen hier Möglichkeiten, einen Beitrag zur Aufwertung des Wegenetzes mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

- Nachhaltig tragfähige wirtschaftliche Grundlagen

Die Planbegründung trifft dazu keine konkreten Aussagen. Lediglich die Kaufkraft der Zielgruppe, urbane obere Mittelschicht, wird als Entwicklungsgrundlage genannt.

Zudem wird das Modell der Querfinanzierung der Sanierung des Schlosses aus Erlösen des Verkaufs neuer Eigentumsappartements erläutert, letztere sollen zusammen vom Hotelbetrieb mit eigenen 25 Zimmern bewirtschaftet werden.

Bewertung:

Eine abschließende Bewertung ist aufgrund der wenigen Informationen nicht möglich. Das ist ein Manko der Planung und entzieht ihr auch zunächst die gesetzliche Grundlage i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Als Hotelkonzept erscheint jedoch die Anzahl von nur 25 Zimmern als möglicherweise zu gering für die Substanz eines Beherbergungsbetriebs, der seine Preislage deutlich unterhalb des Luxussegments sieht. Auskünfte von Touristikern besagen als Mindestgröße für ein Themenhotel mindestens 40 oder 50 Zimmer, um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erhalten. Angesichts des hohen Aufwands an zusätzlichen Angeboten und Mitarbeiterwohnungen usw. erscheint es fraglich, ob diese Größe die erforderliche nachhaltige wirtschaftliche Tragfähigkeit erbringt.

Wenn der Grundstückserwerb, das Angebot an Restaurants, Bar, Spa etc. sowie die denkmalgerechte Sanierung des Schlosses als hochwertiges Hotel allein aus den Verkaufserlösen der Neubauappartements finanziert werden soll, dann erscheint dies nicht realistisch. Die Kaufpreise für die Appartements, welche sich im ländlichen Binnenland befinden, wären so hoch und dadurch der Verkauf von 95 Ferienappartements unrealistisch, so dass ein wirtschaftlicher Betrieb kaum möglich erscheint.

Vor diesem Hintergrund sollte gewährleistet werden, dass der Gemeinde Rantzau eine solide und gesicherte Finanzierung des Gesamtprojekts vorgestellt wird. Die Gemeinde kann sich dafür auch einer externen Beratung bedienen, die das Wirtschaftlichkeitskonzept auf Plausibilität prüft. Dies wäre im Übrigen bereits vor der Eröffnung des Bauleitplanverfahrens erforderlich gewesen und sollte nun unmittelbar nach dem Verfahrensschritt § 4 Abs.1 BauGB erfolgen.

Fazit:

Unter dem Aspekt des nachhaltigen Tourismus und dem Anspruch einer langfristigen Standortsicherung wird Seitens der Kreisplanung angeregt, die Ausrichtung des gewünschten Angebotes an Zertifizierungen wie Bio-Hotel, Klima-Hotel, Sea&Bike-Hotel oder ähnliches zu orientieren, um die Potentiale des Gutes Rantzau und die touristische Region der Holsteinischen Schweiz stärker einzubinden. Der Charme dieser Region und der Umgebung des Gutes Rantzau ist geprägt durch ländliche und kleinteilige Strukturen. Die Größe der geplanten Anlage sollte dies widerspiegeln, indem möglicherweise die geplanten Neubauten für Ferienappartements (z.B. Verzicht auf das Baufenster 8) und somit der Umfang des Bettenangebotes reduziert werden.

Darüber hinaus ist die nachhaltige wirtschaftliche Tragfähigkeit anhand der oben dargelegten Aspekte zu überdenken und die Anzahl der betriebseigenen Hotelzimmer zu erhöhen.

Fachbehördliche Stellungnahmen:

Die **UNB** teilt mit:

Zum F-Plan:

Die Hinweise der UNB vom 21.05.2021 wurden leider nicht ausreichend berücksichtigt.

Die im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 10 „Mittleres Kossautal und Umgebung“ liegenden Flächen südlich und südwestlich der Kossau wurden in die Planung mit einbezogen. Ein Teil der seit Jahrzehnten ungenutzten Flächen wurden als Gutsgarten dargestellt und im Vorhabenbezogenen B-Plan auch mit 4 Baufenstern versehen.

Der Errichtung baulicher Anlagen im LSG wird nicht zugestimmt. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erfolgen wird.

Die dort ungenehmigt errichteten einfachen Unterstände am Waldrand können durch die Planung weder legalisiert noch als Ansatz für weitere bauliche Anlagen gesehen werden.

D.h. es sind nur die Maßnahmen und Festsetzungen möglich, die der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht entgegenstehen.

Es wird seitens der UNB empfohlen, die Kompensationsmaßnahme Obstbaumwiese in den Bereich der geplanten Gutsgärten zu verlegen und die Gutsgärten in den Bereich der geplanten Obstbaumwiese.

Zum B-Plan:

Seitens der UNB werden folgenden Hinweise und Bedenken zur vorgelegten Planung abgegeben. Es wurden Bedenken zur Kossau und zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) bereits am 21.05.2021 in gleicher Art abgegeben, aber leider nicht beachtet.

Zur Vermeidung von Wiederholungen sind Bedenken, auf die entsprechend zutreffenden Punkte in der Begründung/Planung selbstständig zu projizieren.

Die Gemeinde Rantzau hat keinen Landschaftsplan. Die Inanspruchnahme von bisher nicht oder sehr gering genutzten Flächen, vor allem die im Landschaftsschutzgebiet und um das Schloss Rantzau herum, muss mit einer entsprechenden Sorgfalt erfolgen. Das setzt eine Biotopkartierung der angrenzenden betroffenen Flächen voraus. Diese liegt derzeit noch nicht vor, sondern es wurde auf die landesweiten Daten des LLUR zurückgegriffen. Die aufgezählten geschützten Biotope und Tierarten sind z.B. im Umweltbericht nicht vollständig aufgeführt, die Prüfung der Wechselwirkungen ist damit nicht vollständig und korrekt.

Die Schaffung zusätzlicher attraktiver Angebote für die Bewohner im unmittelbaren Bereich, soweit sie außerhalb der Gebäude liegen, sind in den Planunterlagen zwar erwähnt, aber noch nicht dargestellt. Diese dürfen nicht zu Lasten des Artenschutzes, des Biotopverbundes und des Landschaftsschutzes und damit der Allgemeinheit und dem öffentlichen Interesse gehen. Bereits jetzt ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu rechnen.

Die Stellungnahme der UNB kann sich nur auf die derzeit vorliegenden Karten und Daten beziehen und ist daher noch nicht abschließend.

Seitens der UNB wird zur Planung der gesamten Flächen des Projektes, die im 50 m Gewässerschutzstreifen der Kossau liegen, noch einmal Grundsätzliches zur Beachtung und Umsetzung an die Hand gegeben. Die Kossau ist eines der landesweit am wenigsten beeinträchtigten Fließgewässer mit Teil naturnahen Talraum u. Nebenbächen, Feuchtwiesen, Feuchtwäldern u.a.m.. Das landesweite Ziel ist die Steigerung der Naturnähe dieses Gewässers und des Talraumes. Aus dem Grund wurde für das Gewässer auch der 50 m Gewässerschutzstreifen mit eingeräumt. Es bestehen seitens der UNB keine Bedenken den stark beanspruchten, teils aufgefüllten u. versiegelten Teil außerhalb des Landschaftsschutzgebietes durch die Planung in Anspruch zu nehmen. Es ist aber auch dort das Eingriffsminimierungsgebot und ein naturnaher Mindestschutzstreifen (von z.B. mind. 10 m) zum Gewässer einzurichten. Dieser muss den Leitgedanken der Kossau als Hauptbiotopverbundachse Rechnung tragen und eine naturnahe Grünstruktur, -nutzung und entsprechende Pflege erfahren. So wie es auch § 21 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes vorsieht: „Unbeschadet des § 30 sind die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiter zu entwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen.“ Schlechte Situationen sind in diesem Zusammenhang in dem Plangebiet dann auch zu verbessern. Z.B. sollte auch eine Böschungsabflachung im südlichen Teilbereich zur Kossau angestrebt werden.

U.a. ist zu prüfen ob das Baufenster Nr. 10 (Saunahaus-schlechter Gebäudezustand) und ggf. auch 11(je nach Bauzustand) nicht weiter nach Süden versetzt werden kann. Bei diesen beiden Baufenstern kann bei Beibehaltung des Baufensters, die Terrasse nicht mehr in Richtung Kossau angelegt werden. Im Rahmen der Eingriffsminimierung ist zu prüfen, ob auf eine weitere Sauna (im Badehaus bereits Sauna geplant) nicht verzichtet werden kann. Auch bei den anderen Terrassen in Richtung Kossau muss ein Mindestabstand oder eine Schutzanpflanzung zur Kossau eingerichtet werden, da die Terrassen außerhalb des Baufensters liegen dürfen, die Lage und Größe aber nicht geregelt sind. Auch der Steilwall und der bepflanzte Wall zur Abschirmung des Objektes entlang der Bundesstraße sollten zur Kossau mind. 10 m Abstand ab Böschungsoberkante einhalten, um der Leitlinie Kossau für das Schutzgut Fauna Rechnung zu tragen.

Die Heranführung der Lärmschutzmaßnahmen bis in die Kossauniederung sind ähnlich wie Baukörper zu betrachten und deren Wirkung auf Kaltlufttransporte oder

Luftaustauschfunktion zu betrachten. Zu betrachten ist auch, ob ggf. eine komplette Einzäunung des gesamten Areals geplant ist und wie diese ausgeführt werden soll. Wenn ja, ist damit auch ein kompletter Entzug von Lebensraum für große Tierarten zu betrachten. Der 1,50m hohe Erdwall im LSG ist dabei so auszuführen, dass die vorhandenen Großbäume (Eschen und Linden) nicht beeinträchtigt werden, sondern erhalten bleiben. Die Anregungen sind zu beachten, da ansonsten seitens der UNB die erforderliche Ausnahme vom § 35 Abs. 4 Ziffer 4 Landesnaturschutzgesetz nicht erteilt wird.

Auch gegen die großflächige Nutzungsaufnahme im LSG, durch die Errichtung von Gewächshaus, Offenstall, Geräteschuppen (Baufenster 15-19) und die Neuanlage von Gärten, bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken. Siehe hier auch Stellungnahme zum F-Plan. Sie fördern die weitere Zersiedlung der Landschaft und sie stehen dem Schutzziel und Schutzzweck der LSG VO entgegen. Sie würden den natürlichen Charakter, der in diesem Bereich der Kossau nur noch einseitig besteht, erheblich zerstören, den Biotopverbund und vor allem das Landschaftsbild massiv beeinträchtigen. Daher können weder die für die Umsetzung erforderliche Genehmigung erteilt, noch eine Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet seitens des Kreises in Aussicht gestellt werden. Die alten vorhandenen nicht genehmigten Unterstände in diesem Bereich, direkt am Wald, können durch die Planung nicht legalisiert werden.

Um Gärten für das Projekt vorhalten zu können, sollten diese im Bereich der geplanten Obstbaumwiese angelegt und die Obstbaumwiese dafür im Bereich der Gutsgärten angelegt werden. Im LSG können die Wiesen, den Standortverhältnissen angemessenen, als Weiden genutzt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre auch eine Verlegung des stark eutrophen Stillgewässers direkt am Gutsgelände in das LSG denkbar.

Die Anlage von Wegen, Plätzen und anderen Ausstattungselementen im LSG sollten behutsam erfolgen und ihrem Zielkonzept „inmitten der Natur“ Rechnung tragen. Diese sind im LSG genehmigungspflichtig und bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Gegenstand der Anregungen und Hinweise zur Berücksichtigung von Artenschutzbelangen ist die Unterlage „Gut Rantzau - Umbau zu touristischen Zwecken - Ersteinschätzung zum Artenschutz zur frühzeitigen Beteiligung im Bauleitplanverfahren“ (BBS-Umwelt GmbH, Stand: 16.03.2022, 14 Seiten).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt angemessen zu berücksichtigen. Der individuenbezogene Ansatz der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie das Ermittlungsgebot nach § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) verlangt Untersuchungen, deren Ergebnisse die Beurteilung erlauben, ob durch die Realisierung von Vorhaben und Planungen artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können.

Eine rechtssichere Prüfung, ob der Umsetzung einer Bauleitplanung naturschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG entgegenstehen, setzt eine hinreichende Ermittlung und Bewertung artenschutzrechtlicher Belange voraus. Hinreichend ist die Darstellung, wenn sie in Bezug auf Inhalt und Umfang dem LBV-Leitfaden „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ in geltender Fassung sowie den naturschutzfachlich anerkannten Erfassungsstandards und Bewertungskriterien entspricht. Das LBV-Papier ist nach dem Verfahrenserlass zur Bauleitplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vom 5. Februar 2019 auch in Bauleitplanverfahren anzuwenden.

Fledermäuse: Der Plangeltungsbereich hat aufgrund des vorhandenen Reichtums an fledermausrelevanten Strukturen, der zahlreichen quartiergeeigneten Altbäume und Gebäude sowie der Aufwertung des Habitatkomplexes durch die als Nahrungsquelle dienende Kossau eine erhebliche potenzielle Bedeutung für die Artengruppe Fledermäuse.

Um die tatsächlichen Auswirkungen der Planung auf die Artengruppe festzustellen, muss die Bestandssituation vor dem Beginn der Planumsetzung erfasst und bewertet werden.

Bei den fledermauskundlichen Untersuchungen ist im Sinne der nach ständiger Rechtsprechung maßgeblichen Standards der „besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse“ sowie einer hinreichenden Prognosesicherheit stets nach den Vorgaben der Fledermausarbeitshilfe des LBV zu verfahren. Sollte im Einzelfall von den Anforderungen des Fledermauspapiers abgewichen werden, so wäre naturschutzfachlich nachvollziehbar darzulegen, warum der für eine rechtssichere artenschutzrechtliche Prüfung der Planung erforderliche spezifische Datenbedarf ausnahmsweise auch mit einem reduzierten Erfassungsprogramm gedeckt werden kann. In jedem Fall sind neben der Erfassung der vorhandenen Arten in einer vertieften Habitatanalyse auch die Lage und Qualität von Quartieren zu ermitteln und geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzulegen.

Heimische Fledermausarten sind an nächtliche Bedingungen angepasst. Daher ist zu erwarten, dass nächtliches Kunstlicht Fledermäuse grundsätzlich beeinflusst und lichtempfindliche Arten vor allem im Bereich von Tagesquartieren, Transferwegen, Jagdgebieten und Trinkstellen erheblich beeinträchtigt werden. Die Umsetzung der Bauleitplanung und die damit verbundene intensive touristische bzw. wohnbauliche Nutzung würde ohne geeignete Schutzmaßnahmen zur Etablierung einer regelmäßigen und über das bisherige Maß deutlich hinausgehenden Lichtbelastung von bisher weniger oder gar nicht beleuchteten Arealen durch Lampen an Fahrzeugen, auf Verkehrsflächen sowie durch Fensterflächen und Beleuchtung von Gebäuden führen. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist daher anhand eines Lichtkonzeptes und dort verbindlich dargestellten Beleuchtungsvorgaben schlüssig nachzuweisen, dass für die Fledermauslokalpopulation essenzielle Verbindungen zwischen Tagesquartieren und Jagdgebieten durch die zu erwartende zusätzliche Lichtverschmutzung nicht eingeschränkt werden. Von einer Beeinträchtigung lichtsensibler Fledermausarten (z. B. der Gattung *Myotis*), ist bereits auszugehen, wenn die Lichtstärke 0,1 lx überschreitet (vgl. VOIGT et al. 2019).

Sowohl die Ein- und Ausflughöffnungen der nach Umsetzung der Bauleitplanung verbleibenden Quartiere als auch der als artenschutzrechtlicher Ausgleich ggf. zu installierenden Ersatzquartiere müssen unbeleuchtet bleiben. Gleiches gilt für die Kossau, die als Jagdgebiet und Trinkstelle derzeit auch durch lichtscheue Fledermausarten genutzt werden kann. Hier ist eine Beleuchtung durch Kunstlicht (z. B. „Panoramafenster zur Kossau“) konsequent auszuschließen. Zur Erreichung dieses Ziels ist entlang der Kossau - z. B. durch Abschirmungspflanzungen in hinreichender Breite - ein Dunkelkorridor einzurichten.

Die tatsächliche Funktionsfähigkeit der vorgenannten Fledermausschutzmaßnahmen zur Erreichung der erforderlichen Verdunklungswirkung ist zu dokumentieren und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zweifelsfrei nachzuweisen.

Vögel: Die Brutvogelfauna ist vor dem Beginn der Baufeldfreimachung und der Gebäudesanierungs- und -abrissmaßnahmen durch Realkartierung zu erfassen. Ein artenschutzrechtlicher Verbotseintritt ist durch geeignete und quantitativ hinreichende Schutz- und Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden. Insbesondere ist auf Dauer sicherzustellen, dass störungsempfindliche und an die Kossau gebundene Vogelarten (z. B. Eisvogel, Gänsesäger) durch bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen nicht beeinträchtigt werden.

Amphibien: Die Artengruppe Amphibien hat bei baulichen Entwicklungen und Umnutzungen immer dann eine Bedeutung, wenn bereits vor der Errichtung der Anlagen Gewässer im Plangeltungsbereich vorhanden waren oder das Gebiet über eine Eignung als terrestrischer Lebensraum verfügt. Beides ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Artengruppe ist durch

Kartierung zu erfassen. Der sich aus der Planumsetzung ergebende bau-, anlagen- und betriebsbedingte Bedarf an Schutzmaßnahmen ist dazulegen.

Haselmaus: Der Betrachtungsraum befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen Vorkommenswahrscheinlichkeit der Haselmaus. Mithin ist von einem Vorkommen der Art in den nahegelegenen Knick- und Heckenstrukturen auszugehen. Sollte es bei der Umsetzung der Planung zur Beseitigung dieser Gehölze kommen, sind zur Vermeidung von Zugriffsverboten die Vorgaben und Regelungen zu Bauzeiten und Gehölzrodungen gemäß der Arbeitshilfe zur Haselmaus (LLUR 2018) zu beachten.

Fischotter: Die Kossau und deren Uferbereich ist Lebensraum des Fischotters. Aufgrund der großen Streifgebiete der Art ist als gutachterliche Datenbasis eine Potenzialabschätzung ausreichend. Die artspezifischen Ansprüche an die Passierbarkeit der Kossau dürfen durch die Umsetzung der Planung (z. B. Sanierung und Neubau von Brücken) nicht beeinträchtigt werden.

Sonstiges: Der Umgebungsbereich am Kreuzungspunkt zwischen Kossau und Straße ist aus tierökologischen Gründen naturnah zu belassen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Die nach derzeitigem Planungsstand bis unmittelbar östlich und westlich an das Gewässer heranreichenden künstlichen Wälle werden aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Funktion des Fließgewässers als Leitstruktur und Ausbreitungsachse für wildlebende Tiere seitens der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.

Der Zeitpunkt der Gebäudeabrissarbeiten ist mit den Belangen des Vogel- und Fledermausschutzes abzustimmen. Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres abgeschnitten oder beseitigt werden.

Zur Durchsetzung von naturschutzrelevanten Terminen und Maßnahmen während der Bauphase, zur Minimierung von unvorhergesehenen Beeinträchtigungen und zur Vermeidung des Eintritts von Artenschutzverboten rege ich die Bestellung einer ökologischen Baubegleitung an.

Sämtliche artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen und Terminsetzungen sind prüffähig im Artenschutzbeitrag darzulegen und durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern. Der Vertragsentwurf muss am weiteren Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans teilnehmen.

Die **untere Bodenschutzbehörde** teilt mit:

Zum F-Plan:

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern.

Im Plangebiet ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende F-Planung keine Bedenken.

Zum B-Plan:

Die vorliegenden Unterlagen sind für eine abschließende bodenschutzbezogene Bewertung nicht ausreichend.

In Anbetracht des im Planentwurf dargestellten Flächenbedarfs und der zu erwartenden Bodenbewegungen (insb. Herstellung einer Tiefgarage) ist für die aus der vorliegenden Planung hervorgehende Bauplanung ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen. Darin ist auszuführen, in welchem Umfang Bodenbewegungen in Folge der Planung zu erwarten sind und wo eine Zwischenlagerung stattfindet. Es ist darzustellen, ob in Folge der Planung eine Flächenmodellierung erfolgen wird. Die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts ist für die aus der Bebauungsplanung folgenden Planung verbindlich

festzuschreiben. Das Bodenschutzkonzept ist spätestens einen Monat vor Vergabe der Bauleistungen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Spätere Grünflächen sind nach Möglichkeit weder zu befahren, noch mit anderen Auflasten zu versehen.

Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Die Zustimmung zur vorliegenden Planung wird in Aussicht gestellt.

Weiterhin werden folgende Hinweise gegeben:

- Überdachung sämtlicher teil-/versiegelten Fahrzeugstellflächen, inkl. Fahrradstellflächen, in Verbindung mit Dachbegrünung oder energetischer Nutzung;
- Zur Thematik des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben stellt der Kreis Plön unter folgendem Link ein Hinweispapier bereit:
- https://www.kreis-ploen.de/media/custom/2158_4566_1.PDF?1644486829

Die **untere Wasserbehörde** teilt mit:

Zum F-Plan:

Gegen die 1. F-Planänderung der Gemeinde Rantzau bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken. In den Planunterlagen wird bereits detailliert auf die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung eingegangen. Weitere Festlegungen folgen im B-Planverfahren.

Zum B-Plan:

Gegen die vorgelegte Änderung des B-Plans Nr. 1 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

In dem beiliegenden Entwässerungsentwurf i. d. Fassung der 1. Überarbeitung, Stand 16.03.2022, wird detailliert auf die Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und –entsorgung eingegangen. Dennoch sind folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

Schmutzwasser:

Geplant ist der Neubau einer SBR-Anlage nahe der Kossau, die das Schmutzwasser sowohl aus dem B-Plangebiet der gesamten Schloss- und Gutsanlage als auch aus den bestehenden Siedlungen Rantzau und Hohenhof behandelt. Die nahe des neuen Erschließungsgebietes vorhandenen Hauskläranlagen in Rantzau und Hohenhof werden derzeit noch dezentral betrieben. Da diese teilweise eine nur unzureichende Reinigungsleistung aufweisen, wird der zentrale Anschluss dieser Einzelanlagen wasserwirtschaftlich ausdrücklich befürwortet. Die Bemessung der neuen Anlage wird insgesamt auf ca. 560 EW (ca. 440 für Hotel, Gastronomie, Ferienwohnungen etc. + ca. 70 für Rantzau + ca. 50 für Hohenhof) ausgelegt.

Für den Bau und Betrieb der neuen Kläranlage ist eine Genehmigung gem. § 52 LWG bei der UWB zu beantragen. Vorgesehen ist die Finanzierung durch die Gut Rantzau GmbH als alleiniger Veranlasser des B-Planverfahrens, die Antragstellung soll durch die Gemeinde Rantzau im Einvernehmen mit der Gut Rantzau GmbH erfolgen.

Für die neue Einleitung in die Kossau ist eine Einleitungserlaubnis gem. § 9 WHG zu beantragen. Auch diese soll von der Gemeinde Rantzau im Einvernehmen mit der Gut Rantzau GmbH beantragt werden. Der o.g. Entwässerungsentwurf sieht bereits einige einzuhaltende Überwachungswerte vor. Diese sind voraussichtlich nicht ausreichend, weil für das Vorranggewässer Kossau mit erhöhten Anforderungen zu rechnen ist. Der Pges-Wert ist auf mindestens 1,5 mg/l zu reduzieren, ggfs. sogar auf 1 mg/l. Die Festlegung der Überwachungswerte erfolgt in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Wasserbehörde

Plön. Da in diesem Fall eine neue Einleitung mit erhöhten Schmutz- und Nährstofffrachten in ein Vorranggewässer geschaffen und legitimiert werden soll, ist das in der WRRL geforderte Verschlechterungsverbot zu beachten, ebenso wie das Minimierungsgebot bzw. Zielerreichungsgebot. Also muss zumindest ein Nachweis erfolgen, dass - bezogen auf die einzelnen Qualitätskomponenten – keine Verschlechterung im Gewässer zu erwarten ist. Außerdem sind die Anforderungen der OberflächengewässerVO zu beachten. Daher scheint es sinnvoll, diese Nachweise im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zu erbringen. Auf den „Leitfaden für den Umgang mit dem Verschlechterungsverbot nach WRRL in Schleswig-Holstein“ vom MELUND vom 21.03.2022 wird hiermit hingewiesen.

Niederschlagswasser:

Im o.g. Entwässerungsentwurf werden bereits viele Anforderungen des Arbeitsblattes A RW-1 berücksichtigt. Geplant ist neben der Entsiegelung von befestigten Flächen der Neubau vieler Gründächer sowie die weitgehende Rückhaltung des Regenwassers in der Fläche, mit einzelnen, dezentralen und hydraulisch begrenzten Einleitungsmengen in die Kossau bzw. in den Untergrund. Dieses Entwässerungskonzept wird von hier ausdrücklich begrüßt. Dennoch sind die im A RW-1 beschriebenen Nachweise zu erbringen.

Mit der UWB ist vorab im Einzelnen abzustimmen, ob und ggfs. welche Genehmigungen und Erlaubnisse i.R.d. Niederschlagswasserbehandlung und –einleitung zu erteilen sind.

Gewässerrandstreifen:

Für die künftige Gewässerunterhaltung ist ein Abstand zum Gewässer Kossau von 5 Metern (Gewässerunterhaltungstreifen) einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Grundstückseigentümer die erforderliche Gewässerunterhaltung auf seinem Grundstück zu dulden hat.

Der **Denkmalschutz** teilt mit:

Zum B-Plan:

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine denkmalgerechte Überplanung der historischen Gutsanlage Rantzau lebhaft zu begrüßen. Für die im Plangeltungsbereich laut aktueller Denkmalliste (s. Internetseite des Landesamtes für Denkmalpflege SH) vorhandenen Kulturdenkmale unter gesetzlichem Denkmalschutz gelten im weiteren Planungsverlauf u. a. die Genehmigungserfordernisse gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 DSchG SH. Der Plangeltungsbereich befindet sich außerdem lt. dem im Internet einsehbaren Archäologie Atlas SH in einem Archäologischen Interessengebiet. Vor diesem Hintergrund ist – sofern nicht bereits geschehen – eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.

Der **vorbeugende Brandschutz** teilt mit:

Zum B-Plan:

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

Die **Verkehrsaufsicht** teilt mit:

Gegen die Aufstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (Teil 1 Pläne und Begr.), bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird:

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

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

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

Zum B-Plan:

Die Ausführungen zur Müllentsorgung unter Punkt 5.3 auf Seite 24 der Begründung sind fehlerhaft. Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Kreis Plön GmbH. Die Entsorgung erfolgt im Rahmen der Hofplatzentsorgung, das heißt, die Abfallbehälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt.

Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand einer mit dem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).

Im B-Plan ist kein Müllsammelplatz ausgewiesen. Für den Fall, dass das Plangebiet mit den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden soll, müssen Straßenbreiten, Lichtraumprofil und Tragfähigkeit der Straßen den Anforderungen nach RaST 06 genügen (siehe beigefügtes Merkblatt Ziff. 5). Ansonsten wären ausreichend dimensionierte Müllsammelplätze im Abstand von höchstens 20 m zur B 430 anzulegen (siehe dazu auch Merkblatt Ziff. 7).

Der Standplatz muss unbedingt ausreichend groß dimensioniert werden, damit dort alle Behälter untergebracht und von dort auch gefahrlos zum Entsorgungsfahrzeug geholt werden können. Transporte über Treppen oder steile Zuwegungen sind nicht zulässig.

Das **Klimaschutzmanagement** teilt mit:

In der „Begründung zur 1. Flächennutzungsplanänderung und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Rantzau“ wird die Erstellung eines Energiegutachtens angekündigt. Die angekündigte Erstellung des Gutachtens wird seitens des Klimaschutzmanagements ausdrücklich begrüßt. Die Erstellung des Energiegutachtens sollte ein energetisches Gesamtkonzept für das Gutsareal beinhalten.

Das zu erstellende Energiegutachten sollte aus der Sicht des Klimaschutzmanagements insbesondere auch folgende Punkte prüfen:

- Kann das Areal „Gut Rantzau“ optional auch durch ein CO₂-Neutrales Nahwärmenetz mit der nötigen Heizenergie versorgt werden?
- Kann das Gutsareal durch eine Heizzentrale in, welcher regional erzeugte Holzhackschnitzel verfeuert werden mit Heizenergie versorgt werden? Besonders im ländlichen Raum fallen jährlich große Mengen Holzhackschnitzel aus der Knickpflege an, welche aufgrund mangelnder Abnehmer momentan bis nach Dänemark verschifft werden.
- Könnte das Nahwärmenetz so ausgelegt werden, dass sich die wenigen im Ortskern der Gemeinde Rantzau befindlichen Gebäude an dieses bei Bedarf anschließen können?
- Die Nutzung der entstehenden Abwärme in den besonders Energieintensiven Bereichen des Gutsareals (z.B. Wäscherei, Gastronomie, Spa/Wellnessbereich) sollten eingehend geprüft werden.

Die **Stabsstelle Tourismus** teilt mit:

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

Zugleich würde mit diesem Projekt nicht nur ein einzigartiger touristischer Anziehungspunkt, sondern durch die öffentliche Zugänglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gemeinde Rantzau und der umliegenden Gemeinden eine wertvolle Infrastruktur geschaffen,

