

## **27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schillsdorf**

### **Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 4 BauGB)**

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schillsdorf für das für das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz ('Hauptstraße 4'), östlich der 'Hauptstraße' sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei' mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Planerische Zielsetzung:**

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schillsdorf umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 3,68 ha. Er liegt im östlichen Randbereich des Gemeindegebietes von Schillsdorf, südlich des Ortsteils Schillsdorf, östlich der 'Hauptstraße' sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei'. Es handelt sich um das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz ('Hauptstraße 4').

Die Gemeinde beabsichtigt, dem vorhandenen Landgasthof Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen Ausweisung als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) zukünftig als ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' und eine 'Grünfläche' dazustellen.

Die geplante Ausweisung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Betreiber des Landgasthofes Kirschenholz beabsichtigen, ihren Landgasthof mit dazugehöriger Brauerei zu modernisieren und zu erweitern. Zudem sollen eine Grillhütte und bis zu 12 Familienappartements als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes sowie ein zweiter Klärteich errichtet werden. Ebenso ist die Ausweisung von Behelfsstellplätzen für Veranstaltungen vorgesehen.

#### **Maßgebliche Umweltbelange:**

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung bei Umsetzung der Vorhaben lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des Landgasthofes Kirschenholz mit seinen Gartenflächen sowie den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Grünlandflächen. Südlich und östlich des Hauptgebäudes befindet sich die Gartenfläche des Landgasthofes. Hier sind ein Gartenteich, ein Klärteich und diverse Gehölzstrukturen, teils recht alte Bäume, vorhanden. Im Osten des Gartens befindet sich zum Übergang der daran östlich anschließenden Grünlandfläche ein Knick. Ein weiterer Knick befindet sich im südlichen Randbereich des Plangebietes. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Auf den Knicks stocken einige Überhälter unterschiedlichen Alters.

Die Planungsabsichten entwickeln sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der daher einer Änderung bedarf. Das künftig angedachte 'Sonstige

Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' und eine 'Grünfläche' sind zur Zeit als 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) dargestellt. Eine räumliche Feinplanung wird erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Daher wird hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Zulässigkeiten im Parallelverfahren der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Schillsdorf aufgestellt.

Die Vorhaben werden zu einer teilweisen Beseitigung der nördlichen Grünlandfläche sowie zu der Beseitigung eines Teils des Hausgartens führen. Die zukünftigen Ausweisungen werden ferner zu Flächenversiegelungen führen, die sich durch die Errichtung der Grillhütte und der Familienappartements und die Erweiterung der Gebäude ergeben werden. Ebenso werden durch den Bau des zweiten Klärteiches Bodenbewegungen hervorgerufen. Die Flächenversiegelungen und Bodenbewegungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ausgeglichen werden müssen. Es ist vorgesehen, sämtliche Gehölzstrukturen (Knicks, Bäume) zu erhalten.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von fünf Stellen, im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von sechs Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

#### Landesplanungsbehörde:

Die Landesplanungsbehörde bezieht sich auf die Erfordernisse der Raumordnung und erklärt, dass die Planungsabsichten mit dem raumordnerischen Grundsatz - neue Bauflächen nur im baulichen Zusammenhang tragfähiger Ortsteile - im Konflikt stünden, da sich die Fläche im Außenbereich befände. Es wird von der Landesplanungsbehörde angeregt, die besondere Qualität des Vorhabens an diesem Standort und die Einbindung des Standortes in die touristische Infrastruktur in der Begründung zum Flächennutzungsplan hervorzuheben. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Es wird darauf verwiesen, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur eng getaktet mit dem parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt werden könne, da sich die Planrechtfertigung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen nur aus dem im Bebauungsplan konkret dargelegten Planvorhaben herleiten ließe. Beide Bauleitpläne, die F-Planänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind parallel in die folgenden Verfahren (F-Plan nach § 4 Abs. 2 BauGB und der B-Plan nach § 4 Abs. 1 BauGB) gegeben worden.

Nach Konkretisierung des touristischen Ansatzes in der Begründung seien die grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Außenbereichslage, bedingt durch die Qualität des Vorhabens und der Standortgebundenheit, zurückgestellt worden. Begrüßt werde darüber hinaus die Begrenzung des betriebsbezogenen Wohnens und der Ausschluss des allgemeinen Wohnens. Es handelt sich bei den Übernachtungsmöglichkeiten um Familienappartements als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes. Die Bereiche werden in das Sondergebiet miteinbezogen.

#### Kreis Plön:

Die angestrebte Stärkung von Funktionen für den Tourismus und die Naherholung wird seitens des Kreises positiv bewertet. Das geplante Angebot sei eine begrüßenswerte Ergänzung des Angebots im Süden des Kreisgebietes. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sei durch ein Planungskonzept zu begründen. Die Begründung wurde dahingehend konkretisiert.

Darüber hinaus seien keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Die Wasserbehörde begrüßt die Flächennutzungsplanänderung. Der vorbeugende Brandschutz bittet um Ergänzung und Konkretisierung der Aussagen zur Löschwasserversorgung. Obgleich der Brandschutz Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens ist, wurden die Aussagen konkretisiert.

Bei dem Gasthof Kirschenholz handelt es sich um ein 'Denkmal zur Kontrolle', daher sei eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege SH notwendig, um die Art und den Umfang eines gesetzlichen Denkmalschutzes für das Gebäude zu klären. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und erhob keine Bedenken.

Es wird Seitens des Kreises empfohlen, den gesamten Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet auszuweisen und die Steuerung der überbaubaren Flächen und der Freiflächen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Der Bereich, in dem die Übernachtungshütten errichtet werden sollen, ist in das Sondergebiet einbezogen worden.

#### Archäologisches Landesamt:

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale konnten zurzeit nicht festgestellt werden. Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen.

#### Handwerkskammer Lübeck:

Die Handwerkskammer Lübeck bittet darum, dass bei Flächenfestsetzungen, die Handwerksbetriebe beeinträchtigen, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe stattfinden möge. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

#### Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus:

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus bittet um die Berücksichtigung der 15 m breiten Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 6. Direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der K 6 dürften nicht angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes dürfe ausschließlich über die vorhandene Anbindung erfolgen. Den Hinweisen wurde entsprochen.

#### Schleswig-Holstein Netz AG, Plön:

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilt mit, dass im Geltungsbereich diverse ihrer Strom- und Gasleitungen verlaufen. Diese dürften nicht überbaut werden und müssten jederzeit zugänglich sein. Die Strom- und Gasleitungen sind im Rahmen der Planung der Erdarbeiten zu beachten. Dem Vorhabenträger ist der Leitungsplan übergeben worden.

#### **Zentrale Abwägungsentscheidungen:**

Die Gemeinde Schillsdorf ist dem Nahbereich der Gemeinde Wankendorf zugeordnet, die nach § 1 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft ist.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III (alt), Stand: Fortschreibung 2000, befindet sich das Plangebiet direkt angrenzend an ein bis zur Ostsee reichendes Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südöstlich, gelegen im Ortsteil Altbokhorst, befindet sich in einem Abstand von ca. 1,5 km der Windpark 'Altbokhorst' mit acht Anlagen, die allesamt eine Gesamthöhe von 100 m aufweisen.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume beschrieben, die gestärkt

werden sollen. "Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilträumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine Erweiterung des Landgasthofes Kirschenholz am bestehenden und etablierten Standort. Es ist beabsichtigt, den Landgasthof mit dazugehöriger Brauerei zu modernisieren und zu erweitern. Es sollen eine Grillhütte und bis zu 12 Familienappartements als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes sowie ein zweiter Klärteich errichtet werden. Ebenso ist die Ausweisung von Behelfsstellplätzen für Veranstaltungen vorgesehen. Daher soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan anstelle der derzeitigen 'Fläche für die Landwirtschaft' (L) zukünftig als ein 'Sonstiges Sondergebiet' (SO) mit der Zweckbestimmung 'Gastronomie, Beherbergung und touristische Serviceeinrichtungen' und eine 'Grünfläche' dargestellt werden.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine landschaftsverträgliche Nutzung innerhalb der Gemeinde aufrecht zu erhalten und weiter zu beleben. Dieses ist nur mit einem qualitativ hochwertigen Angebot zu erreichen, um dem in der Region bereits vernetzten Standort gerecht zu werden.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schillsdorf für das Gebiet des Landgasthofes Kirschenholz ('Hauptstraße 4'), östlich der 'Hauptstraße' sowie nördlich und südlich des Weges 'Försterei' wurde von der Gemeindevertretung am 20. Februar 2019 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein mit Erlass vom 23. Mai 2019 genehmigt.

Bornhöved, den 06. Juni 2019

gez.

(Czierlinski)  
Büro für Bauleitplanung