

Betreff

**Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinden im Amt Geltinger Bucht
hier: Amtsweite Abstimmung eines Einzelvorhabens in Esgrus**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

19.05.2021

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Touristik des Amtes Geltinger Bucht (Beratung und Beschluss)

Sitzungstermin

09.06.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Esgrus plant zusammen mit der Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Aufstellung soll das Gelände des ehemaligen Altenwohn- und Pflegeheimes zu Ferienwohnungen /-apartments umgenutzt werden.

Im Rahmen der Planung ist eine amtsweite Abstimmung -Grundlage der Masterplan-notwendig. Das Gebiet der Gemeinde Esgrus ist laut Masterplan „Tourismus der Entdeckerzone“ zugeordnet.

Anliegend die Detailplanung zur Beurteilung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Touristik beschließt, dass das Vorhaben –im Rahmen der Einzelfallprüfung- den Vorgaben des Masterplanes Tourismus entspricht und die Umsetzung der Infrastrukturmaßnahme in der Entdeckerzone unterstützt wird.

Anlagen:

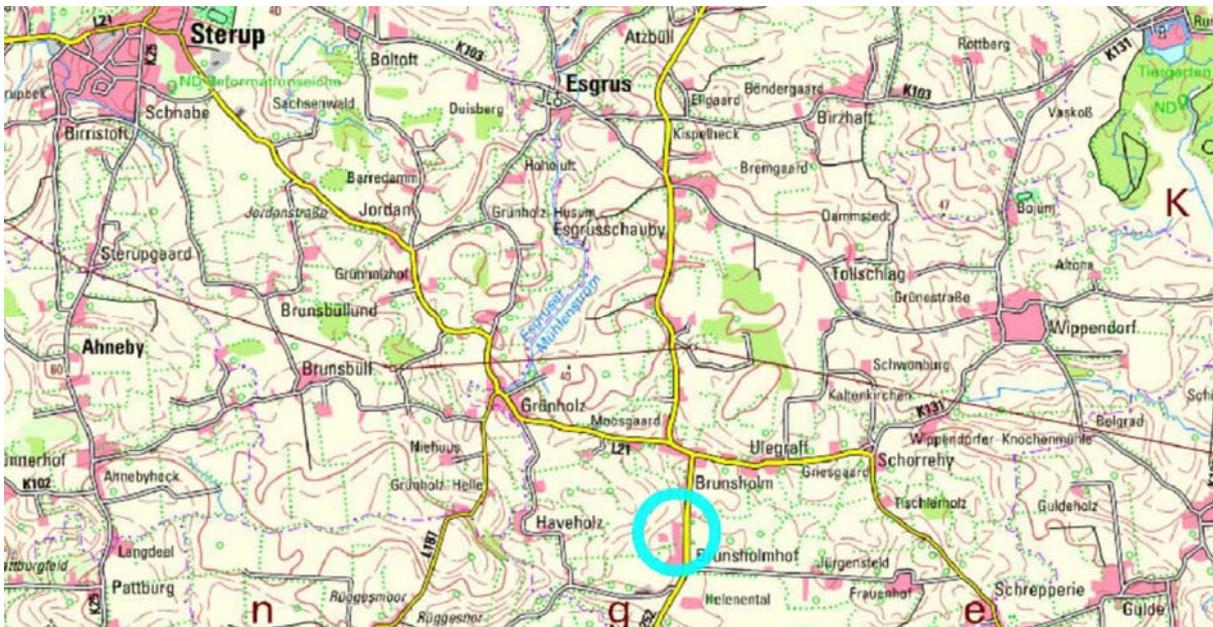
Detailplanung

„Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht – Amtsweite Abstimmung eines Einzelvorhaben in Esgrus- Brunsholm“

Gemeinde Esgrus:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 (VB 2) / 59. Änderung des FNP „Ferienwohnen Brunsholm 22“

Die Nutzung des Anwesens Brunsholm 22 als Altenpflegeheim wurde zum 30.11.2020 aufgegeben, da dort mit zuletzt nur noch 12 Pflegeplätzen keine Perspektive mehr für einen wirtschaftlichen Betrieb gegeben war.



Übersichtskarte mit Lage des Grundstücks

Der Gebäudebestand soll nun – in Sinne einer sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung- zu einer Ferienwohnanlage umgenutzt werden. Vorgesehen ist die Einrichtung von insgesamt 14 Ferienwohnungen/-apartments mit zusammen 41 Betten.

Nähere Erläuterungen zu dem Vorhaben sind den anliegenden Unterlagen zu entnehmen (Projektpläne/Nutzungs- und Betreiberkonzept).

Der Vorhabenträger hat bereits die Ostseefjord Schlei GmbH (OfS) in seine Projektierung eingebunden. Eine Stellungnahme der OfS zum Nutzungs- und Betreiberkonzept liegt vor (siehe Anlage).

Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht

Das Gebiet der Gemeinde Esgrus ist laut Masterplan Tourismus der Entdeckerzone zugeordnet. Die touristische Entwicklung in diesem Raum soll insbesondere der Aufwertung

und Entwicklung des vielfältigen kleinteiligen Angebots dienen, um die Qualität der Entdeckerzone zu stärken.

In diesem Sinn gilt die Entwicklung von kleinen Ferienhausgebieten (Ferienwohnungen) z.B. im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Hofstellen oder Reiterhöfen, wenn dabei eine Größenordnung von bis zu 5 Ferienhäusern oder 10 Ferienwohnungen nicht überstiegen wird, als amtsweit abgestimmter Entwicklungsgrundsatz (vgl. Ziff. 6.2 des Masterplanes).

Die Planungsabsichten waren frühzeitig (am 28.09.2020) der Landesplanungsbehörde angezeigt worden (noch ohne konkrete Angaben zur Anzahl der Ferienwohnungen). In ihrer Stellungnahme vom 28.01.2021 hat die Landesplanung darauf hingewiesen, dass es einer Einzelfallprüfung durch den Touristikausschuss des Amtes Geltinger Bucht bedarf (vgl. Ziffer 7.1 des Masterplanes). Dies ist darin begründet, dass das Vorhaben nicht im Zusammenhang mit einem bestehenden touristischen Angebot entwickelt wird. Zudem fügt sich das Vorhaben nicht in die oben genannte Größenordnung ein.

Bewertung

Im Masterplan Tourismus wurde herausgearbeitet, dass die Gemeinde Esgrus in der „Entdeckerzone“ liegt. Dieser Teil des Amtsgebiets ist gekennzeichnet durch ländlich geprägten Tourismus mit einem vielfältigen Übernachtungsangebot in gewachsenen Strukturen. Mit straßenbegleitenden Radwegen, wenig befahrenen Straßen und vielen Wirtschaftswegen bietet die Region etliche Möglichkeiten für Erkundigungen von Landschaft und Kulturschätzen per Rad.

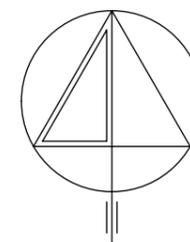
Die OFS betont in ihrer Stellungnahme die Bedeutung des Radtourismus in der Region. Um den Radtourismus in der Region zu stärken, ist die Optimierung des Beherbergungsangebots hinsichtlich Anzahl und Qualität Voraussetzung. Gruppenunterkünfte sowie Serviceangebote für Radtouristen sind in der Region ausbaufähig.

Die gegebene Grundrissgestaltung des Gebäudekomplexes Brunsholm 22 bietet die Möglichkeit, Ferienappartments und –wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung einzurichten. Mit Ferienappartments und großzügigem Speiseraum sind gute Voraussetzungen zur Unterbringung kleiner Reisegruppen (z.B. Radreisende) gegeben.

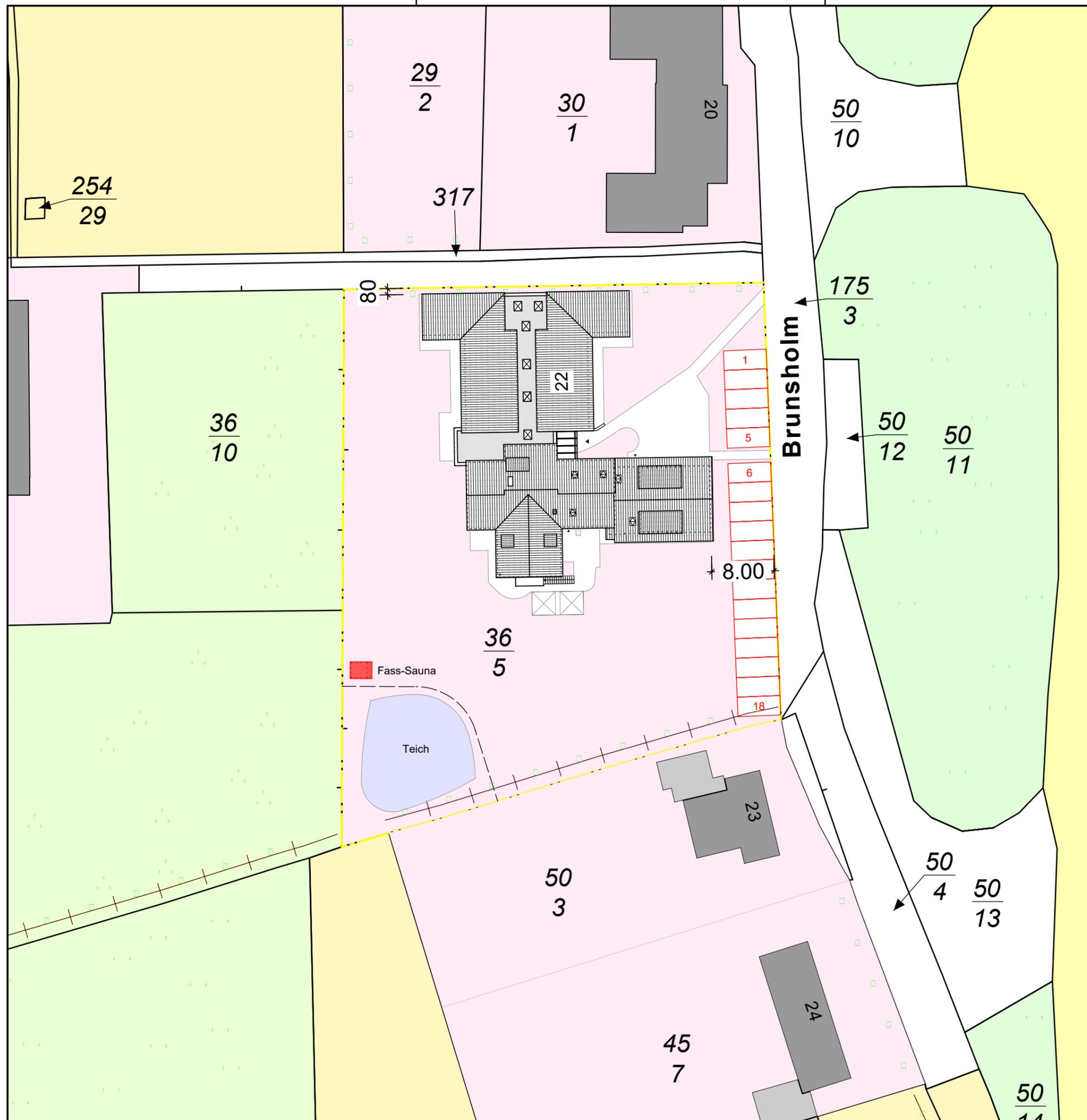
Mit der Entwicklung dieses Angebots wird das kleinteilige Angebot in bestehenden Strukturen ergänzt. Mit der Vielseitigkeit des Angebots an einem Standort und der Unterbringungsmöglichkeit für Kleingruppen wird das vorhandene Übernachtungsangebot in der Region sinnvoll ergänzt. Die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und kleinteilige Entwicklung ist im Sinne einer nachhaltigen touristischen Regionalentwicklung positiv zu bewerten. Unterstützt wird die Empfehlung der OFS, das geplante Angebot noch stärker auf die touristischen Ziele der Region (Nachhaltiges Übernachtungsangebot, Radreisende) zu fokussieren.

Anlagen

- Projektpläne (Lageplan, Grundrisse)
- Nutzungs- und Betreiberkonzept
- Empfehlungen der Ostseefjord Schlei GmbH



Flurstück: 36/5
 Flur: 1
 Gemarkung: Brunsholm
 Gemeinde: Esgrus
 Kreis: Schleswig-Flensburg



Bauvorhaben:

Umbau des Altenwohnheimes zu Ferienwohnungen
 und Apartments
 Brunsholm 22, 24402 Esgrus

Bauherr:

Jan Otto
 Dorfstraße 17
 24407 Rabenkirchen

Architekt:

Dipl. Ing. Peter Paustian
 Lutherstraße 2a
 24837 Schleswig
 Telefon 04621/9785579
 Telefax 04621/9785580
 info@architekt-schleswig.de



Planphase: Nutzungsänderung

Planinhalt: **Lageplan**

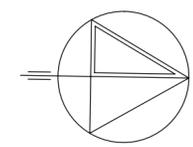
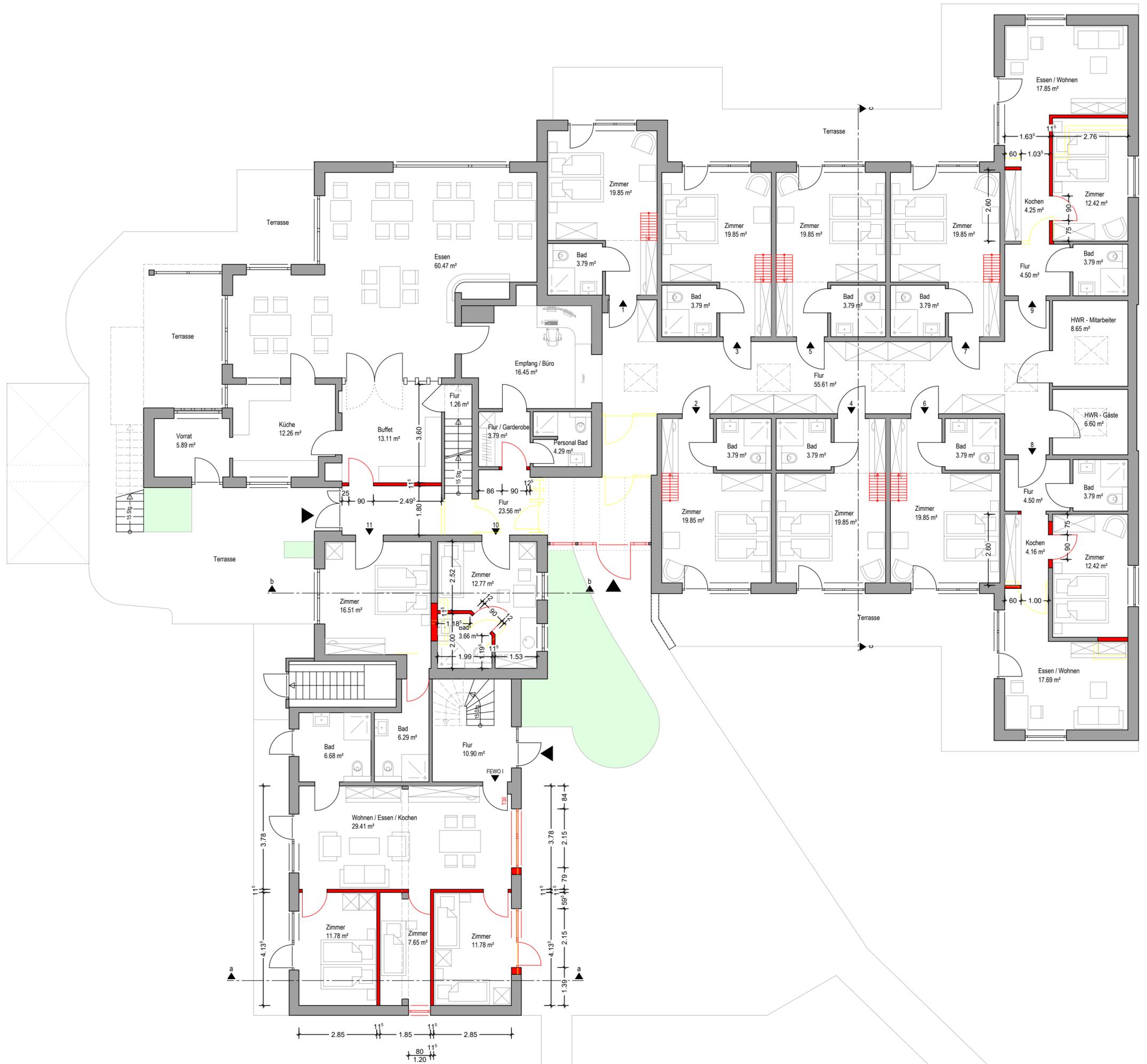
Projekt-Nr.: **21-010**

Erstellt: 06.04.2021 Plan-Nr.: L

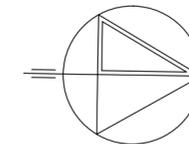
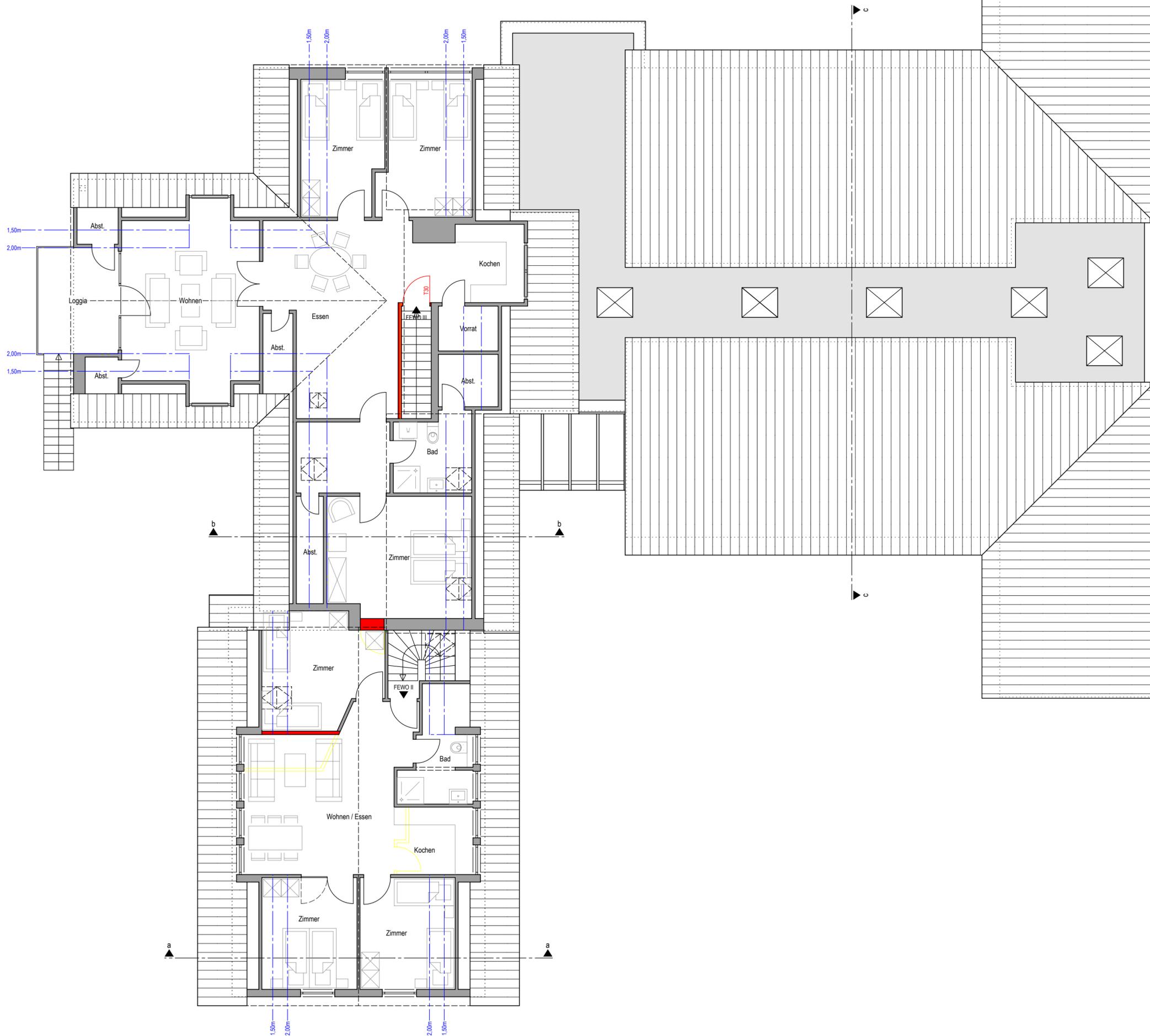
Geändert: 06.04.2021 Maßstab: 1 : 500

Gezeichnet: Hansen Planformat: DIN A3

Architekt: Bauherr:



Bauvorhaben:			
Umbau des Altenwohnheimes zu Ferienwohnungen und Apartments Brunsholm 22, 24402 Esgrus			
Bauherr:			
Jan Otto Dorfstraße 17 24407 Rabenkirchen			
Architekt:			
Dipl. Ing. Peter Paustian Lutherstraße 2a 24837 Schleswig Telefon 04621/9785579 Telefax 04621/9785580 info@architekt-schleswig.de			
Planphase:	Nutzungsänderung		
Planinhalt:	Erdgeschoss		
Projekt-Nr.:	21-010		
Erstellt:	06.04.2021	Plan-Nr.:	02 / 05
Geändert:	06.04.2021	Maßstab:	1 : 100
Gezeichnet:	Hansen	Planformat:	41 x 58
Architekt:	Bauherr:		



Bauvorhaben:			
Umbau des Altenwohnheimes zu Ferienwohnungen und Apartments Brunsholm 22, 24402 Esgrus			
Bauherr:			
Jan Otto Dorfstraße 17 24407 Rabenkirchen			
Architekt:			
Dipl. Ing. Peter Paustian Lutherstraße 2a 24837 Schleswig Telefon 04621/9785579 Telefax 04621/9785580 info@architekt-schleswig.de			
Planphase:	Nutzungsänderung		
Planinhalt:	Dachgeschoss		
Projekt-Nr.:	21-010		
Erstellt:	06.04.2021	Plan-Nr.:	03 / 05
Geändert:	06.04.2021	Maßstab:	1 : 100
Gezeichnet:	Hansen	Planformat:	40 / 54
Architekt:	Bauherr:		

Nutzungs - und Betreiberkonzept Ferienhausgebiet Brunsholm

Jan Otto, Dorfstraße 17a, 24407 Rabenkirchen-Faulück

Leitgedanke: Das Objekt in Brunsholm ist für uns ein sehr großer Gewinn. Keins unserer bisherigen Objekte bietet einen so gute Grundvoraussetzung, die Ferienwohnungen einzeln an Familien, Paare sowie große und kleine Gruppen zu vermieten. Die meisten Wohnungen haben einen eigenen Eingang über die eigene Terrasse. Die verschiedenen Zimmergrößen bieten uns und unseren Gästen viel Spielraum bei der Preisgestaltung und Belegung. Die Lage inmitten der Natur und die anbindung an den Ostseeradweg sind sehr attraktiv für Ruhesuchende, Fahrradtouristen und Naturliebhaber. Unsere Leitziele wie radfreundlich, barrierefrei, regional und nachhaltig schließen sich den Zielen des Tourismuskonzeptes an. Außerdem schaffen wir mit dem Objekt weitere und vor allem sichere Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, auch in der Nebensaison.

1. Das überplante “Sondergebiet Alten- und Pflegeheim” wird von dem zukünftigen Betreiber entwickelt, finanziert, umgebaut, vermarktet und betrieben.
2. Auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen werden 14 Ferienwohnungen sowie die Infrastruktur hergestellt. Die Ferienwohnungen sollen ausschließlich an ständig wechselnde Feriengäste vermietet werden.
3. Den Gästen werden Ferienwohnungen in 5 unterschiedlichen Kategorien geboten. Die Kategorien unterscheiden sich in der Größe und Anzahl an Betten. Es werden folgende Kategorien entstehen:

Kategorie	Anzahl Zimmer in Kategorie	Anzahl Betten pro Zimmer	Anzahl Betten pro Kategorie
Apartment Single	1	1	1
Apartment mit Galerie	6	2 2 Kinder auf Galerie	12
Apartment	2	2	4
Apartment mit 2 Schlafzimmern	3	4	12
Apartment mit 3 Schlafzimmern	2	3	12
Betten insgesamt			41

4. Die Ferienwohnungen werden in wiedererkennbarer, einheitlicher Form und sorgfältig abgestimmter Gestaltung errichtet sowie weitgehend einheitlich mit individuellen Merkmalen

möbliert, betrieben und beworben. Es wird großen Wert auf die Nachhaltigkeit der verbauten Materialien und Produkte gelegt. Für den Umbau werden ausschließlich eigene Mitarbeiter genutzt und regionale Firmen engagiert. Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine eigene Terrasse mit Gartenmöbeln. Außerdem streben wir im Erdgeschoss eine Nutzung für barrierefreies Reisen an. Die Gegebenheiten hierfür bestehen bereits.

5. Es wird angestrebt, eine 3 bis 4-Sterne-Ferienwohnungsanlage zu betreiben.
6. Die Ferienwohnungen werden bis auf eine der Wohnungen unter Ausschluss eines Dauerwohnrechts durch eine grundbücherliche Dienstbarkeit sichergestellt. Bei der ausgeschlossenen Wohnung handelt es sich um eine Wohnung für ein Hausmeister Pärchen, welche sich vor Ort um die Instandhaltung des Grundstückes und der Ferienwohnungen kümmern und ebenfalls Ansprechpartner für die Gäste sind.
7. Zielgruppe: Das Angebot richtet sich an die unterschiedlichsten Zielgruppen.
Hauptzielgruppen:
 - a. Kleine und große Gruppen, für z.B. Seminare (Gruppenraum vorhanden) und Gruppen von Einrichtungen (körperlich aber auch sozial benachteiligte Kinder/Jugendliche)
 - b. Naturliebhaber und Ruhesuchende (Lage der Unterkunft inmitten der Natur)
 - c. Radtouristen, die auf dem Ostseeradweg unterwegs sind
 - d. Kurzurlauber (Buchbarkeit ab einer Übernachtung möglich)
 - e. Familien, die einen erholsamen und im Vergleich günstigen Urlaub machen möchtenWeitere Zielgruppen:
 - f. Gäste, die nicht aus touristischen Zwecken reisen (Auch in der Nebensaison)
8. Der Ferienwohnungsanlage-Charakter der überplanten Fläche wird zudem untermauert durch das Vorhandensein von
 - a. einer Liege- und Freizeitwiese
 - b. einer Fassauna und einem Whirlpool auch für kältere Monate in der Nebensaison
 - c. Einem Schuppen für persönliche Kanus und Ähnliches
 - d. Fahrradschuppen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes
 - e. einer Gemeinschaftsterrasse mit Gartenmöbeln
 - f. Gemeinschaftsgrill
 - g. Parkplätzen für Autos und Boote der Gäste
 - h. Ladesäule für E-Autos
9. Die Ferienwohnungsanlage ist durch eine bereits bestehende Straße bequem und sicher zu erreichen.
10. Nachhaltigkeit: Nicht nur beim Umbau achten wir auf die Nachhaltigkeit. Der Fuhrpark des Unternehmens besteht unter anderem aus 2 E-Autos. Eine Ladestation für E-Fahrzeuge wird es vor Ort geben. Außerdem wird eine Solarthermieanlage auf dem Dach angebracht. Es wird angestrebt langfristige Nachhaltigkeitspartner der Ostseefjord Schlei GmbH zu werden.
11. Durch die vorhandene Küche und der Gemeinschaftsräume ist auch eine Bewirtung in Form von Frühstück, Kaffee und Kuchen, aber auch Abendessen durch externe Dienstleister (Party

Service o.ä.) möglich

12. Der Inbetriebnahme soll unmittelbar nach Rechtswirksamkeit des B-Planes und unmittelbar nach der Fertigstellung erfolgen.
13. Vermarktung: Die Vermarktung erfolgt International. Die Ferienwohnungen werden selbst vermarktet und beworben. Es wird ebenfalls auch mit regionalen Tourismusorganisationen zusammengearbeitet. Buchungen werden per Telefon, E-Mail und über die eigene Homepage erfolgen. Außerdem werden die Ferienwohnungen auf unterschiedlichen, sorgfältig ausgewählten Buchungsplattformen buchbar sein.
14. Die Aufgaben der Rufbereitschaft, Betreuung der Gäste, Schlüsselübergabe, Abreise Management, Wohnungskontrollen, Schadensmanagement, Pflege des Geländes, Reinigung der Ferienwohnungen, Instandhaltung des Grundstückes und der Ferienwohnungen, Abfallentsorgung und Materialbeschaffung werden vom Eigentümer selbst erledigt.
15. Berechnete Auslastung: Nach einer Anlaufphase von ein bis zwei Jahren, rechnet der Eigentümer mit der nachfolgenden Auslastung der Wohnungen:

Hauptsaison:	Mai-September	90 Prozent
Herbtsaison:	Oktober - Anfang November	50 Prozent
Frühjahrsaison:	März - April	50 Prozent
Feiertage:		70 Prozent
Wintersaison:	November - Anfang März	30-40 Prozent

Es wird eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 2 - 5 Tagen kalkuliert.

16. Die Buchungspreise pro Tag belaufen sich je nach Größe, Art und Saison auf 40,- € - 140,- € Euro netto.



Empfehlungen zu:

Nutzungs- und Betreiberkonzept Ferienhaus Brunsholm

Als regionale Marketinggesellschaft und lokale Tourismusorganisation (LTO) ist die Ostseefjord Schlei GmbH (OfS) mit der Förderung des Tourismus in der Region von Schleswig an der Schlei bis zur Geltinger Bucht an der Ostsee betraut. Im Rahmen dieses Auftrages treibt die OfS auch die Planung und Koordinierung von touristischen Infrastrukturmaßnahmen voran. In diesem Zusammenhang wurden wir gebeten, Empfehlungen zu dem geplanten Projekt in Esgrus/Brunsholm zu geben. Für die Bewertung liegt uns das Betreiberkonzept von Herrn Otto vor. Das geplante Vorhaben sieht die Umnutzung eines ehemaligen Alten- und Pflegeheimes in 14 Ferienwohnungen/-zimmer mit einer Kapazität von insgesamt 53 Betten vor.

Die OfS-Region ist seit Februar 2018 als erstes Nachhaltiges Reiseziel in Schleswig-Holstein zertifiziert. Dieses Thema ist auch in der Landestourismusstrategie 2025 als Querschnittsthema benannt und passt hervorragend zum Naturtourismus.

Grundlage für die Bewertung des Projekts ist das regionale Tourismusedwicklungskonzept (TEK, 2020) und der Masterplan Tourismus Geltinger Bucht (2015).

Im TEK wird dem Radtourismus eine zentrale Rolle im Bereich des Naturerlebens und der nachhaltigen Mobilität zugewiesen und so fokussiert die OfS ihr Handeln stark auf radtouristische Maßnahmen mit dem Ziel, eine Radregion zu entwickeln. Neben der Verbesserung des Radwegenetzes und der begleitenden Infrastruktur, sehen wir Optimierungsbedarf hinsichtlich der Anzahl und der Qualität der Beherbergungsbetriebe. Gruppenunterkünfte und spezielle Serviceangebote für Radtouristen sind in der gesamten Region ausbaufähig. Das geplante Vorhaben von Herrn Otto hat Potential, das vorhandene Angebot in diesem Bereich zu ergänzen und positiv aufzuwerten. Für eine regional passende Umsetzung sehen wir Vertiefungsbedarf hinsichtlich der Themen Radtourismus, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit. Als Anlage zu der Stellungnahme geben wir Empfehlungen zum Aufbau und Vertiefung des Betreiberkonzeptes.

Die Grundvoraussetzungen für eine touristische Nutzung gibt das Gebäude aufgrund der bisherigen Nutzung als Alten- und Pflegeheim bereits her. Die meisten Wohnungen und Zimmer verfügen über einen eigenen Eingang, Terrassen, sanitäre Anlagen und Küchenzeilen. Herr Otto plant, aufgeteilt auf 14 Einheiten, verschiedene Zimmerkategorien (ein Einzelzimmer, sechs Doppelzimmer, zwei Vierbettzimmer und fünf 2-3 Zimmer Wohnungen).

Gemäß „Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur in den Gemeinden der Geltinger Bucht“ (2015) wird die Gemeinde Esgrus der sogenannten Entdeckerzone zugeordnet – Bereiche, die nicht im Raum mit hohem touristischen Entwicklungspotential liegen. Die Größenordnung für geplante Vorhaben soll in dieser Zone fünf Ferienhäuser oder zehn Ferienwohnungen nicht überschreiten.¹

¹ Masterplan Tourismus Geltinger Bucht, S. 83, 7. Amtsweit abgestimmte Infrastrukturplanung

² Masterplan Tourismus Geltinger Bucht, S. 81, 6.2 Entdeckerzonen

Für Planungen, die darüber hinaus gehen, ist eine Prüfung und Zustimmung des Touristikausschusses des Amtes Geltinger Bucht notwendig. Diese bewusste Limitierung und eine amtsweite Abstimmung befürworten wir grundsätzlich und empfehlen eine frühzeitige Einbindung der LTO Ostseefjord Schlei, um im Interesse einer nachhaltigen Gesamtentwicklung der Region lokale Entwicklungen optimal aufeinander abzustimmen. Sofern das Projekt von Herrn Otto verstärkt auf die genannten regionalen Ziele zugeschnitten wird, würden wir dennoch eine Überschreitung der Maximalzahl von zehn Ferienwohnungen befürworten. Die geplanten Zimmerkategorien (Unterkünfte für 1 – 4 Personen) sind aus unserer Sicht sinnvoll. Kleinere Zimmereinheiten sind hinsichtlich der Belegung und der Reinigung flexibler und effizienter zu bewirtschaften. Da kein Neubau, sondern ein Umbau/eine Aufwertung des Bestandsgebäudes vorgesehen ist, wird die Kapazitätserweiterung seitens der OfS grundsätzlich begrüßt. Die touristische Entwicklung in diesem Raum soll insbesondere der Aufwertung und Entwicklung des vielfältigen kleinteiligen Angebots dienen, um die Qualität der Entdeckerzone zu stärken.²

Im regionalen Tourismuskonzept wird von einem konsequenten Fokus auf den Ausbau von nachhaltigen Angeboten, der Ausweitung der Saisonzeiten und der qualitativen Verbesserung von bestehenden Beherbergungsangeboten gesprochen. Die OfS empfiehlt daher das geplante Vorhaben noch weiter auf die touristischen Ziele der Region zu fokussieren und steht hierfür gern beratend zur Verfügung. Bei einer Vertiefung des Konzeptes auf die genannten regionalen Ziele, führt das Projekt zu einer Attraktivitätssteigerung im regionalen Radtourismus und Beherbergungsangebot.

Wir wünschen viel Erfolg bei dem Projekt und unterstützen es gern.

Schleswig, 12.03.2021



Max Triphaus
Geschäftsführer Ostseefjord Schlei GmbH

Gesellschaft für Tourismus-, Regional- und Stadtmarketing
Plessenstraße 7
24837 Schleswig
Tel: +49 4621 8500-519
E-Mail: Max.Triphaus@ostseefjordschlei.de

¹ Masterplan Tourismus Geltinger Bucht, S. 83, 7. Amtsweit abgestimmte Infrastrukturplanung

² Masterplan Tourismus Geltinger Bucht, S. 81, 6.2 Entdeckerzonen

Anhang: Empfehlungen zur Vertiefung des Betreiberkonzeptes

1. Vorhabenbeschreibung:

- Zuspitzung der Leitziele gemäß Tourismuskonzept: radfreundlich, barrierefrei, regional, nachhaltig

2. Zielgruppen:

- Naturliebhaber, Radtouristen, Kurzreisende und Gruppen als Hauptzielgruppe herausstellen
- Geschäftsreisende, Monteure usw. als Zielgruppe benennen, die zu einer besseren Auslastung der Nebensaison führen können
- Die Buchbarkeit ab einer Übernachtung ist besonders für Radtouristen und Kurzreisende attraktiv und hebt das Angebot von anderen Anbietern ab

3. Gestaltung und Klassifizierung:

- Wert auf nachhaltige Gestaltung der Räume legen (regionale Firmen, Produkte)
- Zusätzliche Ausstattungsmerkmale, die den Urlaub in den kälteren Monaten (Nebensaison) attraktiv machen > Ansprache der Zielgruppe Naturliebhaber, die Ruhe und Entschleunigung der Nebensaison schätzen
- Klassifizierung des DTV empfehlenswert (kann über OfS erfolgen)
- Nachhaltigkeitspartner der OfS werden: [Link Nachhaltigkeitspartner]

4. Infrastruktur:

- Radfreundliche Infrastruktur schaffen: z. B. abschließbare Radstellplätze, Lademöglichkeiten für E-Bikes
- ADFC „Bett & Bike“ > Zertifizierung nicht unbedingt notwendig, gibt aber hilfreiche Tipps zur Gestaltung von radfreundlichen Unterkünften [Link ADFC]

¹ Masterplan Tourismus Geltinger Bucht, S. 83, 7. Amtsweit abgestimmte Infrastrukturplanung

² Masterplan Tourismus Geltinger Bucht, S. 81, 6.2 Entdeckerzonen