Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Breitenburg Sondergebiet Golfclub und Hotel

1. Planbereich: Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Breitenburg
Sondergebiet Golfclub und Hotel

für das Gebiet

nördlich der Straße "Osterholz",

östlich des Golfplatzes,

südlich des Breitenburger Kanals,

westlich der Amtsverwaltung Breitenburg.

2. Rechtliche Vorschriften:

2.1 Rechtsgrundlagen:

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), mit den auf ihm beruhenden Rechtsverordnungen, wie zum Beispiel die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung (LBO). Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und des Schleswig-Holsteinischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) müssen die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden.

2.2 Flächennutzungsplan: Stand der Bauleitplanung:

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland für den Bereich der Gemeinde Breitenburg weist für die durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes umgrenzte Fläche derzeit ein Sondergebiet Golfplatz (Clubräume, Übungsräume, Sanitäranlagen, Geräteräume etc.) bzw. ein Sondergebiet Landwirtschaft (Stallungen, Trocknungsanlagen, Maschinenschuppen etc.) aus. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im parallelen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt wird, soll das Sondergebiet Golfplatz verkleinert und die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer Hotelnutzung gewandelt werden. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt cirka 31.260 m². Um die Veränderungen an den Grundstückszufahrten regeln zu können, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem noch einen Teil des Straßenkörpers Osterholz. Die Fläche der betroffenen Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 1587 m², sie wird südlich begrenzt durch die Asphaltdecke der Straße.
Der Verfahrensstand ist im Unterpunkt 16 als Übersicht zusammengefasst.

3. Gründe für die Planaufstellung:

Der Gutshof wurde in den Jahren 1922 / 1923 im Stile des Heimatschutzes errichtet und im Jahr 2015 als Kulturdenkmal eingestuft. Das ehemalige Gutshaus wird als Clubhaus für den seit 25 Jahren bestehenden Golfclub Schloss Breitenburg genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude ist seit geraumer Zeit rückläufig, zuletzt wurde der zentral gelegene große Stall noch als Pferdestall verwendet. Der bauliche Zustand aller Gebäude (mit Ausnahme des Clubhauses) weist einen großen und in Teilbereichen dringenden Handlungsbedarf aus.

4. Planungsziele:

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 10 soll der Rahmen für die Entwicklung einer starken touristischen Einheit geschaffen werden, die einen Anteil an der Entwicklung der gesamten Region haben wird.

Sie schöpft ihre Anziehungskraft aus der Lage inmitten einer attraktiven, grünen Landschaft, einer räumlichen Nähe zu wichtigen Einzugsgebieten, aus spannenden Nahzielen für Ausflüge und aus den vielseitigen Angeboten des Komplexes:

- Hochwertiges Hotel für Urlauber wie Golfer, Radfahrer, Ruhe- und Entspannungssuchende. Es ist auf den allgemeinen Trend zur Kurzzeitreise abgestimmt.
- Großer Wellnessbereich mit ungestörtem Ausblick auf den Breitenburger Kanal bzw. in einen attraktiven Naturraum (Öffnung auch für Tagesgäste).
- Diverse Anwendungen mit Schwerpunkt Entspannung / Beauty (Öffnung auch für Tagesgäste).
- Restaurant mit regionalen Bezug
- Tagungsbereich mit guter Eignung für berufliche und private (z. B. Hochzeiten, Jubilarfeiern) Zwecke
- attraktives Ergänzungsangebot für die Golfer

Zentrales Ziel ist es natürlich auch, das Kulturdenkmal Gut Breitenburg zu sichern und zu erhalten. Das kann nachhaltig nur durch eine ökonomisch tragfähige und daher zeitgemäße Nutzung funktionieren. Die Eigentümerfamilie setzt hier auf Sport, Freizeit, Tourismus und Kultur.

5. Städtebauliche Maßnahmen:

5.1 Anlage der Erschließungsräume:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist durch die öffentliche Straße Osterholz erschlossen. Die Belastbarkeit des vorhandenen öffentlichen Straßennetzes aus Kreis-, Landes-, Bundesstraßen ist durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen (*Anlage 1*).

Dieses schließt mit den Empfehlungen ab:

1. *Erschließung über das bestehende Straßennetz der Landesstraßen sowie über die Kirchenstraße (K64) und die Oberstraße. Beide Straßen können die zukünftigen Verkehre aufnehmen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Belastung der Oberstraße durch 7 LKW in der Spitzenstunde sind die Einsatzgrenzen der 4,75 m breiten Fahrbahn noch gegeben.*
2. *Veränderung der Wegweisung an der Einmündung Kirchenstraße (K64) / Kalandstraße „Amt Breitenburg" und „Golfplatz" - Ausweisung über den weiteren Verlauf der Kirchenstraße (K64) und nicht über die Kalandstraße.*
3. *Kein Ausbau des Redders aufgrund geringer verkehrlicher Wirksamkeit, deutlicher Eingriffe in die Natur sowie der Baukosten.*
4. *Denkbar wäre eine Nutzung des Redders während der Bauphase im Einbahnstraßenverkehr. Hierzu wäre der Einsatz von Bodenschutzplatten denkbar, sofern der vorhandene Aufbau des Spurweges nicht ausreichend ist.*

(Zitat aus dem Verkehrsgutachten des Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH (WVK), Neumünster; Bearbeitungsstand 11. März 2016, Seite 22)

Zusätzlich zu der bestehenden Zufahrt wird das Grundstück im östlichen Teil des Geltungsbereiches durch eine neue, zweite Zufahrt an die Straße Osterholz angebunden. Sie erschließt eine neu zu errichtende Stellplatzanlage und dient der Zuwegung für Ver- und Entsorger, Anlieferung und Feuerwehr.

Private Verkehrsflächen:

Der ruhende Verkehr innerhalb des Gutshofes soll stark verringert, die notwendigen Stellplätze im Bereich der neuen Anlage im östlichen Teil des Geltungsbereiches konzentriert werden. Die frei werdenden Flächen im Hof steigern die Aufenthaltsqualität, die vergrößerten Grünflächen verbessern das Kleinklima und erlauben eine verbesserte Versickerung der Niederschläge.
Im Bereich der neuen Stellplatzanlage kann dagegen durch Anpflanzungen, Bodenmodulation und Materialwahl den Negativfaktoren des ruhenden Verkehrs effizient entgegengesteuert werden.

Die Erschließung des Golfclubs wird durch die Einrichtung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem Grundstück des Hotels und eine entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt überwiegend aus dem Breitenburger Kanal. Zum Anfahren der Wasserentnahmestellen durch die Feuerwehr werden in Ufernähe östlich und westlich des neuen Spa- und Bettentraktes des Hotels je ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingerichtet und als Feuerwehrzufahrt hergestellt.

5.2 Anlage der Baukörper:

Das denkmalgeschützte Ensemble aus Stallgebäuden, Stellmacherei und Gutshaus soll erhalten werden.

1. Bauabschnitt: Baufelder 2 B und C

Das zentrale große Stallgebäude (Baufeld 2 C) wird in einem ersten Bauabschnitt denkmalgerecht saniert und zum Dreh- und Angelpunkt des geplanten Hotels entwickelt.

Das Baufeld 2 B ermöglicht nördlich des zentralen Empfangsgebäudes einen größeren Neubau, der vom Hof abgewandt diesen in seiner Wirkung weitgehend ungestört belässt. Durch eine Positionierung des Neubaus im Bereich des gegebenen Steilhanges können Untergeschosse ggf. eine attraktive natürliche Belichtung erfahren, ohne dass die Baumasse gegenüber den Bestandsbaukörpern maßstabssprengend wirkt.

Baufelder 2 A und 5

Die Gebäude werden in weiteren Bauabschnitten saniert.

Baufeld 1

Für das Gebäude des Golfclubs sind derzeit keine baulichen Veränderungen geplant. Die Entwicklung des Hotels wird bei laufendem Betrieb des Golfclubs vorgenommen.

Baufelder

Die Baufelder 1, 2, 4 und 5 zeichnen die bestehenden und neuen Baukörper nach. Die Baugrenzen halten dabei von den Gebäuden einen Abstand von ca. 3 bis 5 Metern ein, der die Ergänzung der Gebäude durch Terrassen und untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten etc. ermöglichen soll, so diese dann mit dem Denkmalschutz vereinbar sind.

Baufeld 2: Durch die räumliche Nähe der Baukörper wurden theoretisch denkbare Einzelbaufelder zu einem großen Baufeld im nordwestlichen Geltungsbereich verschmolzen. Die Wahrung der Struktur aus Einzelbaukörpern bleibt jedoch zum einen durch den denkmalgeschützten Bestand, zum anderen durch das Führen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Feuerwehr quer durch das Baufeld bis fast zum Kanalufer bestehen.

Baufeld 3: Ein Ausnahmebaufeld besteht im Nordosten des Geltungsbereiches. Hier soll ein kompaktes Bauwerk für haustechnische Anlagen (v. a. Lüftungs- und Klimaanlagentechnik) entstehen. Durch diese Maßnahme werden „saubere" Dachlandschaften, frei von Großgeräten der Lüftungs- und Klimatechnik, geschaffen und eine Minimierung von Schallemissionen erzielt. Das Gebäude wird die Topographie nutzen. Es soll stellplatzseitig teilweise überparkt werden.

Bauweise

1. Bauabschnitt: Baufelder 2 B und C

Die Hofanlage wird durch die Anordnung von Einzelbaukörpern charakterisiert. Die Wahrnehmung der Struktur soll bestehen bleiben. Schon das zentrale

Stallgebäude fällt mit ca. 56,75 Meter Länge aus der Definition der offenen Bauweise heraus (Baufeld 2C; knapp 7 Meter Überlänge ohne untergeordnete Anbauten: BauNVO §22 Abs.2), so dass hier die Definition der Abweichenden Bauweise gewählt wird. Im Teil B (Text) wird hierzu in Form der Länge des Baukörpers die Abweichung bestimmt.
Gleiches gilt für Neubauten nördlich des Stallgebäudes im Baufeld 2 B. Die Länge ist mit bis zu 80 m (Baufeldlänge) festgelegt. Die Festsetzung von Teilbaukörpern einschließlich Definition von Fassadenrücksprüngen bewirkt eine Gliederung der Baumasse.

Baufeld 2 A

Für die beiden westlichen Stallgebäude des Baufeldes 2 A wurde die Abweichende Bauweise gewählt, um eine Verbindung der Baukörper schaffen zu können.

Baufeld 5

Das Gebäude wird derzeit als Stellplatz für Landmaschinen und als Lager für Golfzubehör genutzt. In der Vergangenheit wurde rückwärtig eine Halle angebaut, die im Laufe der Projektentwicklung als abgängig gesehen wird, derzeit aber Bestandsschutz genießt. Die Gesamtlänge des Bestandes berücksichtigend wurde eine Abweichende Bauweise definiert (Baukörperlänge bis 75 Meter), auch um die Möglichkeit eines evtl. künftigen verbindenden Bauwerkes für die beiden denkmalgeschützten Gebäude offen zu halten.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Es wird ein Sondergebiet Golfclub und ein Sondergebiet Hotel festgesetzt.

Baufelder 2 und 3

Die Höhenbegrenzung der Baukörper dient dem Ziel, die Neubauten harmonisch in das bestehende Ensemble und in die Landschaft einzubetten. Dieses wird durch Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) erzielt.

Baufeld 4

Gleiches gilt für das Baufeld 4, das mit einem landwirtschaftlichen Nutzbau bebaut ist, dessen Denkmalschutzauflagen sich auf den zweigeschossigen zum Hof gewandten Teil beschränken (Trocknung und Silo). Das Baufeld wird als die Variable des Bebauungsplanes gesehen. Es könnte z. B. die Nutzungen des Plangebietes im sanierten Bestand erweitern. Durch die festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit besteht aber auch das Potential für eine evtl. Erweiterung des Hotels.

Die Begrenzung der Traufhöhen bei den Baufeldern des denkmalgeschützten Bestands orientieren sich an dem Bestand, so dass im Falle eines Wiederaufbaus, z. B. nach Brand, die Höhen gewahrt blieben.

Die gewerblich-touristische Nutzung wird durch einen Ausschluss des Einbaus von Kochgelegenheiten in den Hotelzimmern sichergestellt.

6. Denkmalschutz

Eine Anmerkung zu Begrifflichkeiten vorab:
Die heute üblicherweise verwendeten Bezeichnungen „Schloss" und „Gut Breitenburg" werden für diesen bauleitplanerischen Prozess beibehalten, obwohl dieses nicht dem ursprünglichen Zweck entsprach. Im Plangebiet wurde einst das Vorwerk des Gutes Breitenburg erbaut, heute wird das Vorwerk als Gut bezeichnet, das ehemalige Gutshaus hat sich zum Schloss gewandelt. Die Begrifflichkeiten sind jedoch allgemein eingeführt und finden auch eine gewisse Berechtigung in der geschichtlichen Entwicklung der Liegenschaften.

Das Gut Breitenburg, wurde im vergangenen Jahr als Kulturdenkmal eingestuft (Denkmallisteneintrag am 12.08.2015, Objektnummer 37628). Es wird hier hervorgehoben:
Die Hofanlage ist in seinem kompletten Erhaltungszustand aus den Jahren 1922 und 1923 in Schleswig-Holstein eine Rarität. Die qualitätsvolle Ausführung der Gebäude und die sehr gut erhaltene originale Bausubstanz sind Zeugnisse der Baukultur auf der Gutsanlage Breitenburg in den 1920er Jahren. Die Architekturformen im Stil des Heimatschutzes finden sich in der Qualität nur an wenigen Gebäuden im Lande wieder.

Die hohe gestalterische Qualität entspricht leider nicht der bautechnischen Güte. Untersuchungen am Breitbau (ehem. Kuhstall) zeigten starke Schädigungen vor allem der Decken aus den 1950er Jahren. Vorgespräche mit der unteren Denkmalschutzbehörde und auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege haben den Handlungsbedarf anerkannt und der Anordnung des neuen Ergänzungsbaukörpers nördlich des Kuhstalls (Baufeld 2 B) grundsätzlich zugestimmt.

7. Immissionsschutz:

Vom Golf- und Hotelbetrieb selbst werden keine störenden Emissionen erwartet. Unzulässige Lärmemissionen werden vermieden.

7.1 Aktiver Lärmschutz:

Gelegentlich stattfindende Feierlichkeiten wie Hochzeiten, Jubilarfeiern etc. sind zu erwarten, angesichts des Gebietscharakters (Lage im Außenbereich, Zuordnung daher: Mischgebiet) und der angestrebten Nutzung für die recht weit entfernte Nachbarschaft sind diese jedoch als eher unbedenklich einzustufen und in Anlehnung an die Freizeitlärmrichtlinie zu tolerieren. Als limitierender und regelnder Faktor wird hier vor allem das Ruhebedürfnis der übrigen Gäste des Hotels gesehen. Die Anordnung der Tagungsräume z. B. ohne direkte Angrenzung an Hotelzimmer, akustisch optimierte Bauteilbeschaffenheiten, das Vorsehen einer hocheffizienten Lüftungsanlage, in den Festräumen u. ä. sind als planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, um ein störungsarmes Nebeneinander der Bedürfnisse zu gewährleisten.

Als potentielle Lärmquellen für die nachbarschaftliche Umgebung kommen zudem die Kraftfahrzeugbewegungen und haustechnischen Anlagen in Betracht.

Haustechnik

Die kritischen haustechnischen Geräte (v. a. Kältegeräte der Klimatechnik) werden in einem eigenen Bauwerk für haustechnische Anlagen in maximalen Abstand sowohl vom Amtsgebäude der Gemeinde Breitenburg als auch von den Übernachtungszimmern des Hotels in Kanalnähe in Verbindung mit der Stellplatzanlage untergebracht. Der Entwurf des Bauwerks stellt sicher, dass die notwendigen offenen Lüftungsquerschnitte von den Immissionsstandorten weg gerichtet ausgeführt werden. Abschirmung, Geräteauswahl und Distanz stellen die Störungsfreiheit mindestens im zulässigen Rahmen sicher.

Stellplatzanlage

Nach Parkplatzlärmstudie wird bei Pkw-Stellplätzen das vielfach kritische Maximalpegelkriterium, z.B. durch Türenschlagen am Tag bereits in einem Abstand von 1 m eingehalten. Die Parkplatzlärmstudie äußert sich weiter zu Mindestabständen zwischen Pkw-Stellplatz und Immissionsort während der ungleich schützenwerteren Nachtzeit. Hiernach werden für ein Mischgebiet, als welches die Amtsverwaltung aufgrund der Lage im Außenbereich einzustufen wäre, die Richtwerte bereits nach 15 m eingehalten.
Somit sind aufgrund des hier größeren Abstandes (mindestens 22 m), des höheren Tag-Immissionsrichtwertes (von einer nächtlichen / wochenendlichen Nutzung des Amtssitzes wird nicht ausgegangen) und der niedrigen Anzahl von Fahrzeugbewegungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen an der Amtsverwaltung zu erwarten.
Unzumutbare Störungen für die Nachbarschaft mit Blick auf den Gebietscharakter sind nicht gegeben, eine Unzulässigkeit der geplanten Nutzungen gem. §15 Abs.1 BauNVO nicht erkennbar

Zusätzlich wird die geplante Entwicklung und Ergänzung des östlichen Knickes zur Milderung der Beeinträchtigungen führen. Das optische „Entrücken" der Ursache wird zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

7.2 Passiver Lärmschutz:

Das Vorsehen einer Lüftungsanlage in den Hotelzimmern ermöglicht auch bei gelegentlich stattfindenden Feierlichkeiten im Hotel eine störungsarme Nachtruhe. Weiterer passiver Lärmschutz ist nicht vorgesehen.

8. Grünordnung:

Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden, die grünordnerischen Belange werden in dem Umweltbericht abgearbeitet (siehe auch Punkt 12).
Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen
- Höhenfestsetzungen der Baukörper
- Ausnutzung der Topographie
- Abstand zum Breitenburger Kanal

- Erhalt der Baumkulisse

werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wirkungsvoll vermieden.

9. Umweltbericht

Vorbemerkung des Planverfassers:
Die Maßnahme dient der Bewahrung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG, zudem folgt das Vorhaben der Vorgabe des § 1 Abs. 5 BNatSchG (Vorrangstellung erneuter Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen). Gleichwohl wird ein Eingriff in den Naturraum vorgenommen. Dieser besteht vor allem darin, dass der geplante Neubau im Baufeld 2 B teilweise in einer Gehölzzone die nach Waldgesetz als Wald zu bezeichnen ist, liegt. Zusammen mit den Gehölzen, die innerhalb der 30 Meter gesetzlich gefordertem Waldabstand stehen, muss dieser ausgeglichen werden.
Der Umweltbericht wurde durch den Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Thomas Bünz, unterstützt durch den Diplom Biologen Olaf Grell, Biologenbüro GGV, erstellt (Kartierung und Artenschutzbericht (*Anlage 2*)). Eingriffe wurden bilanziert und ein evtl. notwendiger Ausgleich wird durch die beschriebenen Maßnahmen sichergestellt.

Für den Charakter der Hofanlage sind mitunter auch die vorhandenen Bäume stark prägend, auch aus diesem Grunde sollen möglichst alle erhalten werden.

Bei fünf Bäumen wird auf die Festsetzung des Erhalts dennoch verzichtet, weil
- sie in drei Fällen unmittelbarer an denkmalgeschützter Bausubstanz angrenzen und einer Sanierung entgegenstehen würden. Solange diese jedoch nicht ansteht, soll auch keine Fällung stattfinden.
- in einem Fall eine Eiche im Baufeld des geplanten Neubaus (Nr. 2 B) steht. Auch hier soll ein Erhalt nach Möglichkeiten erfolgen, bei unangemessenem Aufwand aber der Entwicklung des Plangebietes nicht im Wege stehen.
- eine Linde innerhalb der geplanten zweiten Zufahrt im östlichen Bereich des Plangebietes steht. Die Möglichkeiten zum Erhalt des Baumes sollen bei der detaillierten Planung der Außenanlage erneut geprüft werden.

Die im Umweltbericht beschriebenen und im B-Planes festgesetzten Ersatzpflanzungen dienen zum einen der Kulissenbildung und der Böschungssicherung zwischen der geplanten Stellplatzanlage und dem Kanal und zum anderen vervollständigen sie das Grün an der Grundstücksgrenze zwischen dem Baufeld 4 und der Straße.

Umweltbericht

des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Thomas Bünz,
unterstützt durch den Diplom Biologen Olaf Grell, Biologenbüro GGV

Mit diesem Umweltbericht werden Ergebnisse der Umweltprüfung dargelegt, die im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wurde. Der Umweltbericht gibt Empfehlungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt, die unter Abwägung der anderen Ziele des Bebauungsplans in die Satzung aufgenommen werden können.

9.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplan Nr. 10
(BauGB Anlage 1, Ziff. 1a)

Der Bebauungsplan Nr. 10 verfolgt das hauptsächliche Ziel, im Gutshof Osterholz die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels zu ermöglichen.

Seit 1990 besteht der Golfclub Schloss Breitenburg. Zentrum, Start- und Sammelpunkt zum Golfspiel ist seither der weitläufige Bereich des Gut Osterholz. Zahlreiche, von auswärts kommende Gäste des Golfclubs vermissen in der Anlage eine Übernachtungsmöglichkeit oder auch eine Möglichkeit zum längeren Aufenthalt. Auch in der weiteren Region um Itzehoe besteht ein Defizit an gehobener Hotellerie mit Gastronomie.

Die denkmalschutzwürdige Hofanlage des Gut Osterholz ist seit Aufgabe der Landwirtschaft nur noch in Teilen genutzt. Notwendige Gebäuderestaurierungen bedürfen einer neuen Nutzung, um wirtschaftlich durchgeführt werden zu können.

Mit der angestrebten Hotelnutzung sollen bestehende Gebäude bedarfsgerecht umgebaut und durch Anbauten ergänzt werden. Das große zentrale Stallgebäude wird für die Hotelnutzung umgebaut. Zur Wahrung des bestehenden Gutshofcharakters wird der erforderliche Anbau mit einer Ausdehnung von bis zu 2.650 m² nördlich an das bisherige Stallgebäude angebaut.

Im Wesentlichen beschränkt sich der Kartenteil des Bebauungsplans auf Festsetzung der zulässigen Nutzungen (Hotel, Golf), der Baugrenzen (blaue Umgrenzungen, innerhalb derer gebaut werden darf), der maximal zulässigen Überbauungen (festgesetzt durch eine angegebene Grundfläche "GR"), der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m über Normalnull) und der Art der Bedachung (Hotelneubau - FD = Flachdach). Weil zukünftig möglicherweise erforderliche Erweiterungen auch an den Bestandsgebäuden baurechtlich ermöglicht werden sollen, sind die Baugrenzen den Bestandsgebäuden geringfügig vorgelagert. Festgesetzt sind ferner Grün- und Wasserflächen, notwendige Wegeverbindungen, Anlage der Stellplätze, sowie zu erhaltende und zu pflanzende Bäume.

Im Zusammenhang mit der Hotelentwicklung soll der Gutshofbereich auch in seinen Freianlagen neu geordnet werden: aus dem Hofbereich soll der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs (Golfclub und Hotel) entfernt und in den östlichen Geltungsbereich untergebracht werden.

9.2 Festgelegte Umweltziele für diesen Bereich
(BauGB Anlage 1, Ziff. 1b)

Das Verfahrensgebiet grenzt nördlich an den Breitenburger Kanal. Dieses Gewässer ist als linearer Streifen im Landschaftsrahmenplan als Nebenverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem ausgewiesen. Im Weiteren gelten die allgemeinen Ziele des Naturschutzes, die mit diesem Umweltbericht erfasst und berücksichtigt wurden.

9.3 Bestand und Entwicklungseinschätzung
(BauGB Anlage 1, Ziff. 2a)

Mitte April 2016 wurde eine Biotoptypenkartierung durch das Biologenbüro GGV durchgeführt. Die dort ermittelten Ergebnisse und Einschätzungen sind in die nachfolgenden Bewertungen eingeflossen. Die Karte der Biotoptypenkartierung (Abb.1) ist auch als Anhang dem Umweltbericht angefügt.

9.3.1 Tiere und Pflanzen

Das Biologenbüro GGV hat einen Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG vorgelegt (Anlage 2). Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden demnach mit dem Vorhaben nicht registriert, wenn bestimmte Minimierungs- Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Im großen Stallgebäude nisten nach Angabe der Biologen GGV 5 - 6 **Rauchschwalben**-Paare. Durch Umbau im Gebäude werden diese Nistplätze verloren gehen. Um die Tiere im Gebiet zu halten, sollen vorgezogen (vor Beginn des Umbaus / spätestens jedoch vor Beginn der nächsten Nestbauperiode, die vor dem möglichen Baubeginn liegt) Zuflugs- und Nestbaumöglichkeiten geschaffen werden. Hierzu geeignet erscheint der neue Pferdestall am Schloss, weil die den Pferden folgenden Insekten zum wichtigsten Nahrungsangebot der Schwalben gehörten.

Im Geltungsbereich wurde auch die Existenz von 6 **Fledermausarten** nachgewiesen. Jedoch konnten innerhalb der zum Umbau oder zur Renovierung vorgesehenen Gebäude keine Wochenstuben nachgewiesen werden. Es wird somit vermutet, dass im bestehenden Gebäudeensemble geeignete Bereiche als Tages- oder Sommerquartiere genutzt werden. Zur Sicherstellung der fortgesetzten Nutzungsintensität durch Fledermäuse sollen im Baufeld 5 Fledermauskästen angebracht werden, die nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auch wieder zurück in oder an die Gebäude im Baufeld 2C umgesetzt werden können.

Der Artenschutzbericht verweist u.a. auf Störungen, die durch Beleuchtungen im Außenbereich entstehen könnten. Insekten könnten von solchen Beleuchtungen angezogen werden und den Fledermäusen die Nahrung so entzogen werden. Er nennt auch die Maßnahmen, die zur Vermeidung dieser Störungen beitragen können: möglichst keine Beleuchtungen am Kanal, Außenbeleuchtungen minimieren und die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen.

Der nördliche Rand des Verfahrensgebietes wird durch eine ca. 40 m breite Gehölzzone aus **Gebüschen** (HBy) überwiegend heimischer Arten geprägt. Zum Teil werden Bäume enthalten. Darin eingeschlossen ist auch eine 10 - 15 m breite Zone, die als geschützter "Weichholz-Auwald" oder "Erlen-Eschen-Sumpfwald" (WAs / § 30 BNatSchG) kartiert wurde. Sie begleitet das südliche Kanalufer in den Bereichen, die in der Vergangenheit nicht durch den bestehenden Uferzugang überformt wurden. Diese Gehölzzone ist gleichzeitig **Wald** im Sinne des § 2 BWaldG.

Die abgängigen Gebüsche (HBy1 und HBy3 = 5.300 m²) sind in ihrem Wert von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, weil sie überwiegend über Auffüllungen aus Zivilisationsbauschutt stehen (siehe Abb. 4) und dadurch sanierungsbedürftig sind. Sie sind wie zahlreiche weitere Gebüsche in direkter Umgebung auch Nistplatz für Vögel.

Im südlichen und westlichen Geltungsbereich stehen teilweise mächtige **Bäume**, wie sie auf einen Gutshof typischerweise vorzufinden sind. Sie wurden überwiegend als "zu erhalten" festgesetzt. Bäume im direkten Gebäude-Nahbereich (innerhalb der Baugrenzen), in der Parkplatzzufahrt und die den nördlichen Gebüschen zugehörigen Bäume erhielten keinen Festsetzungsstatus. Die Bäume innerhalb der Baugrenzen werden nicht zwingend entfernt. Da sie aber nicht zur Erhaltung festgesetzt sind, ist ihr Bestand nicht rechtlich gesichert: Baufeld 5: Eiche (0,4 / 12), Baufeld 4: 2 Eichen (je 0,3 / 8), Baufeld 2B: Eiche (0,9 / 18) und 1 Linde (0,5 /10) in der Parkplatzzufahrt. Diese 5 Bäume werden durch 5 Neupflanzungen ersetzt (siehe hierzu Abb. 3).

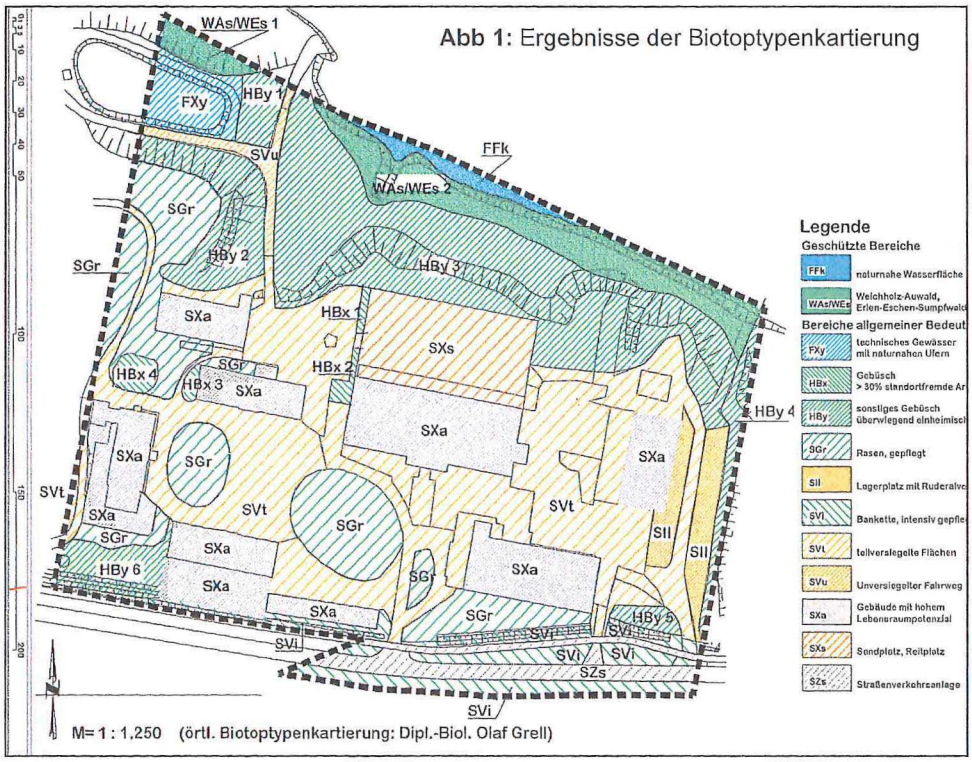


Abb 1: Ergebnisse der Biotoptypenkartierung

Alle weiteren Gehölzstrukturen innerhalb des Verfahrensgebietes sind entweder eher gärtnerische Anlagen oder mit Ablagerungen untersetzte Ruderalvegetationen und daher im Sinne der Umweltbetrachtungen nur von geringerer Bedeutung.

Tabelle 1: Einzelflächen der Biotoptypenkartierung (Grell, 21.04.2016)

Zeile	Kennung	m²	Beschreibung	Schutzstatus	Konflikt
1	FFk	250	naturnaher ehemaliger Kanal, nicht mehr zum Warentransport, mit Altarmcharakter, LRT 3150	§ 30 (2) Nr. 1	keiner durch Bebauungsplan, ggf. wasserbauliche Maßnahmen erf.
2	WAs/ WEs 1	239	Weichholz-Auenwald, LRT *90E0 / Erlen-Eschen-Sumpfwald	Wald, § 30 (2) Nr. 4	keiner, n.b., Golf
3	WAs/ WEs 2	1.675			Waldumwandlung
4	FXy	644	Sonstiges techn. Gewässer mit naturnahen Ufern	allgemeine Bedeutung	keiner, n.b., Infrastruktur zum Golfplatz
5	HBx 1	40	Gebüsch, > 30 % standortfremde Arten	allgemeine Bedeutung	Baufläche
6	HBx 2	74			
7	HBx 3	50			keiner, n.b., Golf
8	HBx 4	150			
9	HBy 1	285	Sonstiges Gebüsch, überwiegend heimische Arten. Durch Zivilisationsbaustoff unterlagert	Wald	Waldumwandlung
10	HBy 2	1.062		teilw. Wald	kaum Waldumw.
11	HBy 3	5.016		Wald	Waldumwandlung
12	HBy 4	308		teilw. Wald	teilw. Waldumw.
13	HBy 5	145	Sonstiges Gebüsch	allgemeine Bed.	Wandlung Parkpl.
14	HBy 6	536	Sonstiges Gebüsch	allgemeine Bed.	keiner, n.b., Golf
15	SGr	3.723	Rasen, regelmäßig gemäht, add. 8 Einzelflächen	allgemeine Bed.	keiner, n.b., überwiegend Golf
16	SII	723	Lagerplatz mit Ruderalvegetation	allgemeine Bed.	Baufläche (Parkplatz)
17	SVi	1.517	Bankette mit intensiver Pflege, add. 8 Einzelfl.	allgemeine Bed.	Überwiegend nicht betroffen
18	SVt	8.681	teilversiegelte befestigte Flächen und Verkehrswege, wassergebundene Decken	allgemeine Bedeutung	Teilweise betroffen
19	SVu	340	unversiegelter Fahrweg	allgemeine Bedeutung	Teilweise betroffen
20	SXa	5.310	Gebäude in traditioneller Bauweise, hohes Lebensraumpotenzial	allgemeine Bedeutung	Teilweise betroffen
21	SXs	1.604	Sandplatz, Reitplatz	allgem. Bedeut.	Baufläche
22	SZs	1.167	Straßenverkehrsanlage	keiner	keiner.

Eingriffe: Das Hauptanliegen dieses Bebauungsplans ist die Errichtung eines Hotels. Zum Schutz des denkmalschutzwürdigen Gebäudeensembles des Bestands wird der Hotelkomplex nördlich an das zentrale bisherige Stallgebäude angefügt. Um dies zu ermöglichen, muss ein großer Teil der nördlichen Gehölzzone entfernt werden. Dies gilt auch im Sinne der projektiven Hotelnutzung, zu der auch Außenplätze der Gastronomie gehören werden. Somit ist eine Öffnung der bisherigen Gehölzzone auf ca. 150 m Breite zum Kanal erforderlich. Diese Zone wird zukünftig "Grünfläche", die überwiegend gärtnerisch angelegt sein wird.

Die Öffnung der Gehölzzone ist auch erforderlich, weil § 24 LWaldG einen Abstand baulicher Anlagen von 30 m zum Wald erfordert. Dieser kann in Abstimmung mit der Forstbehörde zwar ggf. unterschritten werden, jedoch ist hier eine Unterschreitung nur im geringen Maße gewünscht, um die qualitativen Hauptziele des Bebauungsplanes nicht zu gefährden: am nordöstlichen Verfahrensgebietsrand ist eine geringfügige Unterschreitung erforderlich, um den Waldbestand jenseits der Verfahrensgrenze nicht zu beeinflussen.

Der von Wandlung betroffene Waldbereich "W2" misst 7.419 m² (siehe hierzu Abb. Nr. 7 / "Waldbestand, -erhalt und Wandlung").

Für die Waldumwandlung ist eine Genehmigung der unteren Forstbehörde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. In einem Gespräch am 27.04.2016 (Herr Suersen / Thomas Bünz) wurde die Zustimmung der Forstbehörde zu dieser Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Die als geschützte Bereiche kartierten Uferzonen (Weichholz-Auwald) werden als solche nicht erhalten werden können, weil sie mit Entfernung der anschließenden Gebüsche isoliert ihren Charakter verlieren. Die schmale Waldzone steht den Hauptzielen des Bebauungsplans entgegen. Die Entfernung des Waldes schließt daher auch eine Vermeidung der Wiederentstehung des Waldes ein. Eine ersatzweise Entstehung nasser Uferbereiche ist hier ausdrücklich nicht erwünscht, weil mögliche Überwinterungsräume von Mückenlarven in direkter Hotelnähe ebenfalls den Hauptzielen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Bei den hier entfernten Gehölzzonen handelt es sich um mittelfristig wiederherstellbare Funktionen der Natur, soweit die "Weichholz-Auenwaldgesellschaft" auf den unteren Primärböden betroffen ist (1.675 m²). Die südlich anschließenden "Sonstigen Gebüsche" (HBy) stehen fast ausschließlich auf aufgeschüttetem Böden und sind primär als kurzfristig wiederherstellbare Ruderalvegetation zu bezeichnen.

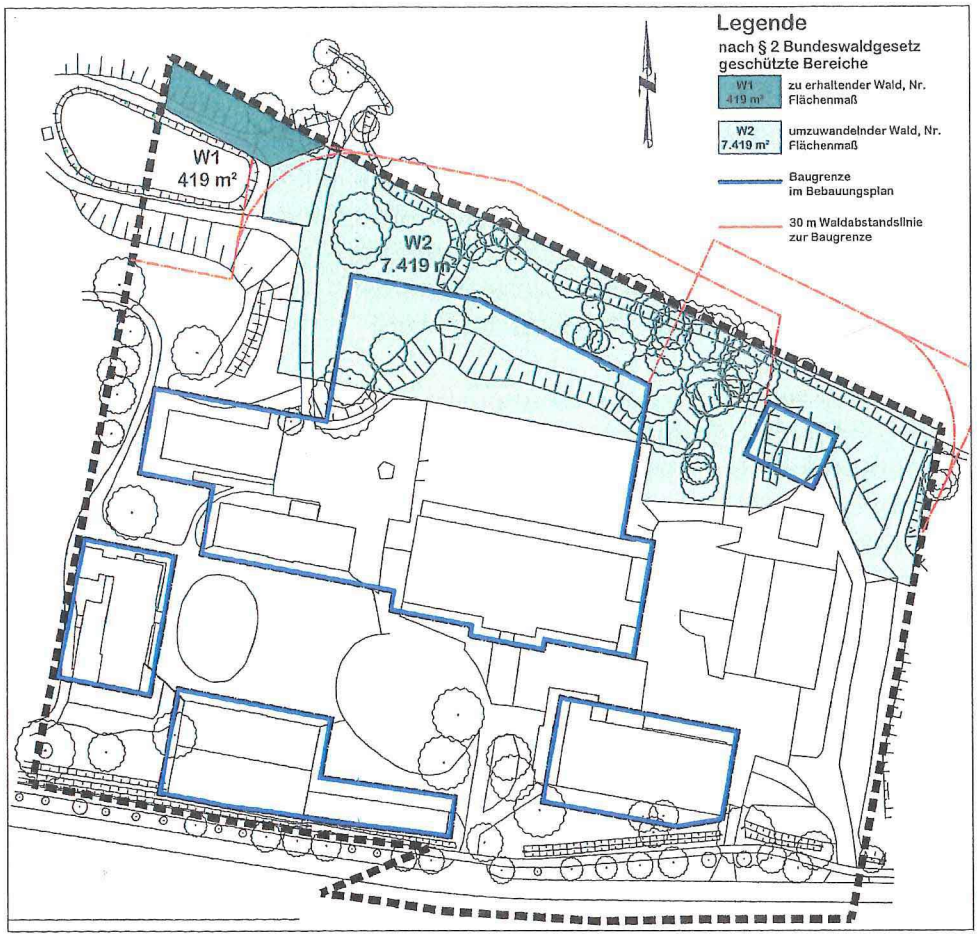


Abb 2: Waldbestand, Walderhalt und Wandlung

Eingriffsminderung: Weil in der direkten Uferzone geschützte Bereiche erkannt wurden, sollen entlang dem Kanalufer mindestens 7 m breite Maßnahmenflächen (M1 - M3) unterschiedlicher Prägung ausgewiesen werden, die dem Standort hinsichtlich Naturschutz einerseits und den zukünftigen Nutzungsansprüchen anderseits Rechnung tragen sollen:

M1 In Maßnahmenfläche 1 (298 m²) soll der bestehende Weichholz-Auwald erhalten werden. Pflegende Eingriffe sind zulässig, soweit sie wasserbaulich erforderlich werden oder benachbarte Bereiche aus dieser Fläche nachteilig beeinflusst werden (z.B. umsturzgefährdete Bäume).

M2 Maßnahmenfläche 2 (1.073 m²) ist der angrenzenden Grünfläche zugehörig, soll jedoch zurückhaltend (ähnlich der Rafts im Golfplatz) gepflegt werden. Mindestens 1 für die Feuerwehr nutzbarer Zugang zum Kanal ist zulässig.

M3 In Maßnahmenfläche 3 (332 m²) sind bestehende Strukturen zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind wasserbauliche Erfordernisse und das auf den Stock setzen des bestehenden Waldes im jeweiligen Abstand von 7 bis 10 Jahren.

An der Grenze auf dem östlichen Nachbargrundstück steht in ganzer Tiefe des Nachbargrundstücks ein Knick. Zur Abgrenzung der Flächen für den ruhenden Verkehr zum Nachbargrundstück soll dieser Knick nach Norden bis an die Fläche M3 ergänzt werden. Vor dem bestehenden Knick soll ein

entsprechender Knickfuß ausgebildet werden. Diese Maßnahme erhält die Bezeichnung

M4 Der qualifizierte Knick (236 m²) in der Maßnahmenfläche 4 hilft, Beeinträchtigungen auf das Nachbargrundstück zu mindern. Ein Durchgang mit 3 m Breite soll für den Fall zulässig sein, wenn beide Parkplätze gleichzeitig genutzt werden.

Die ebenfalls geschützte naturnahe Wasserfläche des Kanals ist durch die Vorhaben des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

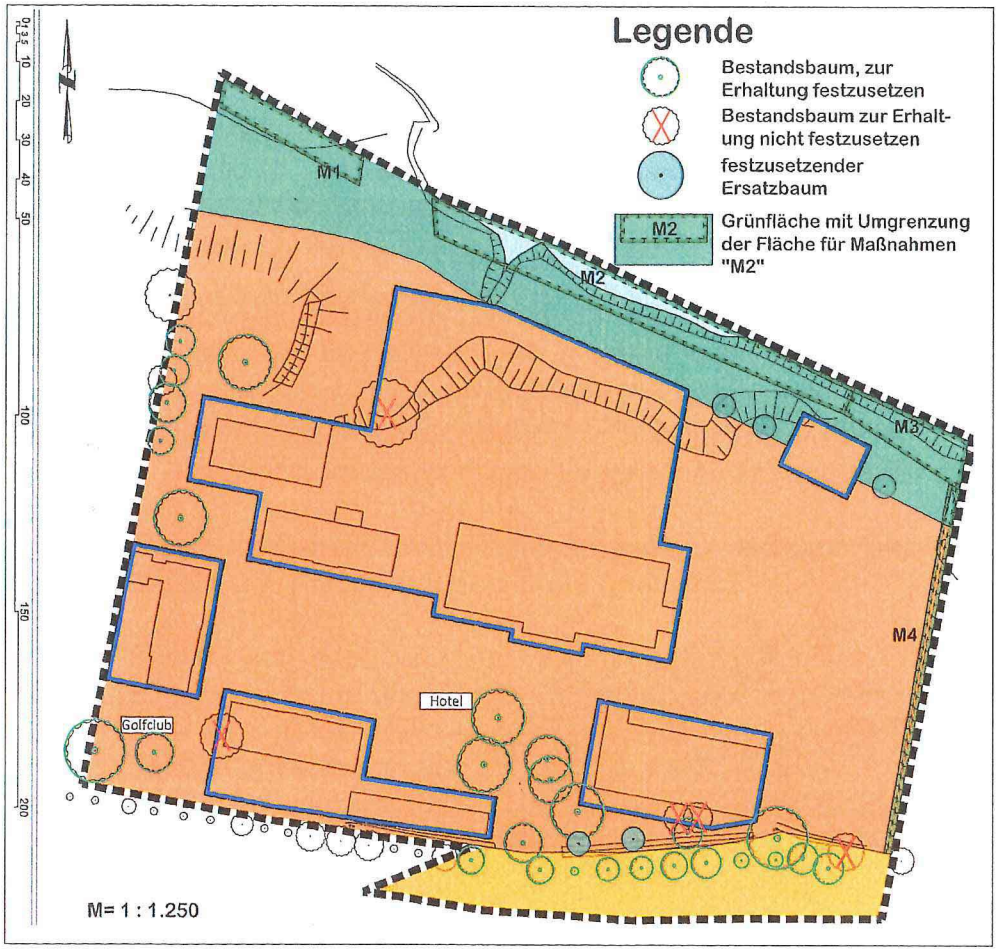


Abb. 3: Planungsvorschläge: Flächen für Maßnahmen, Bäume

Die zum Ausgleich der Eingriffe erforderlichen Festsetzungen werden im Kapitel 4 (Anforderungen zum Ausgleich) dargestellt.

9.3.2 Boden

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Holsteinischen Vorgeest, am Übergang der Münsterdorfer Geestinsel in die Störmarsch. Die natürliche geologische Zuordnung wäre Moränenmaterial aus Geschiebelehm im überwiegenden Bereich und Niedermoor am äußersten nördlichen Rand.

Mit der Bewirtschaftung in den letzten Jahrhunderten sind die Bereiche teilweise jedoch erheblich überformt worden: der höher liegende Bereich ist

insbesondere nördlich dem großen Stallgebäude (Standort der geplanten Neubauten) mit standortfremden Material aufgefüllt worden, der tiefer liegende Bereich wurde mit dem Bau des Breitenburger Kanals einerseits abgegraben und in seinen Uferbereichen aufgefüllt.

Im März 2016 wurden in den bebauungsrelevanten Bereichen Bodenprofile erstellt. Hiernach ist eine rund 3 m mächtige Auffüllung aus "Zivilisationsbauschutt" nördlich dem zentralen Stallgebäude festgestellt worden. In den östlichen Vorhabenflächen wurden zwar keine Profile erstellt, es sind aber dennoch erkennbare Auffüllungen vorhanden, die zur Angleichung als Wirtschaftsfläche an die Ebene des Stallgebäudes erstellt wurden.

Die Auffüllungen werden für die Neubebauung vollständig abgetragen. Weil es sich um nicht geschützte Bodenbereiche handelt, ist dieser Abtrag nicht als Eingriff zu bewerten. Sonstige schützenswerte Böden sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

Mit der Entscheidung über diesen Bebauungsplan sind zusätzliche Bodenversiegelungen zulässig, die nachfolgend bilanziert werden. Versiegelungen haben nachteilige Bedeutung bei der Grundwasser-Neubildung, aber auch durch Entzug potenzieller Lebensräume für Pflanzen und Tieren.

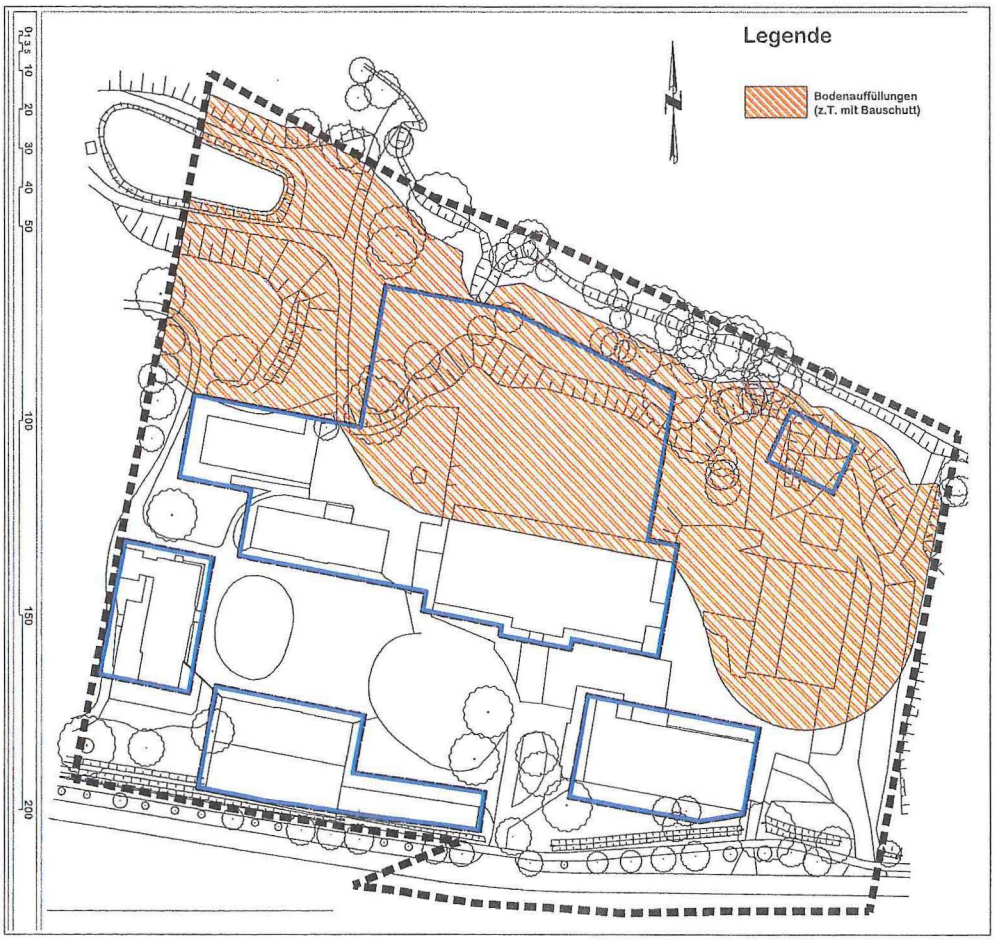


Abb. 4: Bodenauffüllungen

Tabelle 2: Versiegelungen durch Gebäude:

Baufeld	Nutzung (SXa)	Versiegelung m²	
		Grundfläche	Bestand
1	Golfclub-Restaurant	890	822
2A	Hotel, 2 Nebengebäude	1.900	808
2B	Hotel-Neubau	2.650	
2C	Stall / Hotelumnutzung	1.900	1.303
3	Gebäudetechnik	300	
4	Hotel, Nebengebäude	1.200	798
5	Hotel, 2 Nebengebäude	1.470	1.102
	landwirtschaftliches Lagergebäude		478
	Summe der Versiegelungen	10.310	5.311
	zusätzliche Versiegelg. zum Bestand	**4.999**	

In Tabelle 2 werden Versiegelungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans (Grundfläche) mit denen des Bestands verglichen. Das im Bestand dargestellte "landwirtschaftliche Lagergebäude" wird entfernt.

Das Ergebnis dieser Tabelle zeigt die Summe aller zulässigen Überbauungen unter Abzug der bereits vorhandenen Überbauungen.

Tabelle 3 zeigt die vorhandenen Versiegelungen des Bestands. In der obersten Zeile ("1-17") sind die Flächenwerte der Vegetationsflächen in Tabelle 1 zusammengefasst. Die weiteren Flächenwerte und Kennungen sind derselben Tabelle entnommen und mit dem entsprechenden Versiegelungswert multipliziert. Die fehlende Zeile 20 enthält die Gebäudeflächen, die bereits in Tabelle 2 berücksichtigt wurden.

Tabelle 3: Versiegelungen in den Freianlagen / **Bestand**

Zeile	Kennung	m²	Beschreibung	Versiegelung	Versiegelungswert
1-17	div.	16.437	Vegetationsflächen	0%	0
18	SVt	8.681	Grandflächen	30%	2.604
19	SVu	340	Grandweg	20%	68
21	SXs	1.604	Reitplatz	0%	0
22	SZs	1.167	Straße	100%	1.167
					3.839

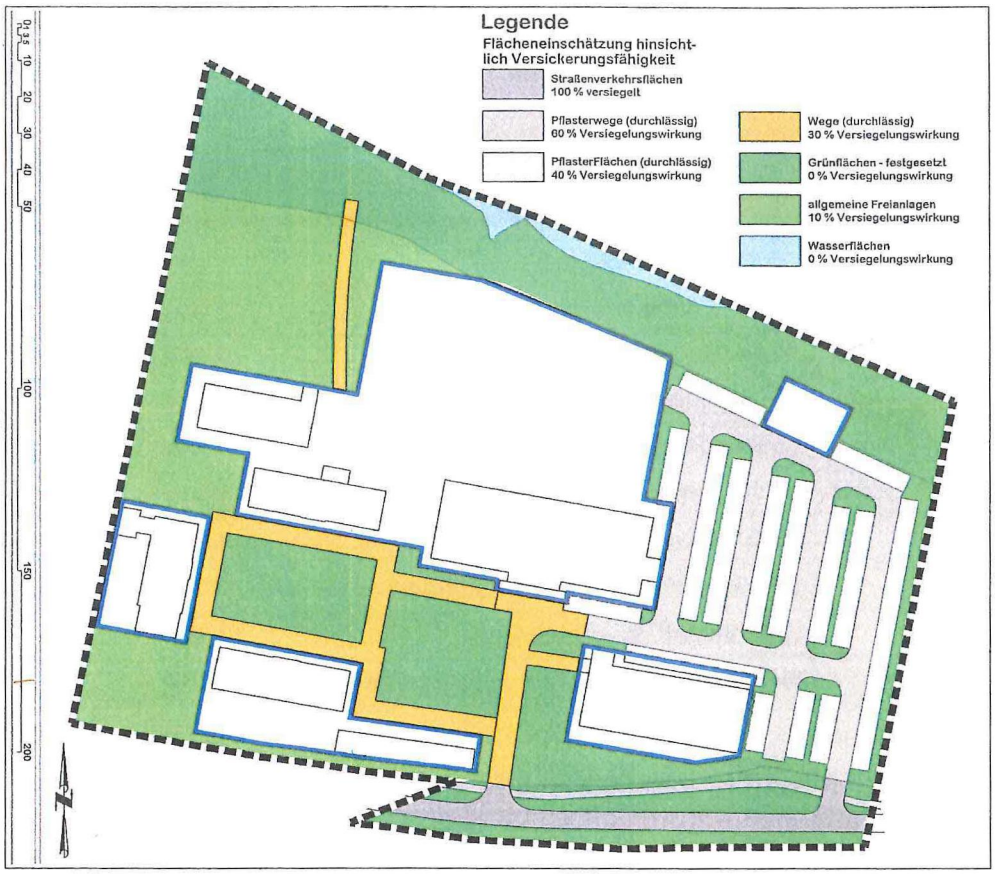


Abb. 5: Flächeneinschätzungen hinsichtlich Versickerungsfähigkeit

Tabelle 4: Ermittlung der Versiegelung in den Freianlagen / **Planung**

Zeile	Flächenart	Fläche m²	Versiegelung	Versiegelungswert
1	Verkehrsstraßen	1.165	100%	1.165
2	Fahrgassen Parken	2.631	60%	1.579
3	Stellplätze Parken	2.562	40%	1.025
4	Wege (Grand, Kopfstein)	1.828	30%	548
5	Grünflächen festgesetzt	9.189	0%	0
6	allgemeine Freianlagen	4.343	10%	434
7	Wasser	273	0%	0
	Zwischensumme	**21.991**		
8	Freianlagen resultierend*	1.094	10%	109
	Versiegelungen in den Freianlagen			**4.860**
	zusätzliche Versiegelung (./. Bestandsversiegelung)			**1.021**

* Ermittlung der resultierenden Grünflächen: Geltungsbereich ./. festgesetzte Grundflächen ./. "Zwischensumme" (33.395 - 10.310 - 21.991)

Die Fläche der Straße ist annähernd identisch auch im Bestand enthalten - sie somit in der Summe der "zusätzlichen Versiegelung" nicht enthalten. Die zusätzliche Versiegelung der Freianlagen ist somit insgesamt als "wasserdurchlässige Oberflächenbeläge" im Sinne Ziff. 3.1b der Anlage zur landesrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.

9.3.3 Wasserkreisläufe

Der Breitenburger Kanal ist ein bedeutendes Gewässer im direkten Nahbereich. Aufgrund der Tide in der Stör hat der Kanal bei Ebbe entwässernde Funktion für weite Bereiche östlich des Verfahrensgebietes (ca. 1.200 ha). Bei Hochwasser in der Stör schließt in der Einmündung eine Flutklappe, die einen deutlichen Wasseranstieg im Kanal verhindert. Zur Gewässerunterhaltung ist am südlichen Uferrand ein Räumstreifen ausgewiesen, der aber dort wegen durchgängig vorhandener Bewaldung nicht genutzt werden kann. Am nördlichen Uferrand besteht jedoch ein als Unterhaltungsstreifen nutzbarer Weg.

Die Baugrunduntersuchung hat einen Grundwasserstand bei + 2,00 bis ~+ 2,50 über NN ergeben. Die Sohle des geplanten Neubaus liegt 2,00 m über der Grundwasserebene.

Niederschlagswasser von den Dächern vorhandener Gebäude im Verfahrensgebiet werden teilweise über Regenrückhaltebecken gesammelt und zur Beregnung in der Golfplatzanlage verwendet oder (in kleineren Teilen) in offenen Gräben oder über Rohrleitungen den Gewässern der Umgebung zugeführt.

Niederschlagwasser von Dächern zu errichtender Gebäude wird dem Regenwasser -Rohrnetz zugeführt das in Breitenburger Kanal einleitet. Im Baufeld 2B (Hotel-Neubau) ist ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Dem Begrünungssubstrat kommt eine Rückhaltefunktion zu, die den Abfluss vermindert.

Niederschlagswasser aus der Fläche wird bisher überwiegend örtlich versickert. Auf den zukünftigen Flächen für den ruhenden Verkehr ist von der Herstellung einer befestigten Oberfläche auszugehen. Es soll ein Material gewählt werden, das durchlässig für den Niederschlag ist. Dennoch wird bei stärkeren Regenereignissen ein oberflächiger Abfluss zu erwarten sein müssen, der nur bedingt lokal versickert werden kann. Es handelt sich dann hierbei um "gering verschmutztes Niederschlagswasser", das dem Breitenburger Kanal als Vorflut zugeführt werden muss. Weil jedoch eine gelegentliche Verunreinigung mit Leichtflüssigkeiten nicht gänzlich auszuschließen ist, sollte eine Leichtstoffrückhaltevorrichtung (Schacht mit Schlamm-/Sandfang und Tauchwand/Tauchrohr) vorgesehen werden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 10 ist vorgesehen, die Grünfläche im Innenbereich des Gutshofes zu vergrößern. Damit würde dort die schadlose Versickerung optimiert werden.

Schmutzwasser wird über ein Kanalsystem zu den Klärteichen an der L 116 geführt. Die geplante Hotelanlage wird den Schmutzwasserabfluss spürbar ansteigen lassen. Aus diesem Grund wird die Klärteichanlage an der L 116 bedarfsgerecht erweitert.

9.3.4 Luft und Klima

Mit der Vergrößerung der Grünflächen im Gutshof-Innenbereich und der dortigen Entnahme des ruhenden Verkehrs werden Verdunstungsflächen erhöht und Staubentwicklungspotenziale gemindert.

Gleiches gilt für extensiv begrünte Flachdächer der geplanten Neubauten.

Als Schattenspender, zur Staubbindung und zur Erhöhung der Verdunstung sollten die Stellflächen für den ruhenden Verkehr mit mindestens 1 Baum je 10 Stellplätze begrünt werden.

Die Wasserfläche des Breitenburger Kanals ist eine Kaltluftzone, die jedoch nur geringen Einfluss auf den größten Teil des höher gelegenen Gutshofs haben wird.

9.3.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist hier geprägt von dem Übergang der Stör-Marschlandschaft in die Landschaft der Geest. In der Marsch dominieren im Umfeld ausgedehnte Grünlandflächen und Kulisse bildend der das südliche Ufer begleitende mächtige Deich zur Stör. Der meistens hier nicht sehr stark ausgeprägte Geestrand ist häufig bewaldet oder durch Knickstrukturen gegliedert.

In der Verfahrensfläche sind Gebäudestrukturen vorhanden, die aber das Landschaftsbild nur lokal dominieren, weil sie von teils mächtigen Bäumen und kleinen Waldflächen umgeben sind. Die Ansicht aus südlichen Richtungen wird sich nur wenig verändern, weil der Hotelneubau nördlich an das zentrale Stallgebäude angefügt wird.

Zwar wird bestehender Wald zwischen Gutshof und Breitenburger Kanal entfernt und durch parkartige Landschaft ersetzt, eine neue und störende Sichtdominanz auf vorgesehene Bebauungen wird trotzdem nicht entstehen. Für den Neubau wurde eine Flachdach-Höhenbegrenzung festgesetzt, die unter dem Niveau der Traufe des nördlichen Stallgebäudes (Bestand) liegt.

Im Nahbereich dominiert der Golfplatz das Landschaftsbild. Die gepflegten Rasenflächen in der Marsch sind überall durch landschaftstypische Gehölzstrukturen, Waldflächen und Röhrichtbiotope begleitet. Im Geestbereich der älteren Golfplatzanlage ("obere 6 Löcher") dominieren die knickartigen Rahmungen der Fairways.

Die Verfahrensfläche liegt annähernd mittig in der Ausdehnung der

Golfplatzanlage. Die dort vorhandenen Gebäudeensembles sind aufgrund der Gehölzkulissen an keiner Stelle des Golfplatzes und somit auch nicht von weiteren Entfernungen wahrnehmbar. So wie die bestehenden Gebäude auch aus weiterer lokaler Entfernung kaum wahrnehmbar sind, werden die neuen Gebäude sich vor der bisherigen Silhouette unterordnen.

9.3.6 Mensch

Mit Beschluss über den Bebauungsplan ist beim Bau und Betrieb des geplanten Hotels mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das direkte Anwohner und Anwohner der Nachbargemeinden, sowie Golfplatznutzer nachteilig beeinflussen könnte. Aus diesem Grund wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch Verteilung über mehrere Zufahrten (Itzehoe, Kronsmoor, Lägerdorf und Münsterdorf) auf einzelne Strecken sich keine signifikante Erhöhung von Fahrzeugbewegungen ergeben wird, die als eine nachhaltige Störung zu bezeichnen wäre.

Störungen während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt, so dass sie als hinnehmbar zu bezeichnen sind. Das Verkehrsgutachten ist Bestandteil des Planverfahrens (Anlage 2), so dass an dieser Stelle keine weiteren Details darzustellen sind.

Entsprechend den Standards moderner Hotels wird mit mechanischen Entlüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen zu rechnen sein, die Geräuschkulisse bilden könnten. Weil der Aufenthalt der Hotelnutzer hierdurch nicht beeinträchtigt sein soll, wurden die Anlagen in ein besonderes Gebäude (Baufeld 3) abseits des Hotels verlegt. Damit aber auch Mitarbeiter und Besucher im Amt Breitenburg nicht zusätzlich belästigt werden, wurde die Position des Baukörpers etwa mittig zwischen Baufeld 2B und der östlichen Verfahrensgrenze gewählt. Der minimale Abstand des Baufeld 3 zum Amt Breitenburg ist so mit 66 m zu messen.

9.3.7 Kulturgüter und Denkmalschutz

Der Gutshof wurde in den Jahren 1922 / 1923 errichtet und ist in seiner Sachgesamtheit als "Vorwerk Osterholz" als Kulturdenkmal eingestuft worden.

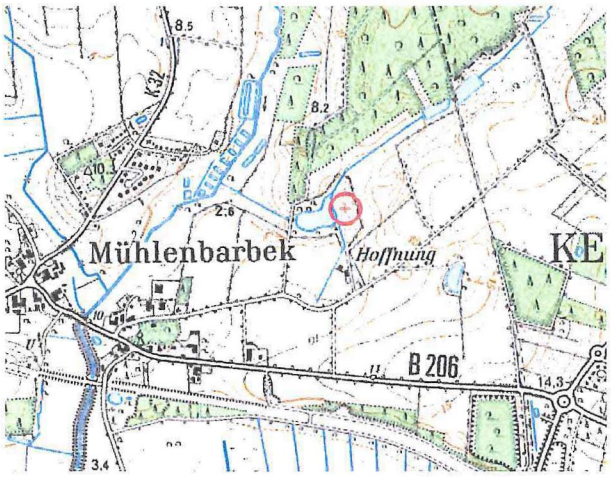
Die Vorhaben im Verfahrensgebiet unterstützen die Belange des Denkmalschutzes. Investitionen ermöglichen die Restaurierung der vorhandenen Substanz. Vorgesehene Neubauten werden sich so unterordnen, dass sie vom Entree zum Gutshof kaum sichtbar sein werden.

Die Neugestaltung des Innenhof-Geländes fördert die Wahrnehmung des gebauten Kulturgutes als Ganzes.

9.4 Anforderungen zum Ausgleich
(BauGB Anlage 1, Ziff. 2c)

Mit dem Bebauungsplan werden Baurechte festgesetzt, deren Eingriffe in die Ressourcen von Natur und Landschaft bereits mit dieser Satzung auszugleichen sind.

Der **Wald** am Nordrand des Verfahrensgebietes wird zum großen Teil entfernt und nach Bundes- und Landeswaldgesetz durch Neuanlage ersetzt. Für die zur Wald-Umwandlung festgesetzten Flächen wird Ersatz im Verhältnis 1 : 2 durchgeführt. Der Waldersatz wird in Abstimmung mit der Forstbehörde in der Gemeinde Mühlenbarbek festgesetzt. Der Vorhabenträger wird in dem Bereich "Hoffnung", nahe dem Oehlenteichgraben mindestens 14.838 m² Wald aufforsten. Der zukünftige Waldbereich ist hier strukturell auch geeignet, enthaltend mindestens 3.350 m² Erlen-Eschen-Sumpfwald und mindestens 5.300 m² standortgerechte Laubholzgesellschaften aufzunehmen. Diese Flächenausdehnungen sollten als Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Über die Durchführung dieses Waldersatzes wird ein Vertrag zwischen dem Grundeigentümer Osterholz und der Forstbehörde geschlossen.



9.4.1 Ausgleich und CEF-Maßnahmen für Eingriffe bei Tieren und Pflanzen

Die mit Gehölzen bewachsene Uferzone am Kanal ist Lebensraum für Tiere. Sie wird ausgeglichen in der Funktion **Wald**, die ebenfalls 3.350 m² Anteile von Erlen-Eschen-Sumpfwald enthalten wird.

Laut den Empfehlungen des Artenschutzberichtes (7.4) sollen in Ausdehnung, Qualität und der Funktionalität der **Brutvögel** entsprechende Gehölze neu angepflanzt werden. Dies wird mit dem in 9.4.0 dargestellten Waldausgleich vollumfänglich erreicht, weil der sich im selben Landschaftsraum (Geest) befindet und die gleichen Ausdehnungen und Gehölzgesellschaften enthält, wie die zu entfernende Waldfläche (entspricht Tabelle 1, Zeile 3, Zeilen 9 und 11).

Für 5 existierende **Bäume** wurde im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Erhaltung getroffen. Als Ersatz sollen 3 Winterlinden (Tilia cordata) als 3xv. Hochstämme mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang und 2 Stiel-Eichen (Quercus robur) gleicher Größe gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Standorte dieser Baumpflanzungen sind in Abb. 8 festgelegt und wurden entsprechend in den Bebauungsplan als "Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen" übertragen.

Fledermäuse haben auch innerhalb des Verfahrensgebietes ihr Jagdgebiet. Obwohl Quartiere nicht nachgewiesen werden konnten, sollen 6 Fledermauskästen an Süd- und Westseiten von Gebäuden im Baufeld 5 als Ersatzquartiere angebracht werden. Das Baufeld 5 scheint hierzu am besten geeignet, weil es zu möglichen Unruheherden während der Bauzeit den größten Abstand hat. Nach Abschluss der Bautätigkeiten können die Nistkästen im Gebiet an geeignete Orte umziehen.

6 **Schwalben**nester sind im großen Stall von Umbaumaßnahmen betroffen. Da die Schwalben sich vornehmlich von Insekten im Nahbereich des bisherigen Pferdestalls nährten, sollen sie mit den Pferden an deren neuen Standort beim Schloss umziehen. Hierzu kann im Bebauungsplan keine rechtsgültige Regelung getroffen werden, weil der neue Standort außerhalb des Verfahrensgebietes liegt. Es wird daher empfohlen, dass der Grundstückseigentümer vor Rechtwerdung des Bebauungsplans eine Verpflichtungserklärung abgibt, den Rauchschwalben am neuen Standort der Pferde den Ein- und Ausflug zu ermöglichen und ggf. Nisthilfen für 6 Rauchschwalbenpaare anzubringen.

Zur Vermeidung des "Ausfangens" der Insekten aus benachbarten Biotopen soll entlang dem Kanals möglichst keine **Beleuchtung** angebracht werden. Beleuchtung in den Außenanlagen soll minimiert und mit insektenfreundlichem Licht (warm-weißes LED-Licht oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) hergestellt werden. Licht soll möglichst wenig in die Umgebung abstrahlen und sollte daher mit Richtcharakter und niedrig angebracht werden.

9.4.2 Ausgleich für Eingriffe in den Boden

Versiegelungen sollten durch Entsiegelung ausgeglichen werden. Ist Entsiegelung nicht möglich, sollen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan zeigt Baugrenzen für die geplanten Neubauten und für den zu erhaltenden Bestand. Die Baugrenzen gehen teilweise über die Bestandsausdehnungen hinaus, um für später möglicherweise gewünschte Erweiterungen vorzusorgen. In den Baufeldern sind Grundflächen (GR) angegeben, die eine maximal zulässige Überbauung beschreiben. Im "Teil B" des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen) wurde bestimmt, dass Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen mit Nebenanlagen (gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig sein sollen. Die GR fließt somit als mögliche maximale Versiegelung in die Bilanzierung ein.

Die Einschätzungen der vorhandenen Versiegelungen und der durch die Planung neu entstehenden Versiegelungen sind in Kapitel 9.3.2 dargestellt.

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Flächenart	Fläche m²	Ausgleichsverhältnis 1 :	Ausgleichsbedarf m²
zusätzliche Gebäudeflächen*	4.999	0,5	2.500
zusätzliche Versiegelungen**	1.021	0,5	511
mögl. Neuversiegelung (Summe)	6.020	0,5	3.010
Dachbegrünung (Neubau)	2.650	-0,5	-1.325
Maßnahmenflächen M2 bis M3	1.405	-0,75	-1.054
Knickanlage M4	235	-1,0	-235
Ermäßigungen durch Maßn.***	4.290	0,5	-1.307
(Neuversiegelung ./. Ermäßigung = Ausgleichsbedarf)			**1.703**

* = Ergebnis aus Tabelle 2
** = Ergebnis aus Tabelle 4
*** = die Ermäßigungen "sollte nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen".

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgt den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" (Normgeber: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Innenministerium Schleswig-Holstein). **Im Ergebnis sind zum Ausgleich für in diesem Bebauungsplan zulässige Eingriffe 1.703 m² landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln.** Diese Ausgleichsfläche kann nicht im Verfahrensgebiet selbst ausgeglichen werden, weil aufgrund konkurrierender Flächenansprüche (Hotel / Parkplatz / Denkmalschutz / Golfplatz) hierfür kein Platz vorhanden ist. Sie soll daher bei der Erweiterung der Klärteichanlage ausgewiesen werden. Die Erweiterung der Klärteichanlage ist eine Folgemaßnahme aus den Vorhaben dieses Bebauungsplans.

9.4.3 Ausgleich für Eingriffe in Wasserkeisläufe

Alle befestigten **Wegeoberflächen** außerhalb von öffentlichen Straßen sollen ein Mindestmaß an Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Dies ist problemlos mit entsprechenden Beton- und Natursteinpflaster möglich, wenn auch die Tragschichten und Pflasterfugen diesen Ansprüchen genügen. Wegen unterschiedlicher Belastungen kann unterschieden werden zwischen Zufahrten und Parkplatzgassen mit einem Abflussbeiwert von < 0,6, Stellflächen im Parkplatz mit einem Abflussbeiwert von < 0,4 und sonstigen Wegen (Kopfsteinpflaster, Terrassen, Grandwege) mit einem Abflussbeiwert von < 0,3. Diese durchlässigen Oberflächen ermöglichen Versickerung in den

Untergrund und mindern den Abfluss von Niederschlägen.

Flachdächer sollen mindestens eine extensive **Dachbegrünung** erhalten, soweit das die durch das Dach stoßende Technik ermöglicht. Die Substrate der Dachbegrünung sind ein wirksamer Wasserspeicher und ermöglichen so auch eine Minderung des Niederschlagsabflusses. Dachbegrünungen haben zudem günstige Wirkungen auf das Klima und die Gebäudeisolierung.

Am Südufer des Breitenburger Kanals steht ein Räumstreifen zur Gewässerunterhaltung nicht zur Verfügung. Die Gewässerunterhaltung ist problemlos vom nördlichen Ufer durchzuführen.

Mit diesen vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine weiteren Ausgleiche für Eingriffe in die Wasserkreisläufe erforderlich.

9.4.4 Ausgleich für Eingriffe in Luft und Klimaqualität

Eingriffe in Luft- und Klimaqualität durch Erhöhung der Baumasse und Versiegelung sind nach Umsetzung der Maßnahmen gemäß 9.4.3 nur noch gering.

Die Oberflächen der Parkplätz sind geeignet, sich durch Sonneneinstrahlung aufzuheizen und damit das Kleinklima nachteilig zu beeinflussen. Zur Vermeidung dieser Aufheizung sollen Bäume Beschattung bieten: Für jeweils 10 Stellplätze soll mindestens 1 geeigneter Baum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Bei bisherigen Ausdehnungen ist die Anlage von 190 Stellplätzen vorgesehen - somit sind dort mindestens **19 Bäume** zu pflanzen. Hierzu geeignet sind die Grünstreifen innerhalb der Stellflächen (siehe Abb. 10) und die Köpfe der Stellplatzreihen. Die Köpfe bieten Raum für großkronige Bäume, in den Grünstreifen sollten kleinkronige Bäume (P) der nachfolgenden Liste (Auswahl) verwendet werden:

*	botanischer Baumname	deutscher Baumname	Pflanzgröße
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	HSt. 3xv. 16-18
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	HSt. 3xv. 16-18
P	Carpinus betulus	Weißbuche	HSt. 3xv. 16-18
	Fagus sylvatica	Rotbuche	HSt. 3xv. 16-18
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	HSt. 3xv. 16-18
P	Prunus avium	Vogel-Kirsche	HSt. 3xv. 16-18
	Quercus robur	Stiel-Eiche	HSt. 3xv. 16-18
	Tilia cordata	Winter-Linde	HSt. 3xv. 16-18
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	HSt. 3xv. 16-18
P	Ulmus hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme	HSt. 3xv. 16-18

Weiterer Bedarf zum Ausgleich besteht nicht.

9.4.5 Ausgleich für Eingriffe in Landschaftsbild und Erholung

Die Entfernung des Waldstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und die Errichtung von Neubauten (Hotel) löst wegen der festgesetzten baulichen Begrenzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild mehr aus. Weil die bestehenden Gebäude aus dem Umfeld nicht erkennbar sind, kann auch das in der Höhenausdehnung unter dem Bestand bleibende Hotelgebäude aus dem Umfeld nicht erkennbar sein.

Der Kanal wird selten auch von Paddlern oder Kanufahrern genutzt. Auf einer Strecke von ca. 150 m werden die geplanten Neubauten (Hotel und Technikgebäude) des Bebauungsplans eingebettet in einer Grünanlage wahrnehmbar sein. Da die Wasserwanderer in dem Moment auch den Golfplatz kreuzen, sind diese anthropogenen Strukturen an das Umfeld angepasst und angesichts der kurzen Strecke hinnehmbar.

Die Errichtung eines Hotels dient dem Zwecke der Erholung. Weitere Erholungssuchende werden davon nicht nachteilig betroffen sein.

Der großflächige Parkplatz (für Hotel und Golf) ist ein Fremdkörper in der Landschaft. Zur Minderung dieses Eindrucks wird die Fläche mit Grünstreifen unterbrochen und mit Baumpflanzungen untergliedert. Die parkenden Autos sind seit Beginn der Golfplatznutzung auch schon vorhanden, sie erhalten nun bei leichter Ausdehnung lediglich eine zu diesem Zweck geordnete Fläche.

Weiterer Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

9.4.6 Ausgleich für Eingriffe in Belange der Menschen

Das dem Verfahren zugehörige Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass keine signifikanten Beeinträchtigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten sein werden.

Mit externer Positionierung der technischen Anlagen (Abluft, Klimaanlage) werden Geräuschemissionen von Menschen ferngehalten, die sich im Nahbereich aufhalten.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

9.4.7 Ausgleich für Eingriffe bei Kulturgütern und Denkmalschutz

Das vorhandene Gebäudeensemble im Gutshof Osterholz ist ein bauliches Kulturgut. Weil viele der Gebäude gegenwärtig ohne Nutzung sind, erscheinen notwendige Restaurierungen unwirtschaftlich. Mit der neuen Nutzung "Hotel" werden Erhaltungsaufwendungen wieder rentabel. Somit dient das Vorhaben auch dem Denkmalschutz. Alle Bau- und Ausbauvorhaben werden im Zuge der Baugenehmigungen einvernehmlich mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt. Weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

9.5 Planerische Nullvariante
(BauGB Anlage 1, Ziff. 2b)

Der Golfplatz Schloss Breitenburg ist ein bedeutender Tourismusmagnet in der Region. Bisher fehlende Übernachtungsmöglichkeiten in angemessener Nähe zum Golfplatz beschränken die Nutzung durch Nichtclubmitglieder auf den Tagestourismus. Darüber hinaus sind auch in der weiteren Region nur wenig Übernachtungsmöglichkeiten für Menschen verfügbar, die hier eine Zeit verbringen möchten oder müssen. Möglicherweise würde in der Region an anderer Stelle ein Hotel entwickelt werden, sollte dieses Vorhaben nicht umgesetzt werden können. An dieser Stelle ist aber ein günstiger Standort, weil er Nachfrage generiert und mit Umnutzung vorhandener Gebäude nur geringe Eingriffe in die Umwelt erzeugt.

Eine Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde keinesfalls die Existenz des Golfplatzes gefährden. Insofern würde eine Nichtdurchführung den Status quo bewahren, aber die Chance vergeben, die als Kulturgüter eingeschätzten Gutshofgebäude und -anlagen einer entsprechenden Renovierung zuzuführen.

9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
(BauGB Anlage 1, Ziff. 2c)

Die Gebäudeanbauten werden mit Flachdächern errichtet, die in ihrer Höhenausdehnung die Traufe des Bestandgebäudes nicht überschreiten werden. Damit wird auch eine pflegliche und das Landschaftsbild schonende Einfügung zur Vermeidung einer landschaftsfremden Gebäudedominanz erreicht.

Die bisher als Wald eingeschätzte und ausgeglichene Gehölzfläche wird zur Grünfläche gewandelt, in der solitäre Bäume erhalten werden. Die Gehölzkulisse bleibt so gewahrt. Ein 7 - 10 m breiter Streifen (M1 - M3) entlang dem Kanal unterstützt deren ökologische Sensibilität mit Festlegung eines angepassten Pflegekodexes.

9.5.2 Alternative Planungsmöglichkeiten
(BauGB Anlage 1, Ziff. 2d)

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, denkmalschutzwürdige Gebäude des Gut Osterholz unter wirtschaftlichen Voraussetzungen nachhaltig sanieren zu können. Zu diesem Zweck sollen vorhandene landwirtschaftliche Gebäude in eine Hotelnutzung überführt werden. Um einen Hotelbetrieb wirtschaftlich nutzen zu können, sind bestimmte Mindestgrößen erforderlich, die den geplanten Anbau rechtfertigen. Die erforderliche Hotel-Ausdehnung verteilt über mehrere bestehende Gebäude auszuweisen, entspräche nicht den qualitativen Anforderungen des projektierten Hotelbetriebes, weil dies nur innerhalb eines zusammenhängenden Gebäudetraktes möglich ist.

Die Wiedernutzung eines bestehenden Gebäudes entspricht den allgemeinen Anforderungen an Nachhaltigkeit, weil damit Neuausweisungen an anderen Orten unterbleiben.

Die nördliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes schützt den Anblick des Gutshofes von der Hofseite und ist daher alternativlos.

In Verfolgung der avisierten Projektziele sind Planungsalternativen mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erkennbar. Das Projekt wurde so konzipiert, dass für alle Belange der Umwelt der geringste mögliche Eingriff zu besorgen ist. Aus diesem Grunde erscheint die vorliegende Planung als alternativlos.

9.5.3 Textvorschläge zur Festsetzung im Teil B des Bebauungsplans

1. Zur Lebensraumerhaltung der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse sind spätesten Anfang April nach Bestehen von Baurechten am Baufeld 5 fünf Quartiere á 2 selbstreinigende Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten zu schaffen und mindestens für die Dauer der Bauarbeiten zu erhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten können die Nistkästen an geeignete Orte im Plangebiet umziehen. Die Kästen sind in mindestens 2,5 Meter Höhe vorzugsweise in Südwest, Süd oder Südost anzubringen.

2. In Maßnahmenfläche M1 ist der bestehende Weichholz-Auwald zu erhalten. Pflegende Eingriffe sind zulässig, soweit sie wasserbaulich erforderlich sind oder benachbarte Bereiche aus dieser Fläche nachteilig beeinflusst werden.

3. In Maßnahmenfläche M2 ist Gartenpflege zurückhaltend durchzuführen. Mahd ist einmal jährlich zulässig. Ein für die Feuerwehr nutzbarer Zugang zum Kanal ist bei Bedarf mit zu 3 m Breite zulässig.

4. In Maßnahmenfläche M3 sind bestehende Strukturen zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind wasserbauliche Erfordernisse und das auf den Stock setzen der bestehenden Gehölze im jeweiligen Abstand von 7 - 10 Jahren.

5. In Maßnahmenfläche M4 ist bestehender Knick zu erhalten, der Knickfuß zum nachbarlich bestehenden Knick ist fachgerecht auszubilden. Der nördliche Knick ist neu anzulegen. Knick und Knickfuß sind ausschließlich mit typischen Knickgehölzen zu bepflanzen und entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu pflegen. Ein Durchgang zum Nachbargrundstück ist im Knick mit 3 m Breite zulässig.

6. In den Flächen M1, M2, M3 und M4 ist Außenbeleuchtung nicht zulässig. Außenbeleuchtung soll grundsätzlich "insektenfreundlich" angelegt werden.

7. Die Oberflächenbefestigungen von Zufahrten und Gassen der Parkplätze sind so zu wählen, dass ein Abflussbeiwert < 0,6 erreicht wird. Bei Stellflächen muss ein Abflussbeiwert < 0,4, bei sonstigen Wegen < 0,3 erreicht werden.

8. Als Ausgleich für Eingriffe in das Lokalklima durch die Anlage befestigter Parkplatz-Oberflächen sind innerhalb der Flächen für den ruhenden Verkehr für jeden angelegten Stellplatz mindestens 1/10 Baum der Liste aus dem Umweltbericht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.5.3 Vor Satzungsbeschluss auf andere Weise zu treffende Regelungen

Für Festsetzungen außerhalb des Verfahrensgebietes sind vor dem Beschluss über die Satzung verbindliche Regelungen zu treffen:

9. An dem neuen Unterstand der Pferde ist für Rauchschwalben die Möglichkeit zum Nisten zu gewähren. Dies schließt Zuflugsmöglichkeiten in den Stall und ggf. die Anbringung von Nisthilfen im Stall mit ein.

10. Als Ausgleich für die vormalige Waldfläche wird Ersatz mit einer Ausdehnung von mindestens 14.838 m² in der Gemeinde Mühlenbarbek, Flur 4, Flurstück 30 Und teilweise Flurstück 31/1 geschaffen. Zum Ausgleich der am Ursprungsort entfernten potenziellen Niststandorte der Gilde der Gehölzvögel sind mindestens 3.350 m² dieses Waldes als Erlen-Eschen-Sumpfwald zu prägen und entsprechend zu erhalten. Die anzulegende Waldfläche muss aus gleichem Grund auch mindestens 5.300 m² standortgerechte Laubholzgesellschaften enthalten.

11. Als Ausgleich für Bodenversiegelungen sind mindestens 1.703 m² Ausgleichsfläche im Bereich der Klärteiche auf Flur 2, Flurstück 28/6 der Gemeinde Breitenburg anzulegen, zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Ausgestaltung erfolgt im Zusammenhang mit der Klärteicherweiterung.

9.6 Verfahren dieser Umweltprüfung
(BauGB Anlage 1, Ziff. 3a)

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan erfolgten in enger Abstimmung mit dem Autor des Umweltberichts. Somit sind bereits die wichtigsten Empfehlungen in die Satzung frühzeitig eingeflossen.

Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wurde der Bestand mit den zu erwartenden Ergebnissen der Planung verglichen und hieraus die verbleibende Anforderung zum Ausgleich ermittelt.

9.7 Monitoring
(BauGB Anlage 1, Ziff. 3b)

Festsetzungen für Belange der Umwelt werden Bestandteil des Bebauungsplans und werden daher mit dem Baugenehmigungsverfahren überwacht.

Die besonderen Festsetzungen zum Ausgleich für den Wald werden von der Forstbehörde überwacht.

Weitere Beobachtungen zur Umsetzung der Umweltbelange sind nicht erforderlich, weil sie auch im Sinne und im Interesse des Hotel- und Golfplatzbetreibers liegen.

9.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

(BauGB Anlage 1, Ziff. 3c)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Breitenburg soll die Errichtung eines Hotels auf dem Gelände des Gut Osterholz unter Verwendung bestehender Bausubstanz ermöglicht werden. Bisherige landwirtschaftliche oder dem Sondergebiet "Golf" zugeordnete Gebäude werden jetzt als Sonderbaugebiete "Golf" oder "Hotel" ausgewiesen. Erforderliche Neubebauung wird nördlich an das größte Gebäude des bestehenden Gebäudeensembles angebaut.

Die vorgesehene Neubebauung nimmt innerhalb des gesamten Gebäudeensembles eine untergeordnete Ausdehnung an. Sie liegt aber teilweise in einer bisherigen Gehölzzone, die als Wald (nach Waldgesetz) zu bezeichnen ist und nahe dem Breitenburger Kanal, der auch als Nebenverbundachse im landeweiten Biotopverbundsystem ausgewiesen ist. Der Abstand der Baugrenze zum Gewässer beträgt rund 20 m. Festgesetzt sind begrünte Flachdächer und eine Höhenausdehnung unterhalb der Traufe des Gebäudes, an das angebaut wird.

Der bisher als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzte Ostbereich des Gutshofes wird als Fläche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Die vorgesehene Neubebauung, die Fläche für den ruhenden Verkehr und im geringen Umfang auch mögliche Erweiterungen an den Bestandsgebäuden begründen zusätzliche Versiegelungen von Bodenoberflächen, die den gesetzlichen Bestimmungen folgend vollständig ausgeglichen wurde.

Die Entnahme der Waldfläche ist mit der Forstbehörde abgestimmt und wird in Mühlenbarbek mit mindestens 14.838 m² ersetzt.

Zur Unterstützung der Biotopverbundfunktion wird ein mindestens 7 m breiter Uferrandstreifen festgesetzt, in dem nur standortangepasste Pflege durchgeführt werden soll.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr und sonstige Verkehrsflächen im privaten Bereich werden mit wasserdurchlässigen Oberflächen angelegt. Die Parkplätze werden in den nicht genutzten Bereichen gärtnerisch begrünt und mit mindestens 19 zu pflanzenden Bäumen begrünt.

Für die durch zusätzliche Versiegelung zu kompensierenden Eingriffe wird eine externe Ausgleichsfläche an der im Gemeindegebiet zu erweiternden Klärteichanlage mit einer Ausdehnung von mindestens **1.703 m²** als naturnahe Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weidengebüsch festgesetzt.

Mit Festsetzung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen sind sachlich und rechtlich keine weiteren Beeinträchtigungen mit der Entscheidung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Breitenburg verbunden.

9.9 Artenschutzbeitrag

Zur Überprüfung einer potenziellen Gefährdung streng geschützter Tiere und Pflanzen wurde das Biologenbüro GGV hinzugezogen. Deren Bericht ist als Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplan Nr. 10 beigefügt.

9.10 Anhänge

9.10.1 Anhang 1: Karte "Bestand" (A4)

9.10.2 Anhang 2: Karte "Waldbestand /-umwandlung" (A4)

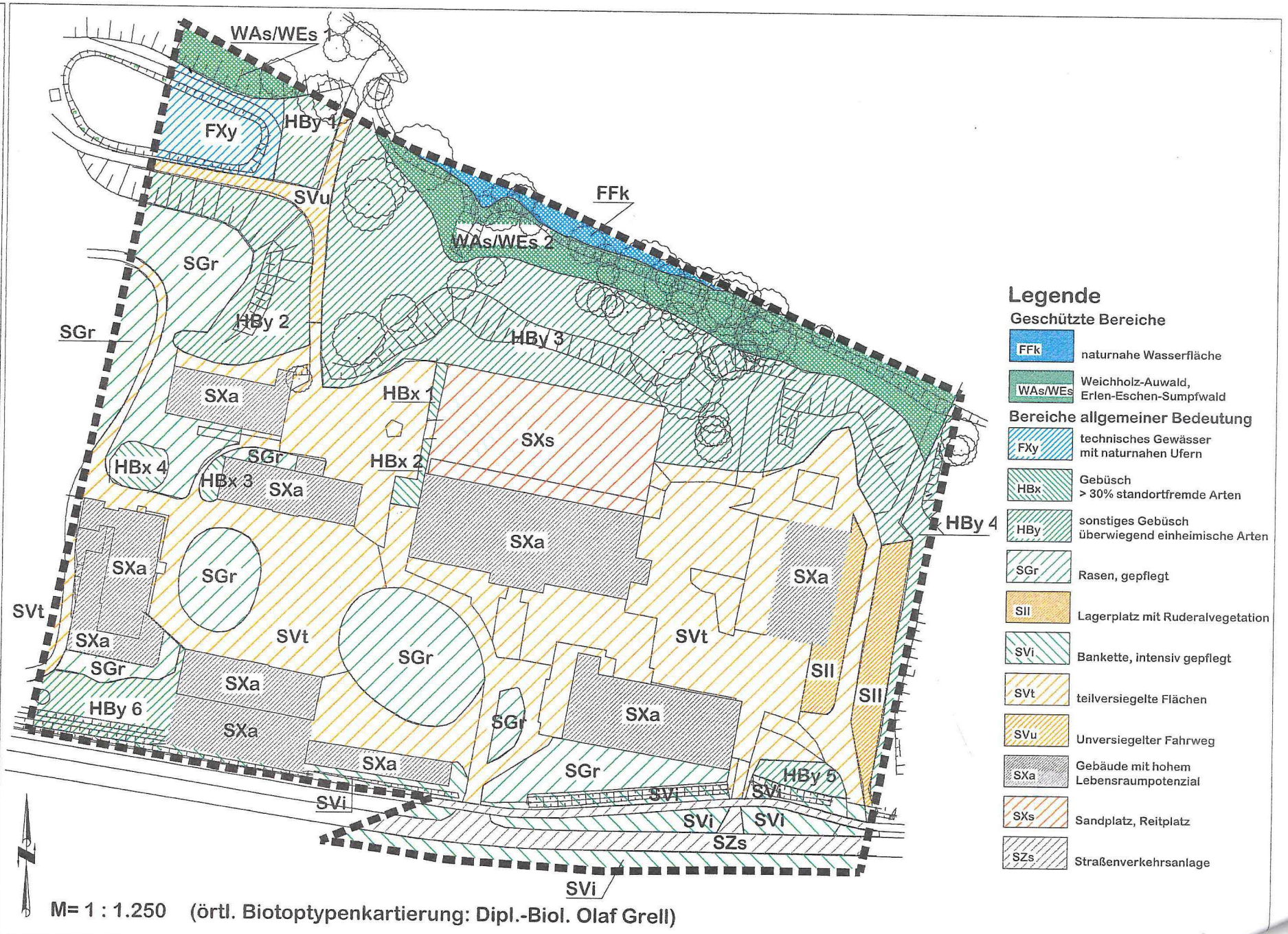
9.10.3 Anhang 3: Karte "Versiegelungsentwicklung" (A4)

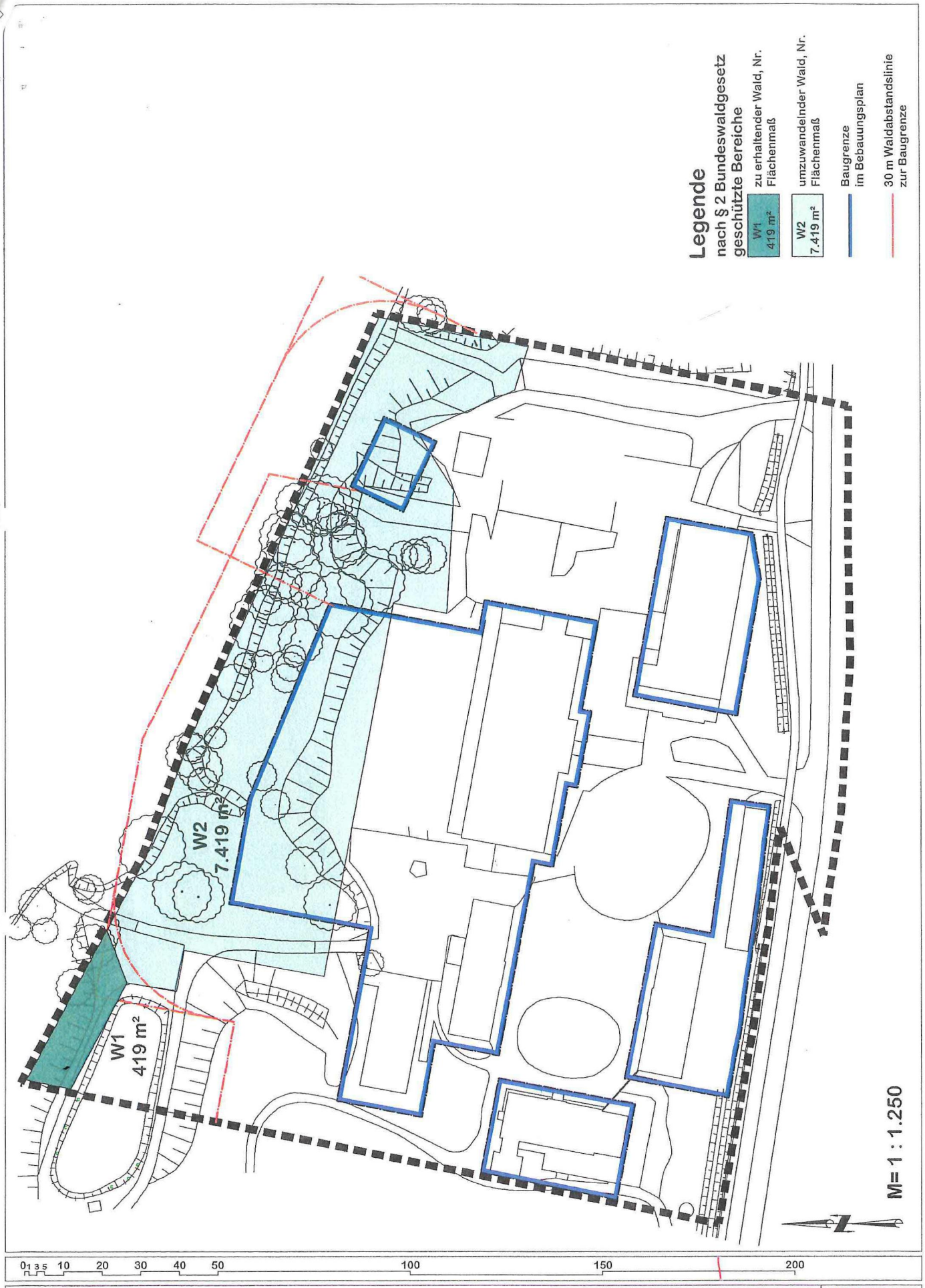
9.10.4 Anhang 4: Karte "Planung" (A4)

9.10.5 Anhang 5:

Gemeinde Breitenburg, B-Plan Nr. 10, Umweltbericht / Anlage 1 / Bestand

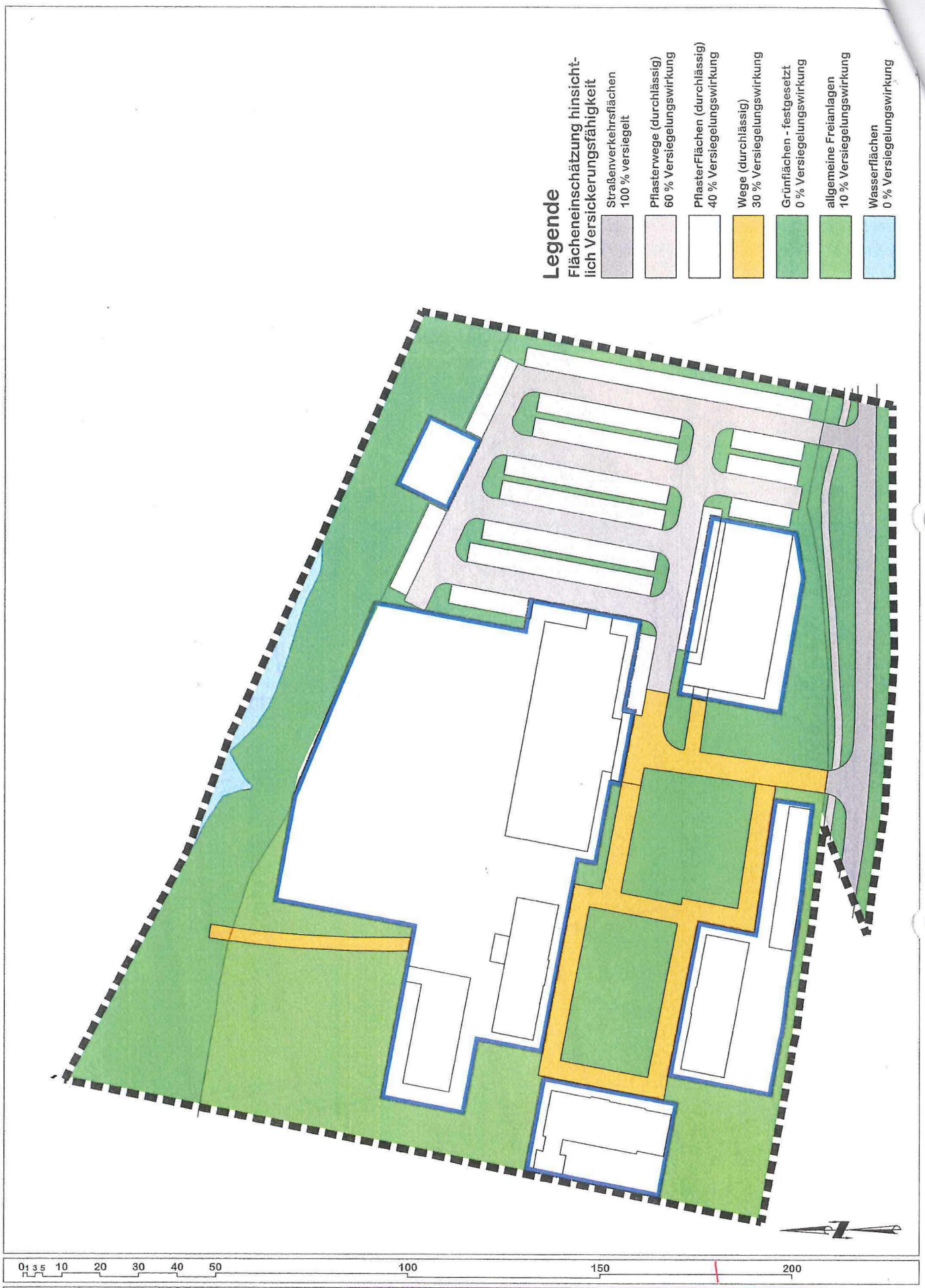
Dipl.-Ing. Thomas Bünz Landschaftsarchitekt BDLA 25524 Itzehoe, http://buenz.de, 18.05.2016





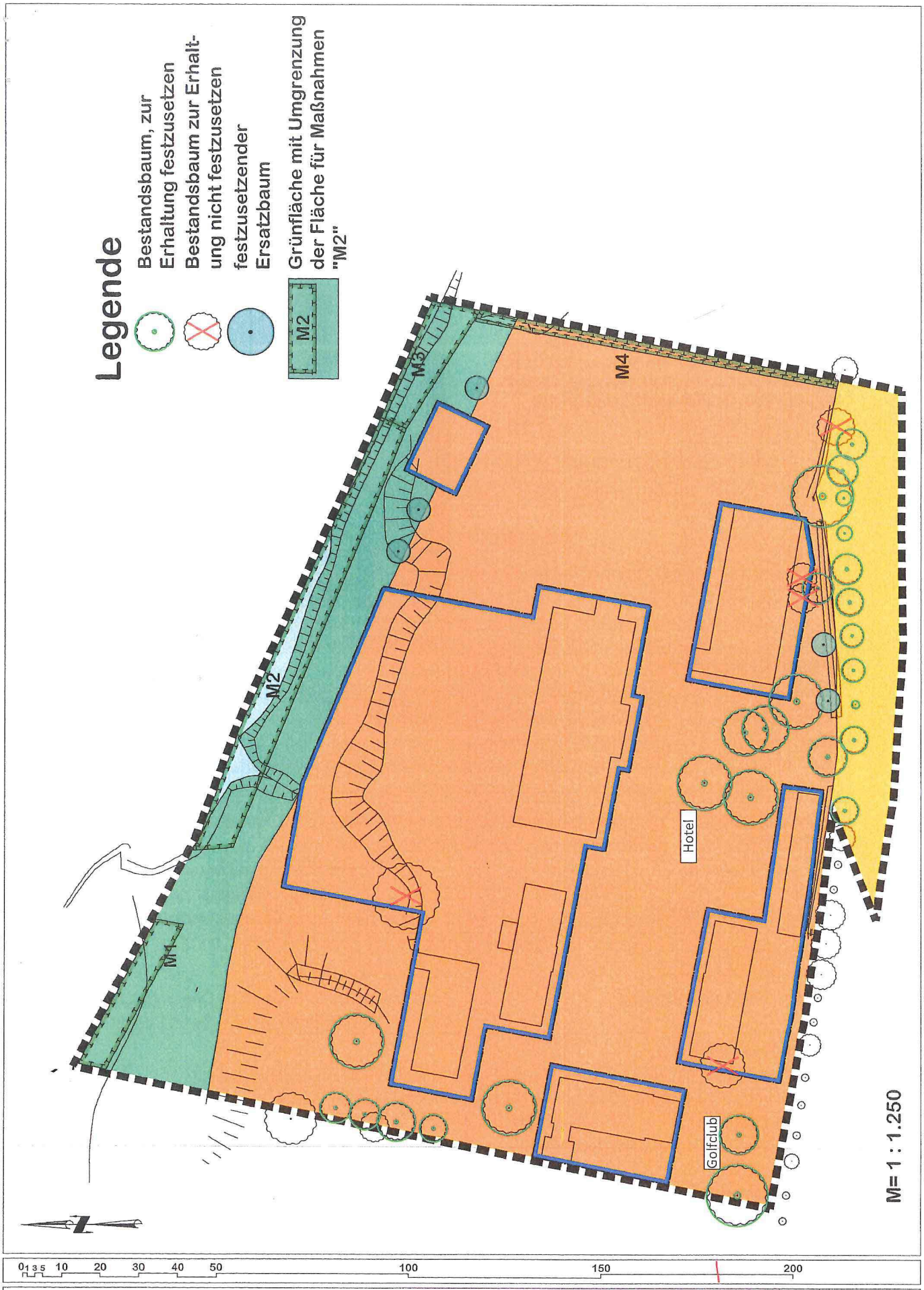
Gemeinde Breitenburg, B-Plan Nr. 10, Umweltbericht / Anl. 2 / Waldbestand-/umwandlung

Dipl.-Ing. Thomas Bünz Landschaftsarchitekt BDLA 25524 Itzehoe, http://buenz.de, 18.05.2016



Gemeinde Breitenburg, B-Plan Nr. 10, Umweltbericht / Anlage 3 / Versiegelungsentwicklung

Dipl.-Ing. Thomas Bünz Landschaftsarchitekt BDLA 25524 Itzehoe, http://buenz.de, 18.05.2016



Gemeinde Breitenburg, B-Plan Nr. 10, Umweltbericht / Anlage 4 / Planung

Dipl.-Ing. Thomas Bünz Landschaftsarchitekt BDLA 25524 Itzehoe, http://buenz.de, 25.04.2016

1 Sumpf- und Feuchtwälder

Wälder unterschiedlich basenreicher Böden mit zeitweilig oder ständig hoch anstehendem Grund- oder Sickerwasser; keine Überflutung, doch gelegentliche Überstauung durch Grundwasser.

2.1 Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald

Synonym: Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Wald

Im Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald sind Waldgesellschaften nasser Standorte mit ganzjährig hochstehendem Grundwasser und gelegentlicher Überschwemmung durch austretendes Grundwasser auf mineralischen Nassböden zusammengefasst. Da keine Sedimentation erfolgt (Sumpfwald!), ist die Nährstoffversorgung nicht ganz so hoch wie in den Auewäldern. Die Standorte sind allenfalls langsam vom Grundwasser durchsickert.

Schutter-Niederung bei Lahr, TKi-Erl-Ei-Wald, Landkreis Offenburg, Februar 1994

Standortcharakteristik:

Höhenstufe:	submontan bis montan (350 m bis 900 m ü. NN)
Bodenreaktion:	mäßig sauer bis alkalisch, ± basenreich
Nährstoffgehalt:	mesotroph bis eutroph
Feuchtehaushalt:	feucht bis wechselnass (schwach sickerfeucht), zeitweise überstaut
Substrat, Bodenart:	stark humose bis anmoorige, sandige wie lehmige Auerböden

Vorherrschende Baumarten:	Weitere Baumarten:	Sträucher:	Krautige:
Schwarzerle (nasser, ärmer) Esche (trockener, reicher)	Bergahorn Fichte	Traubenkirsche	Sumpfsegge Behaarter Kälberkropf Gelber Eisenhut

Pflanzensoziologie:

Klasse: Querce-Fagetea

Ordnung: Fagetalia sylvaticae

Verband: Alno-Ulmion

Assoziation: Pruno-Fraxinetum Oberdorfer 1953 (nur die Höhenform !)

Kontaktgesellschaften:

Feuchte Eichen-Hainbuchenwälder, auf anmoorigen Standorten Schwarzerlen-Bruchwaldfragmente, in Verzahnung mit fließenden Bächen der Hainmieren-Schwarzerlen-Wald.

Gefährdungsgrad:

nach RIECKEN et al. 1994 deutschlandweit: stark gefährdet bis gefährdet (Stufe 2-3)

0 vernichtet
1 von vollständiger Vernichtung bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet

Quelle: http://www.waldwissen.net/wald/naturschutz/gewaesser/fva_wasserhandbuch_biotope/fva_wasserhandbuch_biotope_2.pdf

Anlage 5 : Erlen-Eschen-Sumpfwald

10. Artenschutz:

Die wesentlichen Eingriffe bezüglich des Artenschutzes bestehen aus

- einem Habitatverlust für die im alten Stall (Baufeld 2 C) lebenden Rauchschwalben, der mit dessen Sanierung und vor allem dem damit verbundenem Auszug der Pferde zusammenhängt. Sie bewohnen dort dzt. 6 Nester.
- einem Verlust von Tages- und Sommerquartiere für Fledermäuse mindestens für die Zeit des Umbaus des alten Stallgebäudes (Baufeld 2 C).
- einem Habitatverlust für eine Reihe von europäischen Brutvogelarten in Folge des Gehölzverlustes.

Ein Fachbeitrag nach BNatSchG wurde durch das Biologenbüro GGV, Altenholzstift, ausgearbeitet *(Anlage 2)*.

Der Gutachter kommt zu der Zusammenfassung:

In vorliegendem Fachbeitrag wurde vom Biologenbüro GGV im Rahmen des Bauvorhabens „Hotel Schloss Breitenburg" im Kreis Steinburg eine floristische und faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Näher betrachtet wurden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Fischotter, Haselmaus, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, sowie Wirbellose und Pflanzen. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 NatSchG durch das Vorhaben. Es wurden im Plangebiet 29 Vogelarten, davon 25 Brutvogelarten und sechs Fledermausarten nachgewiesen. Die Betroffenheit der einzelnen Arten und Artengruppen wird dargestellt. Verbotstatbestände gemäß BNatSchG sind bei Einhaltung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen vermeidbar.

(Zitat aus dem Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG des Biologenbüros GGV, Altenholzstift; Bearbeitungsstand 13. Mai 2016, Seite 4)

11. Infrastruktur Versorgung:

Das Gebiet benötigt für die Erschließung neue Infrastrukturen. Es wird mit Trinkwasser, Strom, Fernmeldetechnik und Erdgas von der Straße Osterholz kommend erschlossen. Eine Übergabestation für die Medien soll im westlichen Teil des Bestandsgebäudes des Baufeldes 4 eingerichtet werden. Ein privates Netz wird alle Gebäude durch eine ringförmige Erschließungsschleife mit Energie, Trinkwasser und Fernmeldemedien versorgen (Festsetzung eines Geh-, Fahr-, Leitungsrechtes im B-Plan).

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird derzeit schon durch ein Klärteichsystem vorgenommen. Es befindet sich in einer Fläche nördlich des Breitenburger Kanals und westlich der Landesstraße L116 in ca. 800 Metern Entfernung zum Plangebiet. Die Anlage soll gemäß dem Sachstandsbericht des Ingenieurbüros Osterkamp & Klück *(Anlage 3)* erweitert werden. Ein

Landschaftspflegerischer Begleitplan wird sich eigens der Klärteicherweiterung annehmen.

Die Löschwasserversorgung soll wie folgt sichergestellt werden:

Erstellung von zwei Entnahmestellen nahe des Breitenburger Kanals östlich und westlich des neuen Spa- und Bettentraktes des geplanten Hotels und eines Hydranten an öffentlicher Wasserleitung an der westlichen, bestehenden Zufahrt am Osterholz. Letzterer dient der Brandbekämpfung der Südfassade des zentralen ehemaligen Stallgebäudes (Baufeld 2 C). Die Leistungsfähigkeit des Hydranten muss durch einen hydraulischen Nachweis in dem Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Die Entnahmestellen am Kanal bestehen jeweils aus einem Überflurhydranten, aus denen per Löschwassersauganschluss Kanalwasser gefördert wird; eine Leistung von 48 m^3/h ist sicherzustellen.
Die Lage der Entnahmestellen sind in der Planzeichnung Teil A dargestellt.
Alternativ ist die Versorgung durch einen Löschwasserbehälter zu sichern.

Das Regenwasser wird in den Breitenburger Kanal, der für die Region die Funktion eines Vorfluters innehat, geleitet. Um einen möglichst geringen und zugleich verzögerten Zufluss zu erzielen, werden alle privaten Wege, Straßen, Stellplätze und sonstige befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Form mit unterschiedlichen Versiegelungsbeiwerten ausgeführt. Hilfreich ist zudem, dass das Flachdach des Neubaus mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet wird. Bei der Stellplatzanlage wird der Einleitung ein Leichtstoffabscheiderschacht vorgeschaltet, um einer nicht ganz auszuschließenden Verunreinigung durch Leichtflüssigkeiten entgegen zu wirken.

Für die Errichtung der Entwässerungsanlage ist eine Erlaubnis von der zuständigen Behörde einzuholen.

Das teilweise im Plangebiet liegende naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken wird in der bestehenden Funktion unverändert beibehalten.

12. Archäologische Funde:

Es liegt eine Stellungnahme vom Archäologischen Landesamt vor. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich nicht um ein archäologisches Interessensgebiet. Es bestehen keine Bedenken.

13. Altlasten:

Laut Auskunft des Amtes für Umweltschutz des Kreises Steinburg, Abteilung Untere Abfallbehörde, vom August 2015 liegen keine Erkenntnisse bezüglich möglicher Altablagerungen vor.
Die Untersuchung zur Kampfmittelfreiheit ist beantragt, Ergebnisse stehen noch aus und werden den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beigelegt. Es werden keine Belastungen erwartet.

14. Flächenbilanz:

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 32 847 m².

Differenzierung nach Arten der baulichen Nutzung:

- öffentliche Verkehrsfläche: 1587 m²

  Die Fläche teilt sich auf in
  - Straßenkörper Osterholz: ca. 746 m²,
  - Fuß- und Radweg: ca. 205 m²
  - Randstreifen / Grünflächen: ca. 636 m²

- Sonstiges Sondergebiet „Hotel": 29114 m²

  Die Fläche teilt sich auf in
  - Sondergebietsfläche: ca. 24689 m²,
  - Grünflächen: ca. 3365 m²,
  - Wasserflächen Breitenburger Kanal: ca. 331 m²
  - Wasserflächen Regenrückhaltebecken: ca. 449 m²
  - Flächen für den Wald: ca. 280 m²

- Sonstiges Sondergebiet „Golfclub": 2146 m²

15. Erschließungsbeiträge:

Es werden keine Erschließungsbeiträge anfallen, da die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen nicht beabsichtigt ist.
Für die Herstellung der neuen Grundstückszufahrt zum künftigen Parkplatz wird wegen des erforderlichen Eingriffes in den Geh- und Radweg voraussichtlich ein Gestattungsvertrag mit der Gemeinde Breitenburg abzuschließen sein.

Breitenburg, den 26.01.2017

Ingo Köhne
-Bürgermeister-