

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Golfclub und Hotel“ der Gemeinde Breitenburg

1. Planbereich: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Rechtsgrundlagen:

Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Gründe für die Planänderung:

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

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

Der Erhalt des Ensembles kann nachhaltig nur durch eine ökonomisch tragfähige und daher zeitgemäße Nutzung funktionieren. Die Eigentümerfamilie setzt hier auf Sport, Freizeit und Tourismus und plant den Aufbau einer starken touristischen Einheit, bestehend aus dem Golfclub und einer Hotelanlage.

4. Aussagen des F-Planes

Der gemeinsame Flächennutzungsplan Itzehoe und Umland für den Bereich der Gemeinde Breitenburg stellt die Grundzüge der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Bodennutzung dar. Die sich auf dieser Planungsebene ergebenden möglichen Konflikte müssen bewältigt werden, damit die

dargestellte Nutzung, im Weg der verbindlichen Bauleitplanung, grundsätzlich festsetzbar ist.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das bereits bestehende Sondergebiet Golfplatz (Clubräume, Übungsräume, Sanitäranlagen, Geräteräume etc.) verkleinert und die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Stallungen, Trocknungsanlagen, Maschinenschuppen etc.) zugunsten einer Hotelnutzung gewandelt werden. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt circa 31.261 m².

Im parallelen Verfahren wird der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Breitenburg aufgestellt, dessen Geltungsbereich nahezu deckungsgleich ist (um Veränderung an den Zufahrten regeln zu können, umfasst dieser zusätzlich einen Teil der Straße Osterholz). Daher kann im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Abarbeitung möglicher Konflikte in den Bereichen

- Verkehrsabwicklung
- Artenschutz und
- Entwässerung Schmutzwasser

auf die Gutachten und Fachbeiträge des Bebauungsplanes verwiesen werden.

5. Planungsziele:

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel angegangenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll der Weg für die Entwicklung einer starken touristischen Einheit geebnet 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 kommt dem allgemeinen Trend zur Kurzzeitreise sehr entgegen.
- Großer Wellnessbereich mit ungestörtem Ausblick auf den Breitenburger Kanal bzw. in einen attraktiven Naturraum (Öffnung auch für Tages- und Regionalgäste).
- Diverse Anwendungen mit Schwerpunkt Entspannung / Beauty (Öffnung auch für Tages- und Regionalgäste).
- Restaurant mit regionalen Bezug
- Tagungsbereich mit guter Eignung für berufliche und private (z. B. Hochzeiten, Jubilärfeste) Zwecke
- attraktives Ergänzungsangebot für die Golfer

Mithilfe dieser Nutzung wird der Erhalt des Kulturdenkmals Gut Breitenburg ermöglicht.

6. Planungskonzept / Städtebauliche Maßnahmen:

6.1 Anlage der Erschließungsräume:

Öffentliche Erschließung:

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straße Osterholz erschlossen.

Zusätzlich zu der bestehenden Zufahrt wird das Grundstück durch eine neue, zweite Zufahrt im östlichen Teil des Geltungsbereiches an die Straße Osterholz angebunden. Sie erschließt eine neue, private Stellplatzanlage.

Private Verkehrsflächen:

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des durch Gebäude umbauten Hofes stark reduziert und in einer neuen Stellplatzanlage im östlichen Teil des Plangebietes konzentriert werden. Die frei werdenden Flächen im Hof sollen zur Entwicklung einer hohen Aufenthaltsqualität genutzt werden.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung für Feuerwehrezufahrten und Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte für z. B. Ver- und Entsorger wird durch entsprechende Festsetzung im B-Planverfahren geregelt.

6.2 Anlage der Baukörper:

Der Charakter des denkmalgeschützten Ensembles aus Stallgebäuden und Gutshaus wird durch die Anordnung von Einzelbaukörpern geprägt und soll in seiner Wahrnehmung erhalten werden.

Das zentrale große Stallgebäude wird in einem ersten Bauabschnitt denkmalgerecht saniert und durch einen sich in seiner baulichen Höhe dem gebauten Bestand unterordnenden Neubau ergänzt. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen. Durch die Positionierung des Neubaus im Bereich des gegebenen Steilhanges wird die vorhandene Topographie dahingehend genutzt, dass sie eine komprimierte Baumasse mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht. Durch diese Maßnahme wird dem sanften Übergang zum offenen Landschaftsraum im besonderen Maße Rechnung getragen.

Die restlichen Gebäude werden in weiteren Bauabschnitten saniert.

7. Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan für das Gebiet ist nicht vorhanden, ein Grünordnungsplan daher nicht erforderlich.

Die grünordnerischen Belange werden in einem Umweltbericht abgearbeitet (siehe auch Punkt 9.4).

Durch die Festsetzung der Hotelnutzung werden keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gesehen:

- Die notwendigen Neubauten ordnen sich durch die maßvolle Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes dem Bestand unter.
- Durch die Ausnutzung der Topographie wird sich die Anlage gut in das Landschaftsbild einfügen.
- Vom Breitenburger Kanal hält der geplante Neubau einen Abstand zur Uferpflege ein.
- Die für Gutshöfe und Gehöfte typische Baumkulisse wird erhalten.

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, ein Ausgleich wird durch die im Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Bericht festgesetzten Maßnahmen sichergestellt.

8. Soziale Infrastruktur

Zusätzliche Anforderungen an die soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen...) entstehen durch die neue Nutzung nicht.

9. Aussage zu möglichen Konflikten

9.1 Immissionsschutz:

Gelegentlich stattfindende Feierlichkeiten wie Hochzeiten, Jubilärfiern 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, sowohl in den Festräumen, als auch in den Hotelzimmern 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

Abschirmung, Geräteauswahl und Distanz zum Amtssitz und zu den Übernachtungszimmern müssen als aktive Lärmschutzmaßnahmen die Störungsfreiheit mindestens im zulässigen Rahmen sicherstellen.

Stellplatzanlage

Nach Parkplatzlärmstudie wird bei Pkw-Stellplätzen das vielfach kritische Maximalpegelkriterium, z.B. durch Türeenschlagen 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 schützenswerteren 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 (keine nächtliche / wochenendliche Nutzung des Amtssitzes) 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.

9.2 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. Ein Ergebnis steht noch aus, es wird den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beigelegt. Es werden keine Belastungen erwartet.

9.3 Verkehrsabwicklung

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straße Osterholz erschlossen. Die Belastbarkeit des vorhandenen öffentlichen Straßennetzes aus Kreis-, Landes- und Bundesstraßen wird durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen, das Teil des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr.10 des Amtes Breitenburg ist.

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)

9.4 Umweltbelange

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, der durch den im Folgenden integrierten Umweltbericht sowohl großräumlich bezüglich der Einordnung in das landesweite Biotopverbundsystem und potentielle Auswirkungen auf nahe FFH-Gebiete, als auch lokal mit Blick auf den Planbereich betrachtet. Dabei wird auch auf die detaillierten Erkenntnisse des Umweltberichtes aus dem parallel laufenden Verfahren um den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Breitenburg verwiesen.

Umweltbericht

des Freien Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Thomas Bünz, Itzehoe

Der Umweltbericht stellt die vorliegenden Kenntnisse der die Umwelt berührenden Daten der Flächennutzungsplan-Änderung dar und legt offen, wie deren Belange berücksichtigt, ausgeglichen und / oder ersetzt werden sollen.

Weil diese 8. Flächennutzungsplan-Änderung parallel zu dem flächig annähernd kongruent aufgestellten Bebauungsplan Nr. 10 entwickelt wird, kann hier auf Inhalte und Maßnahmen (Monitoring) verzichtet werden, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan detaillierter dargestellt werden.

9.4. 1 Inhalt und Ziele der 8. Änderung im Flächennutzungsplan

(BauGB Anlage 1, Ziff. 1a)

Mit der 8. Änderung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenburg soll die Errichtung eines Hotels auf der Substanz des **Gut Osterholz** im Nahbereich zu dem vorhandenen Golfplatz ermöglicht werden.

Um das Jahr 1990 war mit der 2. FNP-Änderung der Gemeinde Breitenburg die bauleitplanerische Grundlage zur Errichtung der Golfanlage vorbereitet worden. Das bis dahin rein landwirtschaftlich genutzte Gut Osterholz war hierbei in seinem Gebäudebestand zu mehr als der Hälfte der neuen Nutzung "Golf" zugeordnet worden.

Das um 1923 errichtete Gebäudeensemble des Gut Osterholz gilt als Kulturdenkmal. Die dort verbliebene landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr in der Lage, die erforderliche Sanierungen der Bausubstanz zu finanzieren. Zum Erhalt des Gutshofes ist in Teilen daher seine Umnutzung zur Hotelanlage vorgesehen.

Mit der 8. Änderung wird die gesamte bauliche Gutsanlage der Nutzung "Golf" und "Hotel" als entsprechende Sonderbaugebiete zugewiesen. Dies beinhaltet auch die erforderlichen Infrastrukturen (z.B. die Flächen für den ruhenden Verkehr). Entsprechend umfasst die Abgrenzung der 8. Änderung den gesamten Gebäudebestand des Gut Osterholz mit einer nördlichen Abgrenzung am südlichen Ufer des Breitenburger Kanals, westliche Abgrenzung am bestehenden Golfplatz, südliche Abgrenzung an der Nordseite der Verkehrsflächen der Straße "Osterholz" und östliche Abgrenzung am Grundstück der Amtsverwaltung Breitenburg.

Vorgesehen ist, das zentrale, gegenüber der Hofzufahrt liegende bisherige Stallgebäude zu einem Hotel umzuwandeln und nördlich durch untergeordnete Gebäudeneubauten zu ergänzen. Der gesamte ruhende Verkehr wird im östlichen Verfahrensraum neu geordnet und aus dem Hofbereich entfernt.

9.4.2 Festgelegte Umweltziele für den Bereich der Planänderung

(BauGB Anlage 1, Ziff. 1b)

Einen kommunalen Landschaftsplan der Gemeinde Breitenburg gibt es nicht. Aus diesem Grunde werden die lokal festgelegten Umweltziele dem Landschaftsrahmenplan IV (Steinburg-Dithmarschen, 2005) entnommen.

Abb. 1 zeigt einen relevanten Ausschnitt der **Karte 1** (LRP IV) mit dem Themenschwerpunkt "Schutzgebiete". Dargestellt sind nicht nur geschützte Bereiche, sondern auch solche, die sich zu einer Schutzausweisung eignen. Dies sind somit öffentliche Belange, die zu berücksichtigen sind. Im Mittelpunkt der Karte ist die Vorhabenfläche mit einem pinkfarbenen transparenten Kreis markiert.

Die Fläche der 8. FNP-Änderung wird nördlich durch den Breitenburger Kanal (Moorkanal) tangiert. Dieses Gewässer ist als Nebenverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem ausgewiesen. Der Verbund gilt einer Verbindung der Schwerpunktbereiche Breitenburger Moor / Störverlauf / Wälder und Niederungen zwischen Oelixdorf und Münsterdorf (jeweils gepunktet markierte Grünschraffur).

Der Störverlauf ist als FFH-Gebiet 2323-392 "Schleswig-Holsteinisches Elbästuar" von europäisch gemeinschaftlicher Bedeutung eingetragen (markiert durch Umrandung und Palmensymbol).

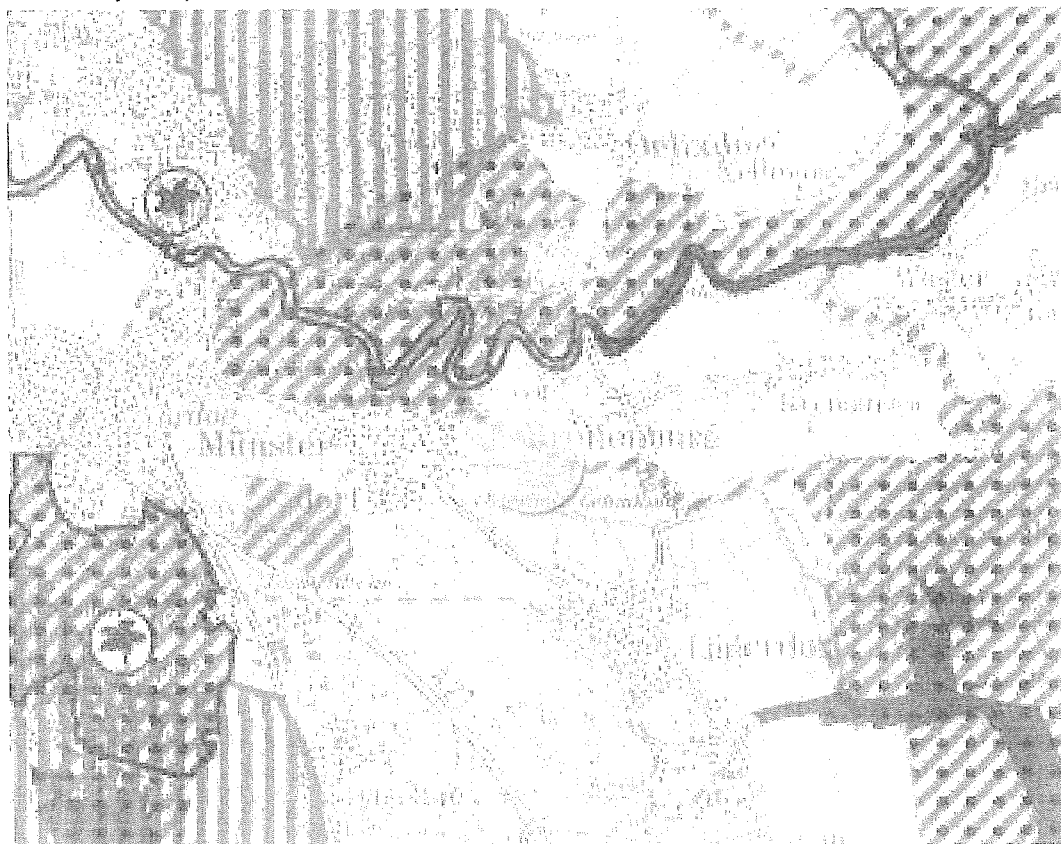


Abb. 1: LRP IV (2005), Auszug Karte 1, Thema: Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet mit einer Größe von etwa 19.280 ha umfasst den schleswig-holsteinischen Teil der Elbe von der Mündung bis zur Unterelbe bei Wedel. Eingeschlossen in das Gebiet sind auch die Unterläufe von Stör, Krückau, Pinnau und Wedeler Au sowie das Vorland von St. Margarethen und die eingedeichte Haseldorfer und Wedeler Marsch. Lokal sind die Störbereiche zwischen den Deichen enthalten. Eine Betroffenheit für oder durch das Verfahrensgebiet ist nicht erkennbar.

Ebenfalls ist als FFH-Gebiet 2123-301 ist die "Binnendüne Nordoe" als Schwerpunktbereich dargestellt. Das ehemals als militärisches Übungsgelände genutzte Gebiet der Nordoe Heide enthält eine der wenigen verbliebenen offenen und intakten Binnendünenlandschaften Schleswig-Holsteins. Eine Betroffenheit für oder durch das Verfahrensgebiet ist nicht erkennbar.

Die in Abb. 5 dargestellten blauen Vertikalschraffuren zeigen Wasserschutzgebiete. Detailliertere Schutzgebietseinschätzungen des lokalen Bereichs werden in der Biotoptypenkartierung im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 10 dargestellt.

In **Abb. 2** ist die Vorhabenfläche gleichermaßen markiert. Im direkten Umfeld ist die Erholungsinfrastruktur "Golfplatz" und ein Radfernweg / Fernwanderweg (Strichelschraffurlinie / entlang Straße "Osterholz") markiert. Im maßstabsbedingt direkten Umfeld liegt der Sportboothafen des Münsterdorfer Yachtclubs (Segelboot-Logo).

Die flächige Gelbmarkierung nördlich Osterholz bis in den südöstlichen Stadtbereich von Itzehoe hineinreichend signalisiert "Gebiete mit besonderer Erholungseignung".

Weitere, außerhalb der Vorhabenfläche liegende Markierungen bedeuten:

- braune Vertikalschraffur: strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte,
- braune 45°-Schraffur: Historische Kulturlandschaften,
- rote 135°-Schraffur (umrandet): festgesetzte Landschaftsschutzgebiete,
- rote 135°-Schraffur (gestrichelt): Eignungsgebiete für Landschaftsschutz,
- blaue Horizontalschraffur: Überschwemmungsgebiete,
- Magenta-Fläche: Sondergebiet Bund (Truppenübungsplatz 2003),
- gerahmte Nummerierungen: geschützte Geotope (Kreidegruben, Binnendüne...).

Die Nebenverbundachse wird planerisch berücksichtigt. Alle weiteren Schutz- und Potenzialgebiete werden von der Planänderung nicht tangiert.

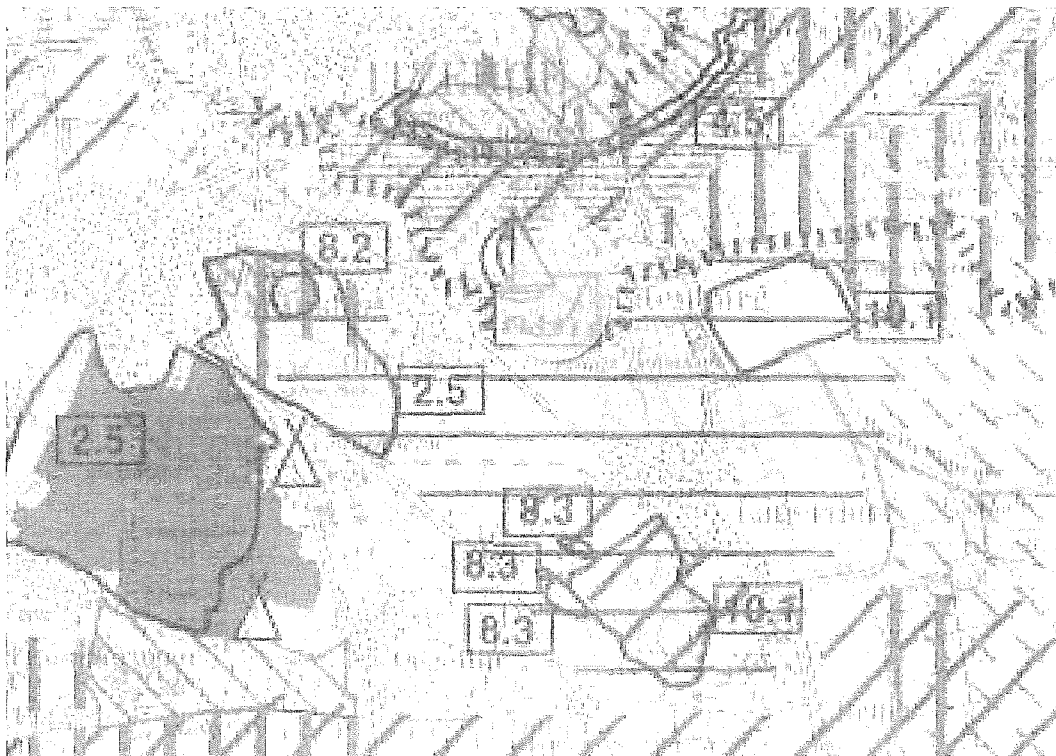


Abb. 2: LRP IV (2005), Auszug Karte 2, Thema: Landschaftsschutz, Eignungen, Bodenschätze

9.4.3 Berücksichtigung der Umweltziele in der 8. FNP-Änderung

(BauGB Anlage 1, Ziff. 1b)

Zur Berücksichtigung der ökologischen Anforderungen in der Nebenverbundachse "Breitenburger Kanal" wird ein Mindestabstand von im Mittel ca. 20 m der baulichen Nutzung zum Kanal eingehalten. Zusätzlich soll in einem Streifen von bis zu 10 m Breite eine naturnahe Uferzone als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen werden. Näheres ist hierzu in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 dargestellt.

9.4.3.1 Örtliche Bestandsdaten des Umweltzustands

(BauGB Anlage 1, Ziff. 2a)

Die Verfahrensfläche entspricht weitgehend dem Bestand des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gutshofes. Die Fläche wird jetzt überwiegend als Infrastruktur des Golfclubs genutzt (parken, Geräteunterstand und -wartung). In Restflächen besteht noch landwirtschaftliche Nutzung im Zusammenhang mit der Pferdehaltung.

Hinsichtlich Natur und Umwelt ist der nördliche Verfahrensrand von Bedeutung, der nach Bundes- bzw. Landeswaldgesetz als **Wald** eingeschätzt wird und zudem einen Rand zum Breitenburger Kanal bildet, der als Nebenverbundachse im landesweiten Biotopverbundsystem deklariert ist.

Den südlichen Verfahrensrand bildet fragmental ein **Knick** mit größeren bestehenden Unterbrechungen in den Zufahrtsbereichen zum Amt Breitenburg (außerhalb des Verfahrensgebietes), zu den bestehenden östlichen landwirtschaftlichen Einrichtungen und zum Golfclub.

Typisch für einen alten Gutshof ist ein teils landschaftsbildprägender **Baumbestand** aus überwiegend alten Eichen, die vermehrt im Eingangsbereich zum Vorhof des geplanten Hotels stehen.

9.4.3.2 Prognose über den Umweltzustand bei Planungsdurchführung

(BauGB Anlage 1, Ziff. 2b)

Mit der Plandurchführung wird in diesen Standort erheblich investiert. Abgesehen von den damit entstehenden Arbeitsplätzen, haben alle direkt Beteiligten (Bauherr, Hotelbetreiber und der Golfclub) ein großes Interesse mit dem Projekt eine deutliche Qualitätsanhebung des gesamten Hofensembles zu erreichen, die letztlich auch für den wirtschaftlichen Erfolg von Bedeutung ist.

Mit der Plandurchführung wird der Gutshofbereich weitgehend von seiner Funktion als Stellplatzanlage für den ruhenden Verkehr befreit. Damit werden auch die ausgedehnten Grandflächen verringert und zusätzliche Grünflächen geschaffen. Der dort vorhandene Baumbestand wird erhalten und in eine Neugestaltung des Hofraums integriert. Die Lebensbedingungen für die Bäume werden damit erheblich verbessert und so auch der Lebensraum für die auf die Bäume angewiesenen Tiere.

Zum Schutz für das östlich angrenzende Nachbargrundstück (Amt Breitenburg) wird an der Grenze ein vorhandener Knick integriert und im Norden ergänzend ein qualifizierter Knick angelegt.

Die bisherige Waldfläche am nördlichen Rand des Verfahrensgebietes wird im zentralen Bereich unter Ausdünnung des Baumbestandes parkartig als Umfeld des Hotelgebäudes gestaltet. Entlang dem südlichen Ufer des Breitenburger Kanals wird ein mindestens 7 m breiter Uferstreifen angelegt und planungsrechtlich mit dem Umfeld entsprechend angepassten Pflegehinweisen gesichert.

Die Errichtung einer Hotelanlage generiert Fahrzeugverkehr, der zu Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen in Nachbarorten führen kann. Mögliche Anfahrtswege verlaufen über

Itzehoe, Lägerdorf, Kronsmoor und Münsterdorf. Ein Verkehrsgutachten weist die Verträglichkeit nach. Es ist Teil des Bebauungsplan-Verfahrens.

9.4. 3.3 Prognose über den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

(BauGB Anlage 1, Ziff. 2b)

Mit der Hotelentwicklung wird eine wirkungsvolle Restaurierung teilweise denkmalgeschützter Gebäude und Freianlagen begründet. Im Umkehrschluss muss befürchtet werden, dass ohne Plandurchführung die erforderlichen Erhaltungsarbeiten unterbleiben und historisch wertvolle Bausubstanz zu gegebener Zeit als abgängig einzuschätzen sein wird.

Im Zusammenhang mit der Projektdurchführung soll auch das Gebäudeumfeld angemessen zum Gutshofbereich neugestaltet und die bisherige Stellplatznutzung aus dem Hof entfernt werden. Diese Chance zu einer würdigen und angemessenen Gartenraumgestaltung unterbliebe bei Nichtdurchführung der Planung.

9.4. 3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

(BauGB Anlage 1, Ziff. 2c)

Mit Durchführung der Planung werden zusätzliche Bodenversiegelungen planungsrechtlich ermöglicht. Sie sind durch Entsiegelung und zusätzlichen Ausgleich zu kompensieren. Näheres hierzu bilanziert der Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 10.

Die nördlich des vorhandenen Stallgebäudes geplanten Gebäude-Neubauten werden mit Flachdächern gedeckt. Die sich nur bis unterhalb der Traufe des Bestands ausdehnenden Flachdächer werden extensiv begrünt. Diese Dachbegrünung fördert die Staubbindung, erhöht die Verdunstungsfläche, fördert das Kleinklima und drosselt den Niederschlagsabfluss. Die Höhenbegrenzung sichert die kaum sichtbare Einbindung in das Landschaftsbild.

Der am nördlichen Rand des Verfahrensgebietes bestehende Wald wird in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ersetzt. Hiermit werden auch die durch den Waldumbau entzogene Lebensräume (Nistplätze für Vögel) ersetzt. Der Ersatzstandort befindet sich angrenzend an bestehendem Wald in der Gemeinde Mühlenbarbek / Hoffnung.

Als Ersatz für lokal entferntes Grün (ruderal), zur landschaftlichen Einbindung, zur Verbesserung des Kleinklimas und als Teilkompensation damit verbundener Bodenversiegelung, erhalten die Stellplätze des ruhenden Verkehrs eine Begrünung mit Bäumen.

Zum Schutz des östlichen Nachbargrundstücks (Amt Breitenburg) vor Emissionen, Staub und Sichtbeeinträchtigungen wird entlang der östlichen Grenze ein Knick angelegt.

9.4. 3.5 Planungsalternativen

(BauGB Anlage 1, Ziff. 2d)

Dieses Planungsvorhaben steht auch im räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Golfplatz. Ein Teil der zukünftigen Gäste wird das Hotel nutzen, um auf dem Golfplatz Schloss Breitenburg Golf spielen zu können. Für alle Spieler beginnt jedes Spiel am Clubhaus. Eine räumliche Nähe zum Clubhaus ist daher zwingend erforderlich. Aus diesem Grund konnte für die Standortwahl ausschließlich nur der Gutshofbereich Osterholz in Betracht kommen. Mögliche Alternativen im lokalen Umfeld waren daher zuvor verworfen worden.

Die Wahl des ehemaligen Stallgebäudes als zukünftiges zentrales Hotelgebäude war richtig, weil nur dieser Standort über die ausreichende Ausdehnung und die Möglichkeit zur Anbindung an den baulichen Bestand verfügt und darüber hinaus die Option zur angemessenen Verbannung des ruhenden Verkehrs aus dem Hofinnenbereich enthält.

Eine Planungsalternative außer der Nichtdurchführung konnte daher zwangsläufig nicht erkannt werden.

9.4. 4 Zusatzangaben zum Umweltbericht (BauGB Anlage 1, Ziff. 3a)

Die wesentlichen Angaben über die Umweltbedingungen dieses Umweltberichtes entstammen dem Landschaftsrahmenplan IV des Landes Schleswig-Holstein.

Im parallel bearbeiteten Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Breitenburg werden detailliertere Erhebungen und entsprechende Darstellungen veröffentlicht.

9.4. 5 Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung (BauGB Anlage 1, Ziff. 3b)

Der annähernd in der Fläche deckungsgleiche Bebauungsplan Nr. 10 wird parallel aufgestellt. Hier genannte Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich werden dort präzisiert und abwägend in die Satzung übernommen. Die Umsetzung ist damit sichergestellt und bedarf hier keiner weiteren Beobachtung.

9.4. 6 Zusammenfassung des Umweltberichts (BauGB Anlage 1, Ziff. 3c)

Die 8. Änderung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenburg verfolgt das Ziel, mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 10 dem vorhandenen Golfplatz Schloss Breitenburg eine Hotelanlage planungsrechtlich an die Seite stellen zu können.

Kernbereich der Hotelanlage soll ein entsprechend umgebautes Gebäude des Bestands werden, das nördlich angebaut Erweiterungen erhalten soll. Der Bestand ist Teil einer Gutshofanlage, die als Kulturgut eingeschätzt wird.

Für die Errichtung der Anbauten soll ein kleiner Waldbereich entfernt werden, der an anderer Stelle zu ersetzen ist. Dieser Waldbereich bildet aber auch gleichzeitig den südlichen Saum zum dort verlaufenden Breitenburger Kanal, der im landesweiten Biotopverbundsystem als Nebenverbundachse ausgewiesen ist.

Der ehemalige Waldbereich wird parkartig gestaltet und erhält einen Ufersaumstreifen. Die Nebenverbundachse ist hier keineswegs unterbrochen, denn nördlich des Kanals bestehen weiterhin ausgedehnte Gehölzuffersäume, feuchte Wiesen und Waldflächen.

Die Durchführung der Planung wird keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Denkmalschutz zur Folge haben. Entwicklungspotenziale für die Menschen, Tiere und Pflanzen, für den Boden, die Wasserkreisläufe, für Klima und Luft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

9.5 Artenschutz:

Es wurde ein Fachbeitrag nach BNatSchG ausgearbeitet. Dieser ist, wie auch die Festsetzungen der Minimierungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen, Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens.

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)

9.6 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.

9.7 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 zentralen 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 grundsätzlich zugestimmt.

10. Infrastruktur Versorgung:

Das Gebiet benötigt für die Erschließung neue Infrastrukturen. Es wird mit Trinkwasser, Strom, Fernmeldetechnik und Erdgas von der Straße Osterholz kommend erschlossen.

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 aufgrund der durch die Hotelnutzung kräftig erhöhten Schmutzwassermengen erweitert werden. Die Planung sieht vor, ein zweites, redundantes Klärteichsystem neben der bestehenden Anlage zu entwickeln. Im B-Planverfahren wird durch einen Sachstandsbericht des Ingenieurbüros Osterkamp & Klück auf die Belange eingegangen. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan wird sich in einem eigenen Verfahren der Klärteicherweiterung annehmen.

Die Löschwasserversorgung wird durch Bau zweier 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 sichergestellt. Letzterer dient der Brandbekämpfung der Südfassade des zentralen Hotelgebäudes (Breitbau bzw. ehemaliger Kuhstall). Die Entnahmestellen am Kanal werden jeweils aus einem Überflurhydranten, aus denen per Löschwassersauganschluss Kanalwasser gefördert wird, bestehen; eine Leistung von 48 m³/h ist jeweils sicherzustellen.

Die Lage der Entnahmestellen ist in der Planzeichnung Teil A des B-Planes dargestellt.

Alternativ ist die Versorgung durch einen Löschwasserbehälter zu sichern.

Das Regenwasser wird in den Breitenburger Kanal geleitet. Bei der Stellplatzanlage wird ein Leichtstoffabscheiderschacht vorgeschaltet.

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

11. Flächenbilanz:

- Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt ca. 31 261 m².
Differenzierung nach Arten der baulichen Nutzung:

- Sonstiges Sondergebiet „Hotel“: 29114 m²

Die Fläche teilt sich auf in

- Sondergebietsfläche: ca. 24689 m²,
- Private 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

Breitenburg, den 26.01.2017



Ingo Köhne
-Bürgermeister-