

Gemeinde Breitenburg



Bebauungsplan Nr. 10: Zusammenfassende Erklärung

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, Sanitäreanlagen, 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 ca. 3,3 ha.

Der Gutshof wurde in den Jahren 1922 / 1923 im Stile des Heimatschutzes errichtet und im Jahr 2015 als Kulturdenkmal eingestuft. Die Anlage stellt in seinem sehr ursprünglichen Gesamtzustand eine selten vorzufindende, sehr ansprechende Atmosphäre her. Das ehemalige Gutshaus wird als Clubhaus für den seit über 25 Jahren bestehenden Golfclub Schloss Breitenburg genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude ist jedoch 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.

Der Bebauungsplan Nr. 10 schafft den Rahmen für die Entwicklung einer starken touristischen Einheit, 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, Jubilärfeste) Zwecke
- attraktives Ergänzungsangebot für die Golfer

Zentrales Ziel der Planungen ist es, 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für das Sondergebiet Hotel Umnutzungen der vorhandenen Gebäude des ehemaligen Gutshofes mit einer nördlich des bebauten Bestandes angesetzten Gebäudeerweiterung und infrastrukturelle Ergänzungen (Parkplätze, Technik, Feuerwehreinrichtungen) vor.

Für die Gebäudeerweiterung (Bettenhaus des Hotels) musste eine Waldfläche, die teilweise auch nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ist (B2), zwischen Gebäudebestand und dem Breitenburger Kanal entfernt werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze / ehemals Schuppen und Lagerflächen für die Landwirtschaft) führen trotz Abbruch eines nicht denkmalgeschützten Gebäudes (Baufeld 5) zu einer leicht stärkeren Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand. Alle sonstigen bestehenden Gebäude sind denkmalgeschützt und werden für die vorgesehene Hotelnutzung abschnittsweise saniert.

Für festgestellte Fledermäuse und Schwalben im Verfahrensgebiet wurden vorsorgende Ersatznistgelegenheiten festgesetzt.

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur wurden Flächen zur Erhaltung (M1, M3, teilweise M4) festgesetzt. Für sensible Bereiche entlang dem Kanal (M2) wurde Einschränkung der zukünftigen Pflege festgesetzt. Der Hotelneubau erhält eine Dachbegrünung. Für alle Wegebefestigungen wurden Höchstwerte der Versiegelung festgesetzt. Die Parkplätze werden mit 1 Baum / 3 Stellplätze überkront. Das Entfernen von Bäumen wurde auf unvermeidbare Einzelfälle beschränkt. Die Zulässigkeit von Außenbeleuchtungen wurde eingeschränkt. Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe wurde eine Waldersatzfläche in Mühlenbarbek bestimmt. Diese Waldersatzfläche enthält auch den Ersatz für ein geschütztes Biotop (B2). Für die bilanzierten Bodenversiegelungen wurde eine Ausgleichsfläche an der Klärteicherweiterung festgesetzt. Der bestehende Knick (B3 / M4) wird ergänzt. 5 Bäume wurden zur Pflanzung festgesetzt.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden mit den Maßnahmen zum Ersatz und zum Ausgleich so bilanziert dargestellt, dass keine nachhaltige Schädigung der Natur und in der Umwelt verbleibt.

In den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB geäußerte Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.

Die Hinweise, Anregungen oder Bedenken aus den Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) wurden zur Kenntnis genommen oder vollständig planerisch berücksichtigt. Lediglich einer Anregung zur Verbreiterung der M2-Fläche auf 10 m konnte nicht entsprochen werden, weil dies den Zielen des Bebauungsplans nicht entsprechen konnte.

Breitenburg, den 26.07.77



Gemeinde Breitenburg
- Der Bürgermeister -
(Ingo Köhne)