

BEGRÜNDUNG

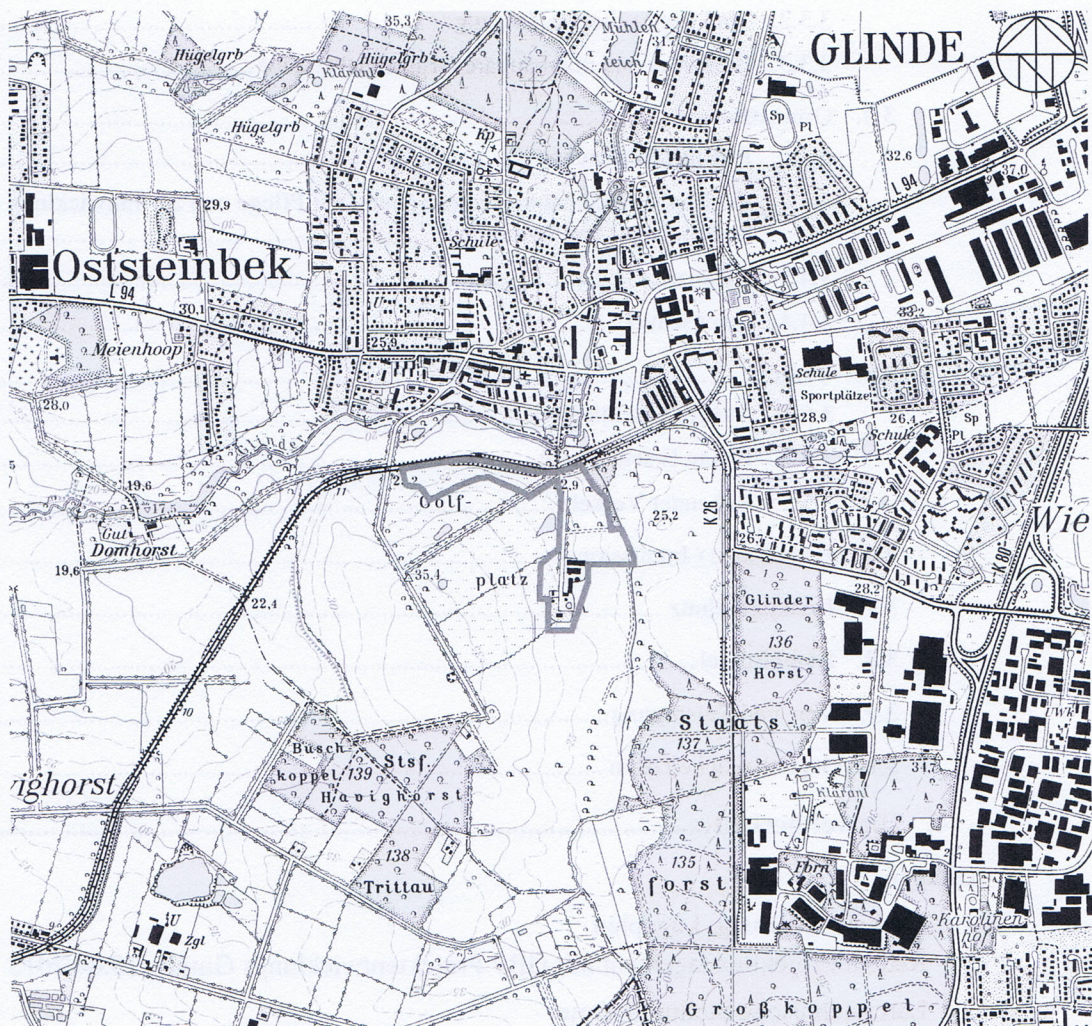
Bebauungsplan Nr. 41

„Golf Gut Glinde“ der Stadt Glinde

1. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet:

beidseits der Straße „In der Trift“, südlich des Gütergleises und
westlich des Lohbrügger Grabens



Endgültige Planfassung
17.12.2015 (Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Allgemeine Grundlagen.....	3
2. Anlass und Ziele	3
3. Städtebauliche Begründung.....	4
3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
3.2. Bestand und Lage des Gebietes	6
3.3. Bebauung / Städtebauliche Festsetzungen	6
3.3.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
3.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4. Grünordnung	10
3.4.1. Private Grünflächen	10
3.4.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.4.3. Gehölze	12
3.4.4. Artenschutz	13
3.5. Verkehr	14
3.5.1. Äußere Erschließung	14
3.5.2. Innere Erschließung	16
3.5.3. Ruhender Verkehr.....	16
3.6. Emissionen / Immissionen	17
3.7. Denkmalschutz	18
3.8. Kampfmittel	19
3.9. Ver- und Entsorgung.....	19
3.10. Städtebauliche Daten	22
4. Umweltbericht.....	22

Anlagen:

1. Vorhabenplanung, Lageplan
Reddel Projektmanagement mit GBP Projektentwicklungs GmbH, 28.04.2015
2. Lärmtechnische Stellungnahme:
Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek 05.05.2015 / 16.06.2015
3. Verkehrstechnische Stellungnahme
Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek 30.04.2015
4. Gestaltungs- und Funktionskonzept Stellplatzanlage
Architektur und Stadtplanung, Hamburg 15.07.2015
5. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplans Nr. 41 "Golf Gut Glinde" der Stadt Glinde, Kreis Stormarn,
Landschaftsarchitekten Bendfeldt - Herrmann - Franke, Kiel Nov./Dez. 2015

1. Allgemeine Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung Glinde hat in ihrer Sitzung am 18.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 gefasst. Der Ursprungsplan ist seit 2011 rechtskräftig.

Der Bebauungsplanänderung liegen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

Als Plangrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Sprick, Ahrensburg, im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom 25.06.2015.

Der Geltungsbereich der Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 11,4 ha. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 41 überplant den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 sowie weitere Flächen westlich und nordwestlich anschließend an den Geltungsbereich des Ursprungsplans.

Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg beauftragt. Folgende Fachplanungen und Gutachten wurden erarbeitet:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Umweltbericht:
Landschaftsarchitekten Bendfeldt - Herrmann - Franke, Kiel 28.07.2015,
- Lärmtechnische Stellungnahme:
Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 05.05.2015 /
ergänzt: 16.06.2015,
- Verkehrstechnische Stellungnahme:
Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, 30.04.2015.

2. Anlass und Ziele

Mit dem 2011 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 41 ist die planungsrechtliche Sicherung und langfristige Entwicklung der Bebauung im Bereich des Clubhauses „Golf Gut Glinde“ städtebaulich geordnet worden. Gleichzeitig wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Hotels im nördlichen Teil des Geltungsbereichs geschaffen.

Anlass der Planänderung ist, das nunmehr konkrete Ansinnen eines Projektentwicklers die planerischen Ziele des Ursprungsplans umzusetzen und im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Golfhotel mit angegliederter Wellnessanlage zu errichten. Der Vorhabenträger bereitet für dieses Objekt parallel die konkrete Vorhabenplanung vor. Bei der planungsrechtlichen Prüfung des Vorhabens hat sich herausgestellt, dass die Art

und das Maß der baulichen Nutzungen sowie die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans anzupassen sind. Daneben werden zusätzliche, landschaftsgerecht gestaltete Bereiche für Stellplätze notwendig. Zudem soll das bisher noch nicht realisierte Gebäude für das Greenkeeping der Golfanlage verlegt werden, um so im Sichtfeld des Hotels und der Clubanlage etwas Raum zu gewinnen. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans bietet darüber hinaus die Möglichkeit, geringfügige Korrekturen der städtebaulichen Festsetzungen im Bereich der (Betriebs-)Wohngebäude vorzunehmen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten verändert sich nicht.

Das Grundprinzip und die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans sollen jedoch erhalten bleiben, so dass für viele Belange auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen bzw. auf die Grundannahmen aufgebaut werden kann.

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Golfhotels mit angegliederter Wellnessanlage zur Stärkung der touristischen und wirtschaftlichen Anziehungskraft der Stadt zu schaffen. Dabei sind die landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude und Verkehrsanlagen unter weitreichendem Erhalt der Gehölze sowie die Belange des Verkehrs und des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Um das Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, sind die Änderung des Flächennutzungsplans für die neu ergänzten Teilbereiche, die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 41 sowie die Änderung des Landschaftsplans erforderlich. Die Bauleitplanverfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel aufgestellt.

3. Städtebauliche Begründung

3.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen.

Auf den zentralen Orten einschließlich der Stadtrandkerne liegt dabei das Hauptaugenmerk der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I sowie Landesentwicklungsplan 2010).

Die Stadt Glinde befindet sich auf der Entwicklungsachse von Hamburg zum äußeren Achsenswerpunkt Schwarzenbek innerhalb des Verdichtungsraumes um Hamburg. Seit 2009 bilden Reinbek, Wentorf und Glinde ein gemeinsames Mittelzentrum im Verdichtungsraum um Hamburg. Glinde ist damit ein wichtiger Ort für den Wohnungsbau in verkehrsgünstiger Lage. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnungen und Arbeitsplätzen.

Durch die Entwicklung des Golfplatzes mit entsprechenden Folgeeinrichtungen wie

Gastronomie und Hotel mit integrierter Wellnessanlage können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftsleistung sowie die touristische Attraktivität der Stadt und des Kreises Stormarn gefördert werden. Somit wird der Plan, der die für den wirtschaftlichen Erfolg der anzusiedelnden touristischen Folgeeinrichtung sichert, der zentralörtlichen Funktion der Stadt gerecht.

Die Ziele, die Glinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt, sind mit den übergeordneten Zielen der Landes-, Regional- und Kreisplanung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 41 wurde parallel die 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Glinde durchgeführt. Diese stellt für den Ursprungsplan sowie den überwiegenden Bereich der 1. Änderung Sonderbaufläche „Golf und Hotel“ dar und wurde am 20.08.2010 wirksam.

Bei der Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 41 sind im Sondergebiet Hotel bereits Tagungsräume sowie dem Hotel dienende Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. In der Begründung werden die Errichtung einer Wellnessanlage sowie die Herstellung von Tagungsräumen bereits im Ursprungsplan erläutert.

Die Detaillierung der Bezeichnung SO Golfhotel / Wellness in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 41 lässt sich somit weiterhin aus dem in der 28. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten SO Golf und Hotel entwickeln. Es handelt sich weiterhin um ein Hotel mit integrierter Wellnessanlage, das starke Synergien mit der Golfnutzung und dem Golfplatz aufweist. Das Golfhotel soll dabei für eine ausgewogene Wirtschaftlichkeit unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen (Golfspieler, Gäste der Metropolregion Hamburg, Tagungs- und Wellnessgäste).

Die vorgelegte Planung und das Nutzungskonzept bietet die Chance, die touristische Anziehungskraft der Stadt auszubauen und insbesondere die eher in der Sommersaison nachgefragte Golfnutzung durch eine eher im Winter nachgefragte Hotel- und Wellnessnutzung sinnvoll zu kombinieren. Die Attraktivität der Golfanlage wird durch Hotel, Gastronomie und Wellness erheblich gesteigert und somit langfristig gesichert.

Das in der 1. Änderung festgesetzte Sondergebiet 1 „Golfhotel / Wellness“ kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, weil das Vorhaben in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Golfhotel steht und der Golfanlage bzw. überwiegend den Golfplatznutzern und -interessierten dient. Darüber hinaus kann die Anlage insgesamt durch die Diversifizierung und die saisonale Variabilität zu einer touristischen ganzjährigen Belegung und damit zur wirtschaftlichen Trag- und Zukunftsfähigkeit beitragen. Es wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Damit auch für die Ergänzung des Geltungsbereichs im Nordwesten (Hier sieht der Bebauungsplan das Sondergebiet 2 „Golf / Greenkeeping“, eine Fläche für den ruhenden Verkehr, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine Entsorgungsfläche vor) sowie die Ergänzung im Westen (Hier sieht der Bebauungsplan die Erweiterung des SO 3 nach Westen vor) das Entwicklungsgebot eingehalten wird, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Glinde durchgeführt.

Mit ihr wurde die Darstellung von „Grünflächen“ und „Maßnahmenfläche“ entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs in Sondergebiet „Golf“ und „ruhender Verkehr / Golf“, Grünfläche Golfplatz als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Fläche für die Regenrückhaltung geändert.

3.2. Bestand und Lage des Gebietes

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 umfasst den überwiegenden Teil der bereits 2011 durch den Ursprungsplan planungsrechtlich gesteuerten baulichen Anlagen des Golfplatzes mit Hotelnutzung. Zusätzlich wird der Änderungsbereich westlich des SO 3 und um einen Teilbereich und nordwestlich des ursprünglichen Plangebiets ergänzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des bestehenden „Golf Gut Glinde“, welches sich südlich des Siedlungsgebiets der Stadt, getrennt durch die Güterverkehrsstraße der Braaker Mühle Handels- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (BMHD) Glinde - Tiefstack, befindet.

Im Südosten ist das Clubhaus des Golfplatzes untergebracht. Südlich und westlich des Geltungsbereichs sind die Golfplatzflächen angesiedelt. An die Golfbahnen schließen sich Acker- und Waldflächen an. Der Geltungsbereich ist somit in einen attraktiven Landschaftsraum eingebettet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Süden zum Golfplatz gehörende Wohn- und Bürogebäude. In Nord-Süd-Richtung verläuft die private Erschließungsstraße In der Trift, die beidseitig durch großkronige Bäume gesäumt ist, die den Landschaftsraum prägen. Westlich der Straße befindet sich eine Stellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen. Das Plangebiet wird in diesem Bereich, gegenüber dem Ursprungsplan, nach Westen ergänzt.

Die für das SO „Hotel“ bereits im Ursprungsplan für eine Bebauung vorgesehene Fläche des Plangebiets wird landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. An die Fläche grenzt im Osten, außerhalb des Geltungsbereichs, eine Waldfläche an.

Zudem wird der Geltungsbereich des Ursprungsplans im Nordwesten durch die 1. Änderung ergänzt. Die ergänzende Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und liegt südlich der Bahntrasse sowie nördlich der vorhandenen Golfbahnen. Am Südostrand dieser Ergänzungsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der als Redder von zwei Knicks gesäumt wird. Der direkt an die für die Bebauung vorgesehene Fläche angrenzende Knick soll erhalten werden und ist bewusst zum Schutz des Landschaftselements mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

3.3. Bebauung / Städtebauliche Festsetzungen

Für das angestrebte Vorhaben im Nordosten des Plangebiets liegt eine hochbauliche Vorplanung vor, für die durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen und der städtebauliche Rahmen gesichert werden sollen. Zur Information wird der Begründung der vorläufige Vorhabenplan (Lageplan) als Anlage beigefügt.

Nördlich des Clubhauses ist demnach die Errichtung eines Hotels mit angegliederter

Wellnessanlage vorgesehen. Mit der speziellen Ausrichtung des Hotels auf Wellness soll in Kombination mit dem Golfen ein weiteres Alleinstellungsmerkmal auf dem Gelände des „Golf Gut Glinde“ entstehen, um den Golfclub zukunfts- und wettbewerbsfähig zu machen und den Tourismus zu stärken.

Das Raumprogramm des Hotels mit angegliederter Wellnessanlage umfasst eine Grundfläche bis zu 10.000 m² auf einem Grundstück von ca. 36.000 m². Die im Ursprungsplan vorgesehene Grundfläche wird zwar erhöht, die maximal zulässige bzw. mögliche Bruttogeschossfläche soll jedoch nicht erhöht werden.

Das geplante Hotel wird als Hauptbestandteil der Anlage unmittelbar mit dem südlich anschließenden Wellnessbereich verbunden sein, so dass alle Hotelgäste Zugang zu den Sport-, Schwimm-, Wellness- und Behandlungseinrichtungen haben.

Orientiert an einem 4-Sterne-plus Niveau unterteilen sich die ca. 130 geplanten Zimmer in Suiten, Deluxe- und klassische Zimmer für Wellness- und Urlaubs- und Individualgäste sowie Geschäftsreisende. Der Tagungs- und Eventbereich des Hotels wird eine Fläche von ca. 800 m² einnehmen und im Hauptraum bis zu 140 Personen fassen können. Zusätzlich sind vier weitere Tagungsräume für 20 bis 40 Personen geplant. Im Wellnessbereich sind eine Sauna- und Wellnessanlage mit Sport- und Fitnessclub, Außenanlagen und -pool sowie gastronomische Einrichtungen vorgesehen.

Die Stellplätze sollen sowohl als Tiefgaragen als auch im Außenbereich nördlich der Gebäude untergebracht werden. Ergänzend sind weitere in die Landschaft eingebundene Stellplätze vorgesehen, die zum Teil noch für Besucherspitzen der Hotel- und Wellnessanlage errichtet und zudem für größere Veranstaltungen auf dem Golfplatz vorgehalten werden (vgl. für Details 3.5.3).

Im Süden des Plangebiets wird, wie bereits im Ursprungsplan vorgesehen, der Bau von drei Ferien-, Wohn- oder sonstigen Golfgebäuden, die parallel zur Erschließungsstraße stehen, ermöglicht. Auf der gegenüberliegenden Seite ist weiterhin ein zusätzliches Gebäude für eine Büro und/oder Wohnnutzung möglich. Zusammen mit dem bestehenden Gebäude am Ende der Straße In der Trift wird somit eine Hofsituation ausgebildet.

Darüber hinaus werden für die Golfplatznutzer und größere Veranstaltungen auf dem Golfplatz weitere Stellplätze im Bereich des Golfclubhauses benötigt. Derzeit sind für den Golfplatz ca. 150 Stellplätze vorhanden, die entsprechend der Erfahrungen der letzten Jahre an Spitzentagen nicht ausreichen, so dass bei den durch den Ursprungsbebauungsplan bereits vorbereiteten und noch nicht umgesetzten Nutzungen im SO 3 und SO 4 zusätzliche Bedarfe entstehen. Die funktional sinnvolle Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage nach Westen um ca. weitere 100 Stellplätze sollen in unmittelbarer Nähe zum Clubhaus entstehen.

Die nördlich an das Clubhaus anschließenden Wirtschaftsgebäude werden, wie bereits im Ursprungsplan vorgesehen, zukünftig entfallen, um Platz für zusätzliche Golfclubgebäude entsprechend den Festsetzungen im SO 3 zu schaffen. Das derzeit in den Gebäuden untergebrachte Greenkeeping wird in einen Neubau im Ergänzungsbereich im Nordwesten verlagert. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine funktionale und deutliche räumliche Trennung zwischen dem „Kundenbereich“ der Golfplatznutzer und dem unter Umständen emissionsbehafteten Greenkeeping-Bereich sinnvoll.

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Sondergebiete im Geltungsbereich werden festgesetzt, weil sich der vorgesehene Nutzungszweck nicht mit den Gebietstypologien der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO planungsrechtlich vorbereiten lässt und die Hauptnutzungen, die nach §§ 2 bis 10 BauNVO unter anderem zulässig wären, an diesen Standorten nicht erwünscht sind.

Für das geplante Hotel mit angegliederter Wellnessanlage wird ein **Sondergebiet „Golfhotel/Wellness“ (SO 1)** festgesetzt. Damit sind an dieser Stelle ein Golfhotel sowie Nutzungen, die für den wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels notwendig sind (Tagungsräume und dem Hotel dienenden Gastronomiebetriebe) sowie Wellnessanlagen (Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie dem Wellness dienenden Gastronomiebetriebe) zulässig.

Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Hotel ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist bzw. Arbeiter- und Asylunterkünfte nicht durch die textliche Sondergebietsfestsetzung abgedeckt werden.

Im **Sondergebiet „Golf“** sind Anlagen und Nutzungen zulässig, die für einen wettbewerbsfähigen, wirtschaftlichen und attraktiven Betrieb eines Golfclubs notwendig sind. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen in den Sondergebieten „Golf“ (SO 2, SO 3 und SO 4) bleiben gemäß den textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4 unverändert, so dass auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen wird. Diese beinhaltet auch das nun verlagerte SO 2 „Golf / Greenkeeping“

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR), die Geschossigkeit sowie die Firsthöhe bestimmt. Das Grundprinzip der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten.

Mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche für die einzelnen Baufenster lässt sich bei unklaren Grundstücksgrößen die städtebauliche Ordnung des Gebietes besser steuern als mit der Angabe einer pauschalen GRZ für die Sondergebiete.

Für das Sondergebiet SO 1 „Golfhotel/Wellness“ wird im Sinne des o.g. Vorhabens die bisher sehr kompakte Bauform für ein viergeschossiges Hotel für die vorgesehene Wellnessanlage in Kombination mit einem Hotel etwas aufgelöst:

- im nördlichen, für den Hotelbetrieb vorgesehenen, Bereich sind weiterhin maximal vier Vollgeschosse und eine Firsthöhe von maximal 20 m zulässig,
- im mittleren Bereich stuft sich die Firsthöhe auf maximal 12 m, bei einer maximalen Zweigeschossigkeit, herab und
- im südlichen Teil sind maximal zwei Geschosse und eine maximale Firsthöhe von 9 m zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird man einerseits den Anforderungen des Vorhabens gerecht und andererseits findet eine sinnvolle Abstufung der Gebäudehöhen in die südliche (Golfplatz-) Landschaft statt.

Die maximal zulässige Grundfläche wird für das Vorhaben auf 10.000 m² erhöht,

gleichzeitig wird jedoch eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche ergänzt. Die hierbei festgesetzte Zahl von maximal 23.700 m² ist die Fläche, die bereits nach geltendem Recht bei vier Geschossen und einer Grundfläche von 5.000 m² inklusive der gemäß nach Schleswig-Holsteinischen Bauordnung zulässigen Staffel- und Obergeschossen möglich war, so dass sich das Bauvorhaben der noch möglichen Bruttogeschossfläche nicht vergrößert. Dies wird auch dadurch erreicht, dass gemäß neuer textlicher Festsetzung Nr. 2.2 die Geschossflächen der Nicht-Vollgeschosse mit einzurechnen sind. Hiermit wird also die Gesamtgeschossfläche „gedeckelt“.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen den Bau des geplanten Hotels mit angegliederter Wellnessanlage, das wirtschaftlich zu betreiben und in der Hotellandschaft im östlichen Hamburger Umland konkurrenzfähig ist. Die Bäume im östlich an den Geltungsbereich grenzenden Wald sind größtenteils höher als 20 m; die höchste Firsthöhe wurde weiterhin niedriger als die Baumkronen festgesetzt. Die Bäume beidseitig der Straße In der Trift sind nur wenig niedriger. Nach Süden wird die Hotel- und Wellnessanlage in ihrer Höhe abgestuft, um sich baulich an die Höhe des im Süden liegenden Golfclubhauses anzupassen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung des SO 2 „Golf / Greenkeeping“ bleiben ebenfalls am neuen Standort erhalten; lediglich die maximale Grundfläche wird von 1.200 m² auf 1.500 m² erhöht, um so ggf. den zusätzlichen Anforderungen an die Lagerung von Materialien durch die weiteren Nutzungen gerecht zu werden.

Im SO 3 „Golf“ wird die maximal zulässige Grundfläche von 3.000 m², die maximale Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen sowie die maximale Firsthöhe von 12,0 m, unverändert wie im Ursprungsplan, festgesetzt. Auf die Begründung des Ursprungsplans wird daher verwiesen. Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten um mehr als 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 6.000 m², um die geplante Erweiterung der Stellplätze im Westen des SO 3 für die Nutzer des Golfbetriebs zu ermöglichen.

Innerhalb des SO 4 „Golf“ soll die Bebauungsplanänderung genutzt werden, um durch eine geringfügige Änderung des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzungen für die Umnutzung zu flexibilisieren, ohne das Grundprinzip der hofartigen Struktur hier zu verlassen: Durch eine Festsetzung von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Grundfläche von maximal 200 m² pro Gebäude auch westlich der Straße In der Trift wird hier eine intensive bauliche Nutzung durch die attraktive Lage mit Blickrichtung zur offenen Golfplatzanlage gerechtfertigt.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist weiterhin der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung jeweils in der überbaubaren Fläche angegebene Höhe über NN. Damit ist der Bezugspunkt auch in bewegtem Gelände, wie hier der Fall, hinreichend definiert.

3.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Gebieten ohne Festsetzung der Bauweise (SO 1, SO 2 und SO 3) ist weiterhin eine Gebäudelänge von mehr als 50 Metern (im SO 1 und SO 3) zulässig bzw. durch die Baufenster eng vorgeben (im SO 2). Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind jedoch auch hier einzuhalten. Die Bauweise im SO 4 bleibt unverändert als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit möglich, als zusammenhängende Felder festgesetzt worden, in denen eine flexible Aufteilung der Grundstücke und der geplanten Bebauung möglich ist.

Für das SO 1 „Golfhotel / Wellness“ wird weiterhin grundsätzlich eine flexible Bau- fensterfestsetzung trotz des konkreten Vorhabens vorgegeben, um auch für das Bauan- tragsverfahren Spielräume zu belassen. Es werden allerdings die Abstufungen der Ge- bäudehöhen durch entsprechende überbaubare Flächen nachgezeichnet und bewusst zum Schutz der landschaftsprägenden Großbäume die Kronentraufbereiche ausge- nommen. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist jedoch der Entfall von insge- samt sechs Großbäumen in der südlichen Baumreihe erforderlich; hier wird die über- baubare Fläche nach Süden ergänzt. Die übrigen Bäume östlich davon bilden jedoch eine wichtige landschaftsprägende Baumkulisse und sind überwiegend zu erhalten (vgl. Abschnitt 3.4.3).

Nebenanlagen und offene Stellplätze, die in Zusammenhang mit der Nutzung des Golfplatzes und dem Hotel mit angegliederter Wellnessanlage entstehen, werden als untergeordnete Anlagen betrachtet. Sie werden als Nebenanlagen und offene Stellplät- ze auch außerhalb der überbaubaren Flächen und im Waldabstand als allgemein zuläs- sig angesehen.

3.4. Grünordnung

Die Aufteilung und Einbettung der baulichen Anlagen des „Golf Gut“ in den land- schaftsgerecht angelegten Grünflächen der Golfnutzung soll weiterhin bestehen blei- ben. Die wertvollen Gehölze (Bäume, Baumreihen, Waldkulissen) bilden den attrakti- ven Rahmen für das besondere Ambiente der Golfanlage und des Golfhotels. In diese wertvollen Grünbestände sollen sich die bestehenden und die zukünftigen Gebäude einfügen.

Zum Bebauungsplan ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro BHF, Kiel erarbeitet worden, in dem u.a. auch eine **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz** der durch die Änderung und Ergänzung zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Artenschutzbelange abgearbeitet werden. Nähere Informationen hierzu sind der Anlage 5: Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie dem Umweltbericht zu entneh- men.

3.4.1. Private Grünflächen

Die östlich der Straße In der Trift in der Mitte des Geltungsbereiches festgesetzte pri- vate Grünfläche „Golfplatz“ muss aufgrund der Ausdehnung des SO 1 „Golfhotel / Wellness“ etwas reduziert werden. Dies ist ohne eine Verkleinerung der Golfbahnen möglich, weil östlich bisher das SO 2 „Golf / Greenkeeping“ festgesetzt war, das noch nicht realisiert wurde und in den Ergänzungsbereich verlegt wird. Durch die Festset- zung wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Westlich der Straße In der Trift steht eine straßenbegleitende Baumreihe als Teil der bestehenden Golfplatzanlage. Dieser Bereich soll unversiegelt bleiben und wird daher weiterhin ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Entlang der südlichen Grenze des Ergänzungsbereichs ist, aufgrund des direkt angren- zenden Golfplatzes, eine private Grünfläche mit „Golfplatz“ festgesetzt. In diesem Be-

reich sind Anpflanzungen zur Eingrünung und Abschirmung des ruhenden Verkehrs vorgesehen.

3.4.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nördlich des Ergänzungsbereichs des SO 3 und an der südöstlichen Plangebietsgrenze des Ergänzungsbereich im Nordwesten (SO 2) gibt es geschützte Knickstrukturen, die durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Knick-Baumschutz" ergänzt werden, um die dort vorhandenen geschützten Knicks / Redderstrukturen langfristig zu erhalten und ihre Entwicklungsmöglichkeiten zu bewahren. Diese Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Die Flächen sind als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche extensiv zu unterhalten und wirksam einzuzäunen. Eine Nutzung der vorhandenen wassergebundenen Wege als Zufahrt zur Pflege und Bewirtschaftung von Golfplatz und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind weiterhin zulässig. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "**extensive Wiese**" dient als Ausgleichsfläche für die durch die Bebauungsplanänderung entstehenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets. Die Fläche ist mit einer Gräser-Kräuter-Mischung einzusäen und als extensive Wiese zu entwickeln. Am westlichen Rand der Fläche sind acht standortgerechte heimische Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 16-18 cm bzw. bei Obstbäumen Stammumfang mindestens 8-10 cm) zu pflanzen, die z.T. als Ausgleich für an anderer Stelle entfallende Bäume dienen.

Die Ausgleichsfläche sowie die übrigen Flächen im nordwestlichen Ergänzungsbereich betreffen eine Fläche, die im Rahmen der Golfplatzgenehmigung als Ausgleichsfläche zugeordnet wurde. Eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (Sukzession) für die Golfplatzanlage ist aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Golfplatzplanung für den 1. und 4. Bauabschnitt noch nicht erfolgt. Eine Gesamtbilanzierung ist erst bei der Endabnahme auf Basis der tatsächlich umgesetzten Planungen erforderlich. Um ein Inkrafttreten der B-Planänderung zu ermöglichen, wird in einem Nachtrag zur Golfplatzgenehmigung der Plangeltungsbereich aus der Golfplatzplanung herausgenommen und der hierdurch erwirkte Entfall von den in der Genehmigung dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsflächen bilanziert. Die Endbilanzierung, ebenso eine Bereitstellung gegebenenfalls erforderlicher Ersatzflächen, erfolgt im Rahmen der noch ausstehenden Endabnahme des Golfplatzes und nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Das auf der Fläche für Entsorgungsanlagen geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, um die Fläche in die umgebende Naturlandschaft einzubinden.

Der innerhalb der Fläche für den ruhenden Verkehr mit „A“ gekennzeichnete Bereich ist offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Dieser Teilbereich der Stellplatzanlage dient als Reservestellplatz bzw. für besondere Ereignisse und wird daher erst bei Bedarf hergestellt. (vgl. Abschnitt 3.5.3 ruhender Verkehr und Anlage 4 Gestaltungs- und Funktionskonzept Stellplatzanlage). Auf der übrigen Flächen für den ruhenden Verkehr werden die Stellplätze ver-

siegelt, insgesamt sind jedoch 30 % der Fläche unversiegelt zu belassen. Die unversiegelten 30 % umfassen die im Gestaltungs- und Funktionskonzept dargestellten Grünbereiche zwischen den Stellplatzreihen sowie die im Norden der Fläche für den ruhenden Verkehr festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

3.4.3. Gehölze

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich ein Laubwald. Der 30 m breite Waldschutzstreifen gemäß LWaldG, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, bleibt unverändert und wird weiterhin nachrichtlich übernommen.

Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Es ist nach wie vor Ziel des Bebauungsplans, möglichst viele der Bäume und sonstigen Gehölze zu erhalten. Durch die textliche Festsetzung wird daher unverändert geregelt, dass die Baumreihen entlang der privaten Verkehrsfläche in der Trift sowie die im Süden des Sondergebietes "Golfhotel / Wellness" in ihrem Bestand und ihrer naturnahen Ausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sind. Durch Abgang einzelner Bäume entstehende Lücken sind durch Neupflanzungen einer in der Straße befindlichen Hauptbaumart auszufüllen.

Die Schaffung von Zufahrten bzw. Zugängen zu den im B-Plan vorbereiteten baulichen Nutzungen ist zulässig. Sofern hierfür einzelne Bäume gefällt werden, sind an anderer Stelle der Baumreihe Ersatzbäume zu pflanzen.

Darüber hinaus sind die durch die überbaubare Fläche im SO 1 "Golfhotel / Wellness" überlagerten Bäume davon ausgenommen, die aufgrund des Vorhabens entfallen müssen und für die an anderer Stelle ein Ausgleich erfolgt. Die Kompensationspflanzungen können innerhalb des Geltungsbereichs auf der im Nordwesten festgesetzten Anpflanzfläche sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden (vgl. Details zu den Gehölzbeurteilungen und der Kompensation im Landschaftspflegerischen Begleitplan und Umweltbericht).

Außerdem ist von der im Süden des SO 1 „Golfhotel / Wellness“ stehenden Baumreihe die Entfernung von maximal drei Bäumen zulässig, um für die geplanten Nutzung des Golfhotels mit Wellnesseinrichtung und Außenflächen angrenzend an die bestehende Baumreihe eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu schaffen. Dafür sind auf dem gleichen Grundstück folgende Ersatzpflanzungen vorzunehmen:

- 2 Ersatzbäume für einen entfallendem Baum mit einem Stammdurchmesser von weniger als 60 cm
- 3 Ersatzbäume für einen entfallendem Baum mit einem Stammdurchmesser ab 60 cm.

Auf die Gliederung des Übergangs zwischen Hotel und Golfeinrichtungen durch eine Gehölzstruktur wird verzichtet, da eine Sichtbeziehung vom Golfhotel der Wellnesseinrichtung zum Golfclub und den Golfspielflächen städtebaulich von übergeordneter Bedeutung ist. Das Hotel und die Wellnessanlage sollen durch die „Golfatmosphäre“ geprägt und nicht von ihr abgegrenzt werden, auch und gerade weil zukünftig die zur

Zeit noch bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude beseitigt und durch weitere Golfplatzgebäude ersetzt werden. Hier ist die bauliche und gestalterische Verbindung erforderlich und eine landschaftliche Zäsur nicht gewünscht.

Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 1 vorhandenen Bäume sollen bestehen bleiben und werden daher zum Erhalt festgesetzt.

Die Festsetzung, dass die Baumreihe an der Straße In der Trift im Sondergebiet SO 4 östlich der privaten Verkehrsfläche um Bäume ergänzt wird, bleibt unverändert. Ebenso wie die sonstigen zu erhaltenden Bäume im südlichen Teil des Geltungsbereichs.

Zum Schutz der im Plangebiet zu erhaltenden Bäume sind diese vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem Schutzzaun zu sichern.

Zur Eingrünung und zum Einfügen der geplanten Stellplatzanlage in die Landschaft ist innerhalb der westlich des Sondergebiets SO 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln. Darin sind am Westrand und Südrand insgesamt mindestens 11 standortgerechte heimische Laubbäume als Ersatzpflanzung für entfallende Bäume zu integrieren. Die Herstellung eines Erdwalls für die Anpflanzungen sowie der Verbleib einer 4 m breiten Zufahrt zum Golfplatz sind zulässig, damit die auf den Stellplätzen parkenden Pkws vor der Golfplatznutzung bzw. den Golfbällen geschützt werden. Die Zufahrt ist für die Erreichbarkeit zur Pflege der Ausgleichsfläche erforderlich.

Außerdem können durch die Eingrünung nach Norden Licht- und Lärmbeeinträchtigungen der nördlich vorhandenen Wohnbevölkerung minimiert werden.

Im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage im SO 3 sind die bereits hergestellten Anpflanzungen zur Eingrünung der Stellplätze zu erhalten. Am westlichen Rand der geplanten Stellplätze im SO 3 ist ebenfalls eine neue Eingrünung zu der Golfbahnen und der Landschaft hin vorzunehmen, damit sich die neuen Stellplätze harmonisch in die Landschaft und die Golfanlage einfügen.

3.4.4. Artenschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich eine Vielzahl gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützter Arten sowie einige gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (vgl. Anlage 5) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Ergebnis durchgeführt worden, dass bei der Umsetzung des B-Plans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können. Diese sind jedoch durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermeidbar und ausgleichbar, daher wird im Bebauungsplan Text – Teil B – auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG hingewiesen: Zur Vermeidung des Tötungsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sind die Baufeldräumung und Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bäumen nur außerhalb der von Mitte März bis Anfang Oktober andauernden Kernbrutzeiten der heimischen Vogelarten zulässig.

Die großen Laubbäume (Stammdurchmesser über 50 cm) sind im Falle ihrer nötigen Beseitigung entweder vor dem Fällen auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen oder in einer Zeit zu fällen, in der ein Aufenthalt von Fledermäusen in Spalten und Höhlen ausgeschlossen werden kann. Dies ist in der Regel zwischen den ersten Nachfrösten ab 01. Dezember bis 28./29. Februar der Fall.

3.5. Verkehr

3.5.1. Äußere Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist weiterhin über die Straße In der Trift an das örtliche und das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die daran anschließende Sönke-Nissen-Allee verbindet das Plangebiet mit der Möllner Landstraße (L94). Am Knoten Möllner Landstraße - Oher Weg verteilt sich der Verkehr nach Westen in Richtung Hamburg bzw. zur Autobahn-Anschlussstelle der A1. In östlicher Richtung bindet die Möllner Landstraße an die K80 an, über welche die Bundesautobahnen A 24 (Hamburg – Berlin) sowie A 1 (Hamburg – Lübeck) erreicht werden können.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung und Ergänzung ist eine Verkehrsprognose für die durch die vorbereitenden Vorhaben verursachten Verkehre durch das Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek¹ erarbeitet worden (vgl. Anlage 3). Im Ergebnis können die zu erwartenden Neuverkehre auf den zuführenden Straßen Sönke-Nissen-Allee und In der Trift verkehrsgerecht abgewickelt werden. Die Veränderungen im weiteren Straßennetz der Stadt Glinde bewegen sich an normalen Werktagen im Bereich täglicher Schwankungen des allgemeinen Verkehrsaufkommens. Auswirkungen auf den signalisierten Knotenpunkt L 94 / K 26 / Söhnke-Nissen-Allee sind nicht zu erwarten; die künftig zu erwartenden Verkehre können von der vorhandenen Signalanlage ohne Veränderungen abgewickelt werden.

Im Hinblick auf die verkehrliche Abwicklung ist aufgrund der verbundenen Freizeitnutzung davon auszugehen, dass die Veranstaltungen vorwiegend an Wochenenden und außerhalb der Verkehrsspitzenstunden liegen. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit über den Nachweis der Verkehrsspitzenstunde ist damit nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist nicht unmittelbar an das **ÖPNV-Netz** angebunden. In rd. 1.000 m Fußwegentfernung befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle Glinde, Markt, die von den Buslinien 133, 137, 233, 237, 433, 437, 733, 737 sowie dem Nachtbus 619 bedient wird. Diese Buslinien dienen als Zubringer zur Hamburger U- bzw. S-Bahn.

Bahntrasse und Querung

Die Bahntrasse der Braaker Mühlen Dienstleistungs- und Handelsgesellschaft (BMHD), auf der unregelmäßig Güterzüge verkehren, verläuft direkt nördlich des Geltungsbereichs. Aus diesem Grund sind die Immissionen und Erschütterungen des Bahnbetriebes zu beachten². Es wird darauf hingewiesen, dass die Bahnstrecke zum

¹ Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH:
Verkehrstechnische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 41, 1. Änderung und Ergänzung, April 2015.

² Zur Gewährleistung der sicheren Verkehrsabwicklung auf dem technisch nicht gesicherten Bahnübergang In der Trift hat der Landesbetrieb für Straßenbau u. Verkehr, Landeseisenbahnverwaltung, in seiner Stellungnahme vom 23.06.2015 und vom 09.10.2015 auf folgende Punkte hingewiesen:
Bis zur Inbetriebnahme einer technischen Sicherung an dem Bahnübergang In der Trift muss die Sicherung des Bahnübergangs mindestens durch die ordnungsgemäße Übersicht auf die Bahnstrecke in Verbindung mit hörbaren Signalen dauerhaft gewährleistet sein.
Das geplante Regenrückhaltebecken darf in seiner Ausgestaltung die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigen. Die Ausführungsunterlagen mit einem entsprechenden erdstatischen Nachweis sind der Landeseisenbahnverwaltung zur eisenbahntechnischen Prüfung vorzulegen.
Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.

jetzigen Zeitpunkt eingeleisig betrieben wird. Das bedeutet, dass auf dem Bahnhof Glinde jeweils umfangreiche Rangierbewegungen erforderlich sind. Vibrationen hierdurch und durch das Befahren der Gleisstrecke können nicht ausgeschlossen werden, die ggf. im Rahmen der Hochbauplanungen im SO 1 „Golfhotel / Wellness“ zu beachten sind.

Im Rahmen des Ursprungsplans wurde geprüft, ob Sicherungsmaßnahmen des Bahnüberganges erforderlich werden. Deshalb wurde am 23.09.2010 eine **Verkehrszählung** in der Sönke-Nissen-Allee durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in der Summe zum Prognosezeitpunkt mit Hotel eine Verkehrsmenge von 1.350 Kfz/24 h im Querschnitt des Bahnüberganges In der Trift zu erwarten ist. Diese Summe lag unter dem Grenzwert für eine technische Sicherung.

In der Prognose zu den bisher gemäß Ursprungsplan zulässigen Nutzungen zusammen mit dem Hotel inklusive Restaurant, Konferenzbereichen und Wellness ist unter Ansatz der angestrebten Qualität des geplanten Hotels mit angegliederter Wellnessanlage laut der neuen Verkehrsprognose nach Realisierung aller Nutzungen insgesamt eine Verkehrsmenge von 1.668 Kfz / 24 h im Bereich des Bahnüberganges In der Trift prognostiziert (vgl. Abb. Verkehrsdatenzusammenstellung).

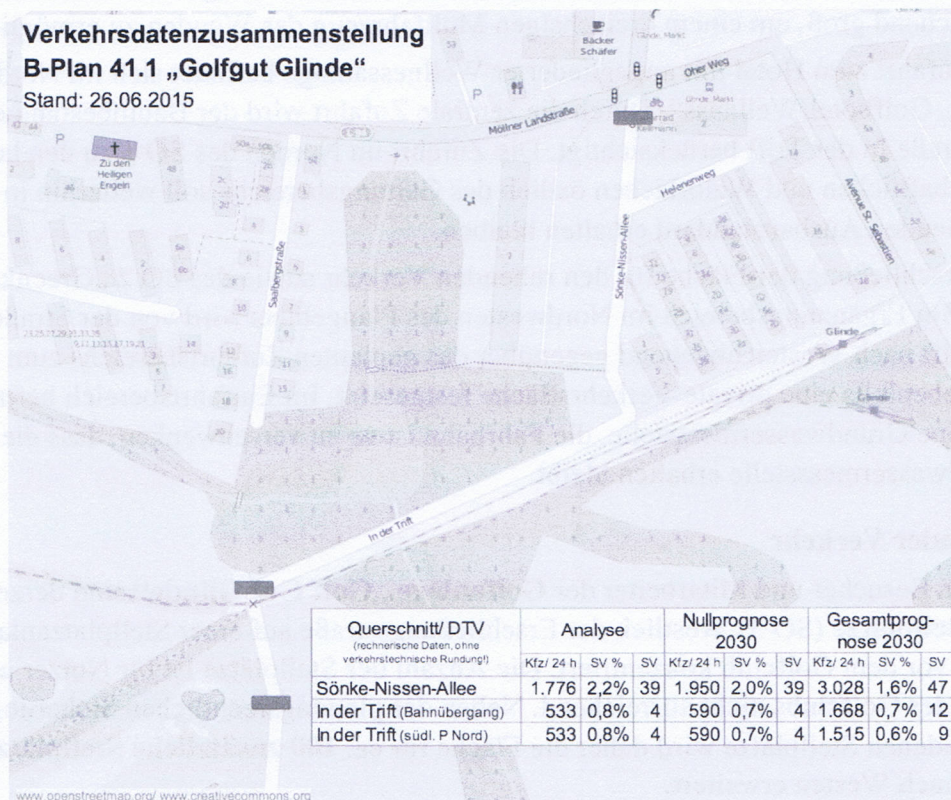


Abb.: Verkehrsdatenzusammenstellung, Masuch + Olbrisch GmbH, Oststeinbek, 26.06.2015

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.

Bahnseitenrampen dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.

Die Abstandsflächen zum Bahngrundstück sind einzuhalten.

Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre arbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

Der Schwellenwert für den Neubau einer technischen Sicherung liegt bei 2.500 Kfz/24 h, so dass sich aus der Prognose nach wie vor keine Notwendigkeit für eine weitere technische Sicherung ableiten lässt.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird zudem die Vegetation innerhalb der Sichtflächen außerhalb der Vegetationsperiode zurück geschnitten. Der Umfang dieser Maßnahme wird mit der Landeseisenbahnverwaltung abgestimmt.

Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs beeinträchtigt.

Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet wird.

3.5.2. Innere Erschließung

Die Straße In der Trift, die das Golf Gut Glinde erschließt, ist Teil der Golfplatzanlage und befindet sich in Privatbesitz. Deshalb wird die innere Erschließung weiterhin als private Verkehrsfläche festgesetzt. Am südlichen Ende der Straße In der Trift ist eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 22 Metern festgesetzt. Sie ist somit ausreichend groß, um einem dreiachsigen Müllfahrzeug das Wenden zu ermöglichen.

Die Zufahrt zum Hotel mit angegliederter Wellnessanlage befindet sich im Norden des SO 1 „Golfhotel/Wellness“. Durch die zentrale Zufahrt wird der Baumbestand entlang der Straße In der Trift berücksichtigt. Die Zufahrt im Norden des SO 1 zu den landwirtschaftlichen und Waldflächen östlich des Geltungsbereichs soll weiterhin in dem bestehenden Ausbaustandard erhalten bleiben.

Zur Erschließung der Fläche für den ruhenden Verkehr sowie des SO 2 „Greenkeeping“ im Ergänzungsbereich im Nordwesten des Plangebiets wird von der Straße In der Trift nach Westen abgehend gegenüber des geplanten Zufahrtbereichs zum Golfhotel ebenfalls eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Im Einfahrtbereich befindet sich eine Grundwassermessstelle, die Fahrbahn ist so zu verschwenken, dass die Grundwassermessstelle erhalten bleibt.

3.5.3. Ruhender Verkehr

Für die Besucher und Mitarbeiter der **Golfanlage „Golf Gut Glinde“** sind derzeit **ca. 150 Stellplätze** (SO 3), westlich der Erschließungsstraße auf einer Stellplatzanlage sowie vor dem Golfclub konzentriert. Die Anzahl der Stellplätze ist für Nutzer und Gäste des Golfclubs nicht ausreichend. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Stellplätze wird daher die Fläche für **ca. 100 zusätzliche Stellplätze** im SO 3 nach Westen erweitert.

Für das geplante Golfhotel mit Wellnessanlage besteht gemäß § 55 Landesbauordnung SH voraussichtlich ein Bedarf von bis zu **450 Pkw-Stellplätzen**, der sich entsprechend vorläufiger Ermittlung des Vorhabenträgers wie folgt ergibt:

- Hotelnutzung mit 127 Zimmern : 127 Stellplätze
- Gastronomie mit 330 Sitzplätzen: 83 Stellplätze
- Tagungsräume mit 250 Sitzplätzen: 50 Stellplätze
- Wellnessanlage mit 950 Umkleideschränken: 190 Stellplätze

280 Stellplätze können auf dem Baugrundstück des SO 1 „Golfhotel / Wellness“ offen und in einer Tiefgarage unter dem Golfhotel untergebracht werden. Der weitere Bedarf von rund 170 Stellplätzen soll auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr im nordwestlichen Ergänzungsbereich ermöglicht werden (vgl. Anlage 4: Gestaltungs- und Funktionskonzept Stellplatzanlage). Zusätzlich sollen auf dieser Fläche weitere **80 Stellplätze** als Reserve und Überlaufparkplatz für seltene Ereignisse der Golfanlage /-platzes und / oder des Golfhotels vorgesehen werden.

Die Stellplatzanlage soll entsprechend des Gestaltungs- und Funktionskonzepts gestaltet, befestigt und unbefestigt werden. Für die dem Hotel zugeordneten Stellplätze ist aufgrund der intensiveren Nutzung eine Vollversiegelung vorgesehen. Für die Reservestellplätze werden offenporige Oberflächengestaltungen (Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen.) festgesetzt. Aus Sicherheitsgründen (Überwachung gegen Diebstahl) sind hohe Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Parkplatz nicht erwünscht. Zudem würde sich durch den benötigten Platzbedarf von Gehölzpflanzungen zwischen den Stellplätze die Entfernung zum Golfhotel vergrößern und dem Ziel einer möglichst geringen Entfernung von den Stellplätzen zum Golfhotel entgegen stehen.

Die Stellplatzanlage soll somit insgesamt landschaftsgerecht eingebunden und die Gestaltung der Verkehrsanlagen unter weitreichendem Erhalt der Gehölze sowie mit Eingrünung zur Landschaft erfolgen.

Insbesondere die Bedarfsstellplätze sind landschaftsgerecht und unaufwendig zu gestalten, nicht zuletzt auch um den finanziellen Aufwand für die Herstellung die Pflege zu minimieren. Dies ist durch die textliche Festsetzung Nr. 4.5 geregelt.

Diese insgesamt durch den Bebauungsplan herzustellende **780 Stellplätze** sind so bemessen, dass insbesondere die angrenzenden Stadtquartiere, vor allem die Sönken-Nissen-Allee, auch bei besonderen Ereignisse vom Parkplatzverkehr freigehalten werden. Die Erschließung der Stellplatzanlage an die Straße In der Trift erfolgt gegenüber des Einmündungsbereichs zum Golfhotel und kann im nördlichen Bereich der Fläche für den ruhende Verkehr zur Erschließung der Stellplätze versiegelt und im Bereich der Reservestellplätze bis zum Regenrückhaltebecken offenporig fortgeführt werden.

Neben den Pkw-Stellplätzen kann die Stellplatzreihe direkt östlich des Greenkeepings für Wohnmobilstellplätze vorgehalten werden, um auch diese Nutzergruppe in das Gesamtkonzept zu integrieren. Der Standort direkt neben dem Greenkeeping wird gewählt, um eine Versorgung mit Strom und Wasser über das Greenkeeping-Gebäude herzustellen.

3.6. Emissionen / Immissionen

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde eine lärmtechnische Stellungnahme durch das Büro Masuch + Olbrisch GmbH, Ostseebek verfasst, um die Auswirkungen durch die Planungen auf die Nachbarschaft abzuschätzen (vgl. Anlage 2). Dabei wird der Anstieg des Verkehrslärms auf den zuführenden Straße und die Geräusche der Stellplätze betrachtet.

Die aus schalltechnischer Sicht wichtigen Änderungen beziehen sich auf die neu geplante nördliche Stellplatzanlage, auf die verlegte Lagerhalle für die Geräte des Greenkeepings, auf die Änderung des SO Hotel in SO Wellness/Hotel mit Vergröße-

zung des Baufensters und auf die Vergrößerung der Stellplatzanlage der Golfanlage aufgrund des Wegfalls des bisherigen Überlaufstellplatzes.

Im Ergebnis ist bei den Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf die Wohnnachbarschaft außerhalb des Plangebiets festzustellen, dass beim Vergleich der Situation Planprognose (mit Wellnesshotel) mit der Situation Nullprognose 2 (Bebauungsplan Nr. 41 mit Hotel) am Tag die Schallemissionen der Straßen um bis zu 0,2 dB(A) zunehmen. In der Nacht ist die Situation mit Wellnesshotel leiser als die Situation mit planungsrechtlich zulässigem Hotel (Nullprognose 2). Dies begründet sich durch den geringeren Lkw-Anteil in der Planprognose. Die Verkehrslärmsteigerung von bis zu 0,2 dB(A) ist unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Der Vergleich der Situation Planprognose (mit Wellnesshotel) mit der Situation Nullprognose 1 (Bebauungsplan Nr. 41 ohne Hotel) zeigt sich, dass die Verkehrsmengensteigerung am Tage und in der Nacht zwar grundsätzlich erheblich sind, da die Erheblichkeitsschwelle von aufgerundet 3 dB(A) überschritten wird. Jedoch werden an den Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete nach wie vor eingehalten. Die Verkehrslärmsteigerung ist insofern vertretbar. In den Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, ist die Steigerung mit 0,2 dB(A) demgegenüber wiederum sehr gering.

Die Gesundheitsschwelle von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht wird an diesen Immissionsorten an keiner Stelle erreicht oder überschritten. Die Verkehrslärmsteigerung von bis zu 0,2 dB(A) ist vertretbar, weil sie unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt.

Bei den Auswirkungen des durch die Stellplatzanlage verursachten Lärms auf die Wohnnachbarschaft außerhalb des Plangebiets zeigen die Berechnungen für Sonn- und Feiertage, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden. Bei der Nutzung der Stellplatzanlage bei Großveranstaltungen werden die Richtwerte für seltene Ergebnisse gem. TA Lärm ebenfalls eingehalten.

Dabei ist davon auszugehen, dass sie nicht häufiger als an 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden werden. Damit sind die Voraussetzungen eines seltenen Ereignisses gem. TA Lärm erfüllt.

Bei den Auswirkungen des Freizeitlärms (Golfplatz, Greenkeeping, Stellplätze der Golfsportler, Gastronomie) auf die Wohnnachbarschaft außerhalb des Plangebiets werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht überschritten.

Lärmeinwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet entstehen aufgrund des angrenzenden Gütergleises. Am Hotel sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 60 dB (A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (Mischgebiet) eingehalten. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

3.7. Denkmalschutz

In dem betroffenen Gebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erkennen. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die

Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten³.

3.8. Kampfmittel

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau sind die durch die jeweiligen Vorhaben überbauten Flächen ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

3.9. Ver- und Entsorgung

Wasser

Die Wasserversorgung (Trinkwasser + Beregnung) des Golf Gut Glinde erfolgt über eine Brunnenanlage. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vorhanden.

Sollte im Rahmen der Baugenehmigungs-Planungen ein höherer Wasserbedarf entstehen, ist ein erneutes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig. Die untere Wasserbehörde weist zudem darauf hin, dass die Förderung aus dem Niveau der unteren Braunkohlesande stattfindet, aus denen vorrangig auch die öffentliche Trinkwasserversorgung Grundwasser entnimmt und daher einer Erhöhung der Entnahmemenge nicht ohne weiteres zugestimmt werden kann. Bei konkreten Planungen und einem erforderlichen Mehrbedarf an Grundwasser empfiehlt die untere Wasserbehörde eine Abstimmung mit allen Beteiligten (Kreis, Stadt, Wasserversorger und Antragsteller). Hinsichtlich einer Erhöhung der Entnahmemenge an dem Standort sind bei einer wasserrechtlichen Entscheidung sämtliche bekannten wasserwirtschaftlichen Eingriffe mit einzubeziehen und es ist eine standortbezogene Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz erforderlich. Aus diesem Grund empfiehlt die untere Wasserbehörde, den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung zu prüfen.

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt im Wasserschutzgebiet Glinde. Die Grenze, die den Geltungsbereich im Norden quert, wurde in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes bzw. in unmittelbarer Nähe dazu ergeben sich bei der endgültigen Festlegung der Bebauung und bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben eventuell Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw. Die zuständige Wasserbehörde ist im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im Bereich der neuen Planstraße, Zufahrt zum SO 2 „Greenkeeping“ und Fläche für

³ Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendung von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

den ruhenden Verkehr befindet sich eine Grundwassermessstelle der Hamburger Wasserwerke (HWW), die an diesen Ort erhalten bleiben soll. Sie wird daher als Fläche für Versorgungsanlagen Grundwassermessstelle festgesetzt. Die Erschließungsplanung hat die technische Einrichtung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Anlage 4 Gestaltungs- und Funktionskonzept Stellplatzanlage).

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

In der Straße In der Trift befindet sich zur Entsorgung des ehemaligen Gutsbetriebs und jetzigen Golfgeländes lediglich eine Abwasserdruckleitung der Nennweite 100 mm. Es wird zurzeit eine private Abwasserhebeanlage zur Entsorgung des häuslichen Abwassers betrieben. Die Entsorgung des geplanten Golfhotels muss in den weiteren Planungsschritten der Erschließungsplanung nachgewiesen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Druckleitung der zentralen privaten Schmutzwasserhebeanlage durch das östliche Baufenster im Sondergebiet SO 4 verläuft. Sollte sich bei einer Neubebauung dieser Fläche herausstellen, dass die Leitung hier verläuft, ist eine Verlegung bzw. Neuorganisation im Zuge der Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Zweckverband möglich.

Die Abwasserbeseitigung kann durch entsprechende Detailplanungen sicher gestellt werden. Sofern für die zusätzlichen Vorhaben erforderlich, kann ein zusätzlicher Schmutzwasserhausanschluss unter der nördlich gelegenen Bahntrasse hindurch zu einem der Schmutzwasserschächte des Hauptsammlers des Verbandes zu Lasten des Anschlussnehmers hergestellt werden.

Energieversorgung

Die Stadt Glinde wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss ist möglich.

Die Stadt Glinde wird durch das e-Werk Sachsenwald mit elektrischer Energie versorgt. Für die Stromversorgung des B-Planes müssen Mittel- und Niederspannungskabel verlegt und Trafostationen gestellt werden. Auf dem Gelände befindet sich bereits eine private Trafostation.

Oberflächenentwässerung

Eine Veränderung an der vorhandenen Regenwasserentsorgung soll nicht erfolgen. Teile des anfallenden Oberflächenwasser werden zurzeit in den Lohbrügger Graben abgeleitet, der größte Teil wird auf dem Gelände selbst versickert oder in das Regenrückhaltebecken / Löschwasserteich eingeleitet bzw. zur Bewässerung des Golfplatzes genutzt. Der landwirtschaftliche Abfluss (0,6 l/sec und ha) in den Lohbrügger Graben soll und braucht nicht erhöht werden.

Eine Regenrückhaltung und / oder Versickerung für das Sondergebiet SO Golfhotel / Wellness ist aufgrund des Flächenangebotes und der vorhandenen Vorflut realisierbar. Die Ausarbeitung eines detaillierten Konzepts zur Oberflächenentwässerung ist erst sinnvoll, wenn sich die Hochbauplanung für das Hotel konkretisiert und soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entwickelt werden. Für die bereits bebauten Gebiete ist eine ausreichende Oberflächenentwässerung vorhanden.

Für rund 3/4 der Stellplatzanlage im Nordwesten erfolgt die Entwässerung aufgrund

der topografischen Verhältnisse nach Westen in das dafür vorgesehene Regenrückhaltebecken (vgl. Anlage: Gestaltungs- und Funktionskonzept Stellplatzanlage). Die Entwässerung soll in offenen Mulden zwischen den Stellplätze nach Norden und weiter entlang der Erschließungsstraße nach Westen bzw. Osten geführt werden. Im Bereich der Fahrgassen wird das Oberflächenwasser kurz verrohrt. Für die östlichen Flächen kann das Oberflächenwasser nach Osten offen nördlich entlang des SO 2 „Golf: Greenkeeping“ in einer Mulde geführt werden und im Kreuzungsbereich Greenkeeping/Planstraße/In der Trift verrohrt an die bestehenden Teiche der Golfanlage entwässern, die auch als Bewässerungsreservoir für den Golfplatz dienen. Das Regenrückhaltebecken darf in seiner Ausgestaltung die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass Anlagen des Verbandes zur Niederschlagswasserbeseitigung für den Geltungsbereich zurzeit nicht zur Verfügung stehen.

Bauwerke sollten so gestaltet sein, dass es nicht zu dauerhaften Ableitungen von Grundwasser wie z.B. durch Kellerdränagen kommt.

Die Regenwasserentsorgung fällt unter das Satzungsrecht des Zweckverbandes Südstormarn. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist nur in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde in Bad Oldesloe möglich.

Abfallbeseitigung und Wertstoffsammlung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) mit Sitz in Elmenhorst.

Die Erschließung erfolgt über die private Verkehrsfläche im Geltungsbereich. Die Wendekehre am südlichen Ende der Straße ist mit einem Durchmesser von 22 Metern ausreichend groß, um den Fahrzeugen der Abfallwirtschaftsgesellschaft das Wenden zu ermöglichen. Zurzeit werden der Fahrweg und das Wenden über die Stellplatzanlage ermöglicht. Dies soll in Abstimmung mit der AWSH auch weiterhin zur Erhaltung der Ruhe und Abgeschlossenheit der Wohnnutzung im südlichen Bereich möglich sein.

Feuerlöscheinrichtungen

Zurzeit erfolgt die Löschwasserbereitstellung der vorhandenen Nutzungen in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ohne Anschluss an die Trinkwasserversorgung über Brunnen und Löschwasserteiche. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden. Im Rahmen der Ausarbeitung der Freiflächenplanung für das Golfhotel und die sonstigen möglichen Vorhaben wird die Löschwasserversorgung entsprechend den Vorgaben des Erlasses des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334 – 166.701.400 - "Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung" in Abstimmung mit der Feuerwehr neu geregelt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind nach den „Richtlinien über Flächen für

die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Die exakte Lage und Deckung ist vor Ort durch Aufgrabungen festzustellen.

Um den zukünftigen Bedarf zu decken, ist wahrscheinlich eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen notwendig. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen sind daher die Arbeiten mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

3.10. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha
Sondergebiete	6,7
Private Grünfläche „z. B. Golfplatz“	1,4
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,8
Private Verkehrsfläche, (davon Fläche des ruhenden Verkehrs: 1,2 ha)	2,0
Flächen für Entsorgungsanlagen / Regenrückhaltung	0,5
Gesamtfläche	11,4

4. Umweltbericht

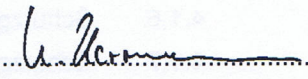
Der folgende Umweltbericht wurde durch das Büro Bendfeldt-Herrmann-Franke aus Kiel erstellt.

UMWELTPRÜFUNG

1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 "Golf Gut Glinde" der Stadt Glinde, Kreis Stormarn

- Umweltbericht (UB) -

Verfasser: BHF Bendfeldt Herrmann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 44
24116 Kiel
Telefon: 0431/ 99796-0
Telefax: 0431/ 99796-99
info@bhf-ki.de / www.bhf-ki.de
Kiel, den 28.07.2015


.....

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Uwe Herrmann
Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. agr. Gabriele Peter

Aufsteller: Stadt Glinde
- Der Bürgermeister -
Markt 1
21509 Glinde
Telefon: 040/ 71002-0
Telefax: 040/ 71002-128
Glinde, den



INHALT	SEITE
1. EINLEITUNG.....	1
1.1 Anlass	1
1.2 Aufgabe und Inhalt des Umweltberichtes	1
1.2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	1
1.2.2 Ziele und Inhalt des Umweltberichtes	2
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	2
2.1.1 Bedarf an Grund und Boden.....	5
3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	5
3.1 Fachgesetze.....	5
3.2 Schutzgebiete und -objekte	6
3.3 Planerische Vorgaben.....	7
3.3.1 Gesamtplanung	7
3.3.2 Landschaftsplanung	8
3.3.3 Sonstige Fachplanungen.....	10
3.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	10
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	11
4.1 Schutzgüter - Bestand, Bewertung, Auswirkungen und Maßnahmen	11
4.1.1 Vorgehensweise	11
4.1.2 Schutzgut Boden	12
4.1.3 Schutzgut Wasser	13
4.1.4 Schutzgut Klima.....	14
4.1.5 Schutzgut Luft.....	15
4.1.6 Schutzgut Pflanzen.....	15
4.1.7 Schutzgut Tiere	17
4.1.8 Schutzgut Biologische Vielfalt	20
4.1.9 Schutzgut Landschaft	21
4.1.10 Schutzgut Mensch	23
4.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
4.1.12 Wechselwirkungen und -beziehungen	25
4.1.13 Übersicht zu den erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	27
4.2 Schutzgebiete und –objekte.....	28
4.2.1 Natura 2000-Gebiete	28
4.2.2 Geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.....	28
4.2.3 Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG	28
4.2.4 Waldabstand gemäß § 24 LWaldG	28
4.2.5 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG	29
4.2.6 Ausgleichsflächen gemäß § 15 BNatSchG	29
4.2.7 Artenschutzrechtliche Bestimmungen	29
4.3 Technischer Umweltschutz	30
4.4 Eingriffsregelung	30
4.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	31
4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31

5. ERGÄNZENDE ANGABEN.....	32
5.1 Hinweise auf Kenntnislücken.....	32
5.2 Überwachung.....	32
6. ZUSAMMENFASSUNG.....	32

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass

Im Bereich des Golf Gut Glinde, welches sich südlich der Ortslage der Stadt Glinde befindet, ist die Errichtung eines Golfhotels mit Wellnesseinrichtung geplant.

Bereits im Jahr 2011 wurden mit dem B-Plan Nr. 41 "Golf Gut Glinde" allgemeine Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotels geschaffen. Inzwischen liegen konkrete Pläne zur Errichtung eines Golfhotels mit angegliederter Wellnesseinrichtung vor. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können sind Änderungen und Ergänzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 41 erforderlich. In diesem Zuge sollen darüber hinaus zusätzliche Stellplatzanlagen sowie geringfügig weitere städtebauliche Korrekturen ermöglicht werden. Die Stadt Glinde stellt hierfür die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 auf.

1.2 Aufgabe und Inhalt des Umweltberichtes

1.2.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB formulierten Belange des Umweltschutzes eine **Umweltprüfung** (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind dabei insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen:

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die in § 1a BauGB genannten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz eingehalten werden. Hierzu gehört:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie
- die Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf Natura 2000-Gebiete.

Um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen, sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Dieses erfolgte im April/Mai 2015.

Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** darzulegen. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2.2 Ziele und Inhalt des Umweltberichtes

Die Aufgabe des Umweltberichtes liegt darin, die Umweltbelange in den Planungsprozess einzustellen und die Ergebnisse der Umweltprüfung zu dokumentieren.

Die Inhalte des vorliegenden Umweltberichtes sind entsprechend den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zusammengestellt worden.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Anlass der Planänderung ist das konkrete Ansinnen eines Projektentwicklers im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Hotel mit angegliederter Wellnessanlage zu errichten. Mit dem geltenden B-Plan Nr. 41 wurden an diesem Standort im Jahr 2011 durch die Festsetzung eines SO Hotel bereits die wesentlichen Grundlagen hierfür geschaffen. Zur Umsetzung der konkreten Vorhabenplanung ist allerdings eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Zusätzlich sollen mit der Planänderung ein zusätzlicher Stellplatzbedarf und geringfügige Änderungen der städtebaulichen Festsetzungen für den Bereich des vorhandenen Gebäudebestandes ermöglicht werden. Gegenüber dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 41 sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgesehen:

- Erweiterung des Sondergebiets "SO1 Hotel" und der überbaubaren Fläche in Richtung Süden auf Flächen des jetzigen Golfplatzes sowie auf das SO2 Golf (Greenkeeping) und Änderung der Zuweisung in "SO1 Golfhotel / Wellness"
- Erweiterung des Plangeltungsbereichs im Nordwesten für den ruhenden Verkehr, für Anlagen der Regenrückhaltung, für ein neues SO2 Golf (Greenkeeping) sowie für eine Ausgleichsfläche

- Erweiterung des Plangeltungsbereichs im Westen und damit des SO 3 zur Ergänzung von Stellplatzanlagen
- Geringfügige Korrekturen der städtebaulichen Festsetzungen für die bestehenden Sondergebiete SO3 Golf + SO4 Golf.

Der **Geltungsbereich** der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 umfasst eine rund 11,4 ha große Fläche. Er beinhaltet zwei im Norden gelegene Ackerflächen, die Straße "In der Trift", Teile der Golfplatzanlage sowie einen im Süden gelegenen Gebäudekomplex und Stellplatzanlagen.

In der Planzeichnung sind folgende, für die Umweltbelange relevante Festsetzungen getroffen worden:

- Im nördlichen Teilraum liegt östlich der Straße "In der Trift" das **Sondergebiet Golfhotel / Wellness (SO 1)** mit einem dreiteiligen Baufenster für bauliche Anlagen. Das Höchstmaß der Grundfläche beträgt 10.000 m². Die maximalen Gebäudehöhen sind gestaffelt mit 9 m, 12 m und 20 m Firsthöhe, wobei die höheren Maße im Norden liegen.
- Im nordwestlichen Ergänzungsbereich befinden sich das hier hin verlegte **Sondergebiet Golf SO 2** mit einer bebaubaren Fläche für **Greenkeeping** (maximale Grundfläche 1.500 m²), eine neue **private Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr**, eine neue Fläche für Entsorgungsanlagen zur Anlage eines privaten **Regenrückhaltebeckens** sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Zweckbestimmung "**extensive Wiese**".
- Im südlichen Teilraum befinden sich die **Sondergebiete Golf SO 3 und SO 4** mit vier Baufenstern für bauliche Anlagen (Grundflächen insgesamt maximal 4.300 m²) sowie mit Zuweisungen für **private Stellplätze**.
- Ein Saumstreifen am Südrand der privaten Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr, eine Fläche im Osten des Plangebiets und ein Saumstreifen westlich der Straße "In der Trift" sind als **Private Grünfläche "Golfplatz"** festgesetzt.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "In der Trift" und eine neu geplante nach Westen abgehende Stichstraße. Die Straßen sind als **private Verkehrsfläche** ausgewiesen.
- Einige Randbereiche der privaten Verkehrsflächen sind für **Straßenbegleitgrün** bestimmt.
- Die Fläche für private Stellplätze im SO 3 ist mit Flächen der Bezeichnung "**Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**" und "**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**" gegliedert.
- Der nordwestliche Ausläufer des Plangebiets wird zur Golfplatzanlage und zur Bahnlinie hin weitgehend mit einem Saumstreifen zum "**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**" eingefasst.
- Die Baumreihe auf der Ostseite der Straße "In der Trift" wird nach Süden bis zum Rondeel mit **Baumneupflanzungen** ergänzt.
- Im Plangebiet werden 7 **Einzelbäume** als zu erhaltend dargestellt.

- Die Knicks in den Erweiterungsteilen des Plangebiets sowie deren Saumstreifen sind mit einer "**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**" mit der Zweckbestimmung "extensive Wiese" belegt.

Die textlichen Festsetzungen im Textteil-B enthalten weitere Vorgaben. Insbesondere ist festgesetzt:

- Erhalt des Charakters der entlang der Straße "In der Trift" stehenden **Baumreihen** sowie des östlichen verbleibenden Abschnitts der nach Osten abgehenden Baumreihe.
- Ermöglichung von 2 **Zufahrten** im Bereich der als Straßenbegleitgrün festgesetzten Verkehrsfläche mit einer Breite von jeweils max. 7,5 m.
- Ein gekennzeichnete Bereich der **Stellplatzanlagen ist offenporig** auszubilden. Für die übrigen Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr werden von Versiegelungen freizuhaltende Flächenanteile festgesetzt.
- Das **Regenrückhaltebecken** ist naturnah zu gestalten.
- Entwicklung einer **extensiven Wiese** auf der Maßnahmenfläche
- Freihaltung der Maßnahmenflächen mit der Kennzeichnung "**Knick- und Baumschutz**" von jeglichen baulichen Anlagen und sonstigen Beeinträchtigungen (Ablagern von Materialien, ständiges Befahren, Bodeneingriffe) und wirksame Einzäunung gegenüber dem SO2 und SO 3.
- Freihaltung der Flächen unterhalb der **Baumkronen** der festgesetzten Bäume von jeglichen Versiegelungen und sonstigen Beeinträchtigungen (Ablagern von Materialien, ständiges Befahren, Bodeneingriffe).
- Pflanzung eines **naturnahen Gehölzsaums** um die im Nordwesten geplante Erweiterungsfläche
- Pflanzung eines **standortgerechten Gehölzsaums** am Westrand des SO 3
- **Neupflanzung von Bäumen** im Bereich der Maßnahmenfläche und des naturnahen Gehölzsaums
- Zulässigkeit weiterer drei **Baumfällungen** und Regelung zum erforderlichen Ausgleich.

Folgende nachrichtliche Übernahmen werden aufgeführt:

- Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG
- Grenze Wasserschutzgebiet Zone III
- Knick gemäß § 21 LNatSchG

Ergänzend werden Hinweise zu folgenden Inhalten formuliert:

- Artenschutzrechtlich relevante Bauzeitenregelungen

Die Begründung gibt darüber hinaus weitere Auskunft über die geplanten Nutzungen.

2.1.1 Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 11,4 ha. Hiervon werden 6,7 ha als Sondergebiet, 2,0 ha als private Verkehrsfläche, 0,5 ha als Fläche für Entsorgungsanlagen / Regenrückhaltung, 1,4 ha als private Grünfläche und 0,8 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

3.1 Fachgesetze

Die Fachgesetze für dem Bereich Natur und Umwelt enthalten grundlegende Vorgaben, die in der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere folgende Gesetze:

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vor allem:
 - § 1 BNatSchG: Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 14 und § 15 BNatSchG: Regelungen über Eingriffe, Ausgleich und Ersatz (Eingriffsregelung)
 - § 34 Abs.1 BNatSchG: Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten gegenüber Natura 2000-Gebieten.
 - § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Vor allem:
 - § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden
 - § 1a Abs. 3 BauGB: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)**
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
- **Landeswassergesetz (LWasG)**
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

3.2 Schutzgebiete und -objekte

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

Im Westen des Plangebiets befinden sich mehrere kurze Knickabschnitte. Knicks unterliegen als gesetzlich geschütztes Biotop den Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (siehe Karte 1 "Bestand: Bindungen"). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Gemäß § 67 BNatSchG kann eine Befreiung von den Verboten bzw. für Knicks auch eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG i.V.m. § 21 (3) LNatSchG beantragt werden.

Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG

Der nordöstliche Randbereich des Plangebiets liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde (Zone III).

Waldabstand gemäß § 24 LWaldG

Östlich der im Norden gelegenen Ackerfläche befindet sich ein Waldstück. Der Rand der Ackerfläche liegt damit innerhalb des 30 m Waldabstands gemäß LWaldG.

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG

Nördlich des Plangebiets beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Glinde". In der Kreisverordnung vom 29. Mai 1968 werden in § 2 Tätigkeiten aufgeführt, die im Landschaftsschutzgebiet verboten sind. In § 3 sind Vorhaben aufgeführt, die einer Genehmigung bedürfen (z.B. Errichtung von baulichen Anlagen, Anlage von öffentlichen Wegen und Straßen, Beseitigung von Einzelbäumen über 60 cm Stammdurchmesser).

Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan Nr. 41

Im geltenden B-Plan Nr. 41 der Stadt Glinde sind folgende Festsetzungen vorhanden, die bei der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41, insbesondere vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, zu beachten sind (siehe Karte Blatt Nr. 1 "Bestand: Bindungen"):

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Geplante Einzelbäume
- Zu erhaltende Baumreihe
- Zu erhaltende Anpflanzung
- Straßenbegleitgrün

Ausgleichsflächen gemäß § 15 BNatSchG

Der im Nordwesten, an der Bahntrasse gelegene Erweiterungsbereich betrifft eine Fläche, die im Rahmen der Genehmigung der Golfplatzanlage als Ausgleichsfläche zugeordnet wurde. Eine Umsetzung der Maßnahme ist hier aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Golfplatzplanung für den 1. und 4. Bauabschnitt noch nicht erfolgt.

Am östlichen Rand des Planänderungsgebiets, innerhalb des derzeit festgesetzten SO 2 für das Greenkeeping, ist eine weitere Ausgleichsfläche des Golfplatzes mit dem B-Plan überlagert. Diese Überplanung wurde bereits im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 41 durch eine Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Im Plangeltungsbereich befinden sich besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG (voraussichtlich europäische Vogelarten und Säugetiere sowie Amphibien). Einzelne Arten dieser Artengruppen sind darüber hinaus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt (z.B. Fledermäuse, ggf. Haselmaus).

Gemäß § 44 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten diverse Verbotstatbestände. Die in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote sind zu beachten. Über § 45 BNatSchG sind Ausnahmen und in § 67 BNatSchG sind Befreiungsmöglichkeiten von den Verboten geregelt.

3.3 Planerische Vorgaben

3.3.1 Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010

Der Plangeltungsbereich liegt im Verdichtungsraum der Stadt Hamburg. Am Nordrand des Gebietes ist eine eingleisige Bahnstrecke dargestellt.

Regionalplan (RP) für den Planungsraum I 1998

Der Plangeltungsbereich liegt südlich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Glinde und ist im Regionalplan als ländlicher Raum dargestellt. Ein Großteil des Plangebiets liegt innerhalb eines besonderen Siedlungsraums, in dem planmäßige siedlungsstrukturelle Entwicklungen auch über den allgemeinen Rahmen bzw. des örtlichen Bedarfs hinaus möglich sind.

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Glinde

Der östliche Bereich des Plangebiets ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits für bauliche Entwicklungen (SO Golf und SO Hotel) vorgesehen. Der westliche Erweiterungsbereich an der Bahnlinie ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Pufferzone südlich der Bahnlinie, die mit der Umgrenzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" versehen ist. Derzeit wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt um die Errichtung der Stellplatzflächen, eines Regenrückhaltebeckens und des Greenkeepings (Erweiterungsflächen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41) bauleitplanerisch vorzubereiten.

Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Glinde

Für den östlichen Plangeltungsbereich gelten derzeit die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 41.

Hierin sind folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

- Mehrere Sondergebiete Golf (SO2, SO3, SO4) mit Baufeldern für Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 12 m, ein Sondergebiet Hotel mit einem Baufeld für Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 20 m sowie Stellplatzflächen. Die Überbaubarkeit wird über Grundflächenzahlen geregelt.
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz
- private Verkehrsflächen mit randlichem Straßenbegleitgrün.

Folgende Festsetzungen sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, zu beachten:

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Geplante Einzelbäume
- Zu erhaltende Baumreihe
- Zu erhaltende Anpflanzung
- Straßenbegleitgrün.

3.3.2 Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm (LaPro) Schleswig-Holstein 1999

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Aussagen bedeutsam:

- Im Nordosten liegt ein „**Vorhandenes Wasserschutzgebiet**“.

Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I 1998

Für den Plangeltungsbereich gibt der Landschaftsrahmenplan folgende Aussagen:

- Die Flächen liegen gemäß LRP teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Die Darstellung ist jedoch veraltet. Inzwischen liegt hier keine Schutzzuweisung als LSG mehr vor.
- Der nordöstliche Teilraum ist **als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen** dargestellt. Hierbei handelt es sich um den Lohbrügger Graben und seine Umgebung.
- Der östlich des B-Plangebietes verlaufende Lohbrügger Graben und seine Umgebung sind Bestandteil einer **Nebenverbundachse** der „Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“.

Landschaftsplan der Stadt Glinde (3. Änderung 2001 und 7. Änderung 2010)

Für das Plangebiet gelten derzeit die Darstellungen der 3. Änderung und der 7. Änderung des Landschaftsplans der Stadt Glinde. Die 3. Änderung wurde im Jahr 2001 zur planerischen Vorbereitung des Golfplatzes "Golf Gut Glinde" beschlossen. Die 7. Änderung aus dem Jahr 2010 diente unter anderem zur Vorbereitung der Errichtung eines Golf- und Wellnesshotels (farbig).

Der Süden des Plangebiets ist im Landschaftsplan als Sondergebiet Golf mit Zuweisungen für Stellplatzanlagen und in den Randbereichen als private Grünfläche Golfplatz dargestellt. Nördlich davon wurde im Jahr 2010 ein Sondergebiet für das Golf- und Wellnesshotel (orangene Fläche) hinzugefügt. Der westliche Ausläufer des Plangebiets, südlich der Bahnlinie, stellt sich als private Grünfläche Golf dar.

Südlich der Bahnlinie, im Bereich von Knicks, beiderseits der Straße "In der Trift", entlang eines nach Osten abgehenden Wegs, am Waldrand und am Lohbrügger Graben sind Saumstreifen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt. Diese sind zur Entwicklung von Sukzessionsflächen (SUK) bzw. extensiv unterhaltene Randstreifen und zur Erhaltung von landschaftsprägenden Baumreihen vorgesehen.

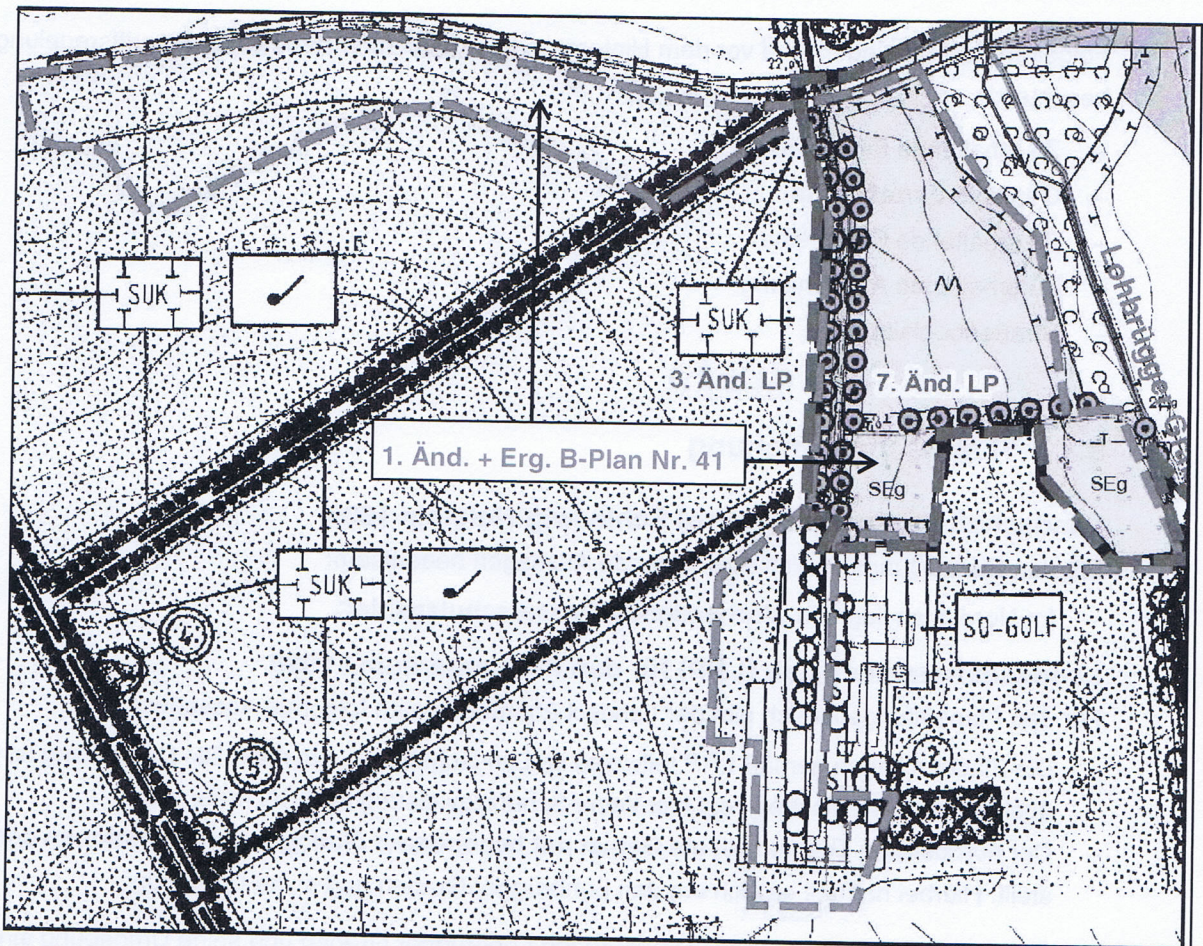


Abb. 1: Landschaftsplan der Stadt Glinde und Geltungsbereich 1. Änd. + Erg. B-Plan Nr. 41

Im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Landschaftsplans werden die Darstellungen des Landschaftsplans an das geplante Vorhaben angepasst. Hierfür ist insbesondere eine Änderung im westlichen Abschnitt der 1. Änd. + Erg. des B-Plans Nr. 41 erforderlich.

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zum Golfpark Gut Glinde (3. Nachtrag 2007)

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Antragsunterlagen zur Genehmigung des Golfparks Gut Glinde wurde von den Freischaffenden Landschaftsarchitekten BDLA Bendfeldt • Schröder • Franke im Jahr 2002 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Er beinhaltet u.a. eine Bilanz über Eingriffe – Ausgleich / Ersatz gemäß verschiedener Richtlinien bzw. Erlasse auf Landesebene. Aufgrund planerischer Änderungen ergaben sich diverse Nachträge des LBP. Derzeit gilt der "3. Nachtrag zur erneuten Modifizierung und Ergänzung der Planung" vom 23. Juli 2007. Teile der hierin dargestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41.

3.3.3 Sonstige Fachplanungen

Lärmaktionsplan zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie für den Ballungsraum Hamburg Ost – Stadt Glinde (2009)

Der Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2009 hat für den Geltungsbereich des B-Planes ein "ruhiges Gebiet" mit einem Lärmindex von unter $L_{DEN} = 45$ dB(A) festgelegt. Ruhige Gebiete sind vor einer wahrnehmbaren Zunahme (die Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt bei 1 dB(A)) des straßenbedingten Umgebungslärms zu schützen. Eine Erhöhung der Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} ist zum Schutz der Erholung und zum Schutz von Natur und Landschaft in Zukunft zu vermeiden. In der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung aus dem Jahr 2013 (beschlossen am 10. Juli 2014) wurde festgehalten, dass die definierten ruhigen Gebiete der Stadt Glinde auch weiterhin als solche bestehen bleiben.

3.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die unter den Kapiteln 3.1 bis 3.3 genannten Planungsziele charakterisieren den Vorhabenstandort als Bestandteil eines siedlungsnahen Landschaftsraums mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und einer Golfplatzanlage (Spielflächen und bauliche Infrastruktur). Der Raum ist mit naturnahen Landschaftselementen (Knicks, Baumreihen, Wald) gegliedert. Nördlich und östlich des Plangebiets beginnt das Landschaftsschutzgebiet Glinde.

Als Schutzgebiete sind im Planänderungsbereich Abschnitte vorhandener Knicks (gesetzlich geschützte Biotope) zu beachten. Der geltende B-Plan Nr. 41 enthält Festsetzungen für zu erhaltende und geplante Einzelbäume, zu erhaltende Baumreihen sowie zu erhaltende Anpflanzungen. Als weitere Vorgabe sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aus der Golfplatzplanung zu berücksichtigen. Allgemein sind die geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG einzuhalten.

Mit der Planänderung erfolgen Änderungen im Bereich geplanter Bauflächen und eine Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft für zusätzliche Bauflächen. Übergeordnete naturschutzfachliche Aspekte (z.B. Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete) stehen dieser Planung nicht entgegen. Es ist allerdings der Erhalt einzelner wertvoller Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Die Ziele des Umweltschutzes liegen somit vorrangig darin, einzelne erhaltenswerte, grünplanerisch und ökologisch schützenswerte Elemente in die Planung zu integrieren und das geplante Vorhaben in das Orts- bzw. Landschaftsbild einzupassen. Dieses wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Der Waldabstand (30 m) zum östlich gelegenen Wald bleibt durch Festsetzungen gewahrt
- Die Baumreihen entlang der Straße "In der Trift" sowie der östliche Teil der nach Osten abgehenden Baumreihe bleiben erhalten und werden in ihrem naturnahen Charakter als zu erhaltend festgesetzt.
- Die bestehenden Festsetzungen zu prägenden Einzelbäumen bleiben bestehen
- Die in den Planerweiterungsgebieten gelegenen Knickabschnitte werden, ausgenommen im Bereich einer neuen Zufahrt, gesichert

- Die im Westen gelegenen Erweiterungsflächen des Plangebiets werden mit Gehölzanpflanzungen zur Landschaft hin eingegrünt
- Die Eingriffsregelung wird abgearbeitet
- Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der B-Plan enthält Hinweise auf artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen, die bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu beachten sind.

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Schutzgüter - Bestand, Bewertung, Auswirkungen und Maßnahmen

4.1.1 Vorgehensweise

Für jedes Schutzgut sind Übersichten in Tabellenform zu den prüfungsrelevanten Inhalten zusammengestellt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Informationen werden im Folgenden zunächst die angewendeten Ermittlungs- und Bewertungsverfahren erläutert.

Ermittlung des aktuellen Umweltzustandes und der Vorbelastungen

Eine wesentliche Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes von Natur und Umwelt bildet der Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LPF) zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41. Er basiert im Wesentlichen auf dem LPF zum B-Plan Nr. 41. Zur Aktualisierung und Ergänzung wurden im Frühjahr 2015 die Nutzungs- und Biotoptypen überprüft und durch das Büro Biologen im Arbeitsverbund eine Amphibienerfassung durchgeführt. Die Informationen zu weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes, und aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Bewertungsmethode

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (1998) über die zwei Wertstufen „allgemeine Bedeutung“ und „besondere“ Bedeutung.

Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

Die Umweltauswirkungen werden gegenüber der aktuellen Situation sowie gegenüber den Festsetzungen des geltenden B-Plans Nr. 41 betrachtet.

Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz der nachteiligen Auswirkungen

Die in der 1.Änderung des B-Plans Nr. 41 festgesetzten bzw. anderweitig verbindlich geregelten sowie im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich bzw. Ersatz der nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Umweltbericht in den Grundzügen aufgeführt.

4.1.2 Schutzgut Boden

Untersuchungsrahmen	Bodenarten, Bodenfunktionen, Altlasten.
Datengrundlagen	Landschaftsplan der Stadt Glinde (3. und 7. Änderung), Bodenübersichtskarte M. 1:200.000 (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe), Bodenbewertungen des MELUR (2014)
Beschreibung	Geologisches Ausgangsmaterial der Böden im Plangebiet sind Sandbildungen der Saale-Kaltzeit. Als Bodenart stehen lehmiger Sand und Sand bzw. Sand und lehmiger Sand über Lehm an. Im Zuge der Bodengenese haben sich im betroffenen Raum gemäß Bodenübersichtskarte vorrangig staunasse Pseudogleye entwickelt. Der Landwirtschafts- und Umweltatlas stellt Böden mit landesweit betrachtet geringen und mittleren natürlichen Ertragsfähigkeiten sowie regional betrachtet besonders hohen, hohen und mittleren natürlichen Ertragsfähigkeiten dar. Die bodenkundlichen Feuchtigkeitsstufen umfassen schwach frische und schwach trockene sowie mittel trockene Standortverhältnisse. Die natürlichen Standortverhältnisse sind durch anthropogene Nutzungen verändert. Etwa die Hälfte der Plangebietsfläche wird ackerbaulich und ein Viertel als Golfplatz genutzt. Ein weiteres Viertel ist durch Verkehrsflächen, bauliche Anlagen und gärtnerische Gestaltung überprägt.
Vorbelastung	Intensive ackerbauliche Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung), Umformung als Golfplatz (Veränderungen der oberen Bodenschichten, Be- und Entwässerungen), Versiegelungen durch Straßen und Gebäude.
Bewertung	<i>Bewertungskriterien:</i> Naturnähe, Bedeutung als Bestandteil des Naturhaushaltes, natur- und kulturhistorische Bedeutung, Seltenheit. Den Böden wird aufgrund des Vorkommens weit verbreiteter Standortverhältnisse und der anthropogenen Überprägung eine allgemeine Bedeutung zugemessen.
Auswirkungen durch das Vorhaben	<u>Gegenüber der aktuellen Situation:</u> Mit dem geplanten Vorhaben werden Neuversiegelungen in einer Größenordnung von rund 2,5 ha sowie Überformungen auf rund 0,4 ha (RRB) ermöglicht. Hiervon sind Böden allgemeiner Bedeutung mit teilweise sehr hoher regionaler natürlicher Ertragsfähigkeit (auf ca. 1 ha) betroffen. <u>Gegenüber der bisherigen Planung:</u> Mit dem geplanten Vorhaben werden zusätzliche Versiegelungen in einer Größenordnung von rund 1,5 ha sowie weitere Überformungen auf rund 0,4 ha (RRB) ermöglicht. Hiervon sind Böden allgemeiner Bedeutung mit teilweise sehr hoher regionaler natürlicher Ertragsfähigkeit (auf ca. 1 ha) betroffen.
Erhebliche Auswirkungen	Nachteilig: Neuversiegelungen von Böden auf einer Fläche von 2,5 ha (gegenüber der aktuellen Situation) bzw. 1,5 ha (gegenüber

	der bisherigen Planung).
Vermeidungsmaßnahmen	Begrenzung der Stellplatzanlagen auf eine bedarfsgerechte Größe. Begrenzung der bebaubaren Fläche durch Festsetzungen. Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Entwicklung einer extensiven Wiese und Anlage von Gehölzsäumen im Plangebiet.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Untersuchungsrahmen	Grundwasser, Trinkwasserschutz, Altlasten. Fließgewässer, Kleingewässer.
Datengrundlagen	Biotoptypen- und Nutzungskartierung im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur 1. Änd. und Erg. B-Plan Nr. 41 (BHF 2015), Bericht zur Flussgebietseinheit Elbe (MUNF 2004), Bodenbewertungen des MELUR (2014), Wasserschutzgebietsverordnung Glinde (GVOBI 1885, S. 249),
Beschreibung	<p><u>Grundwasser:</u> Der Grundwasserstand wurde im Plangeltungsbereich nicht ermittelt. Aufgrund der eher durchlässigen Böden und der Relief-lage sowie der Bodenbewertungen des MELUR ist anzunehmen, dass der Grundwasserflurabstand weitgehend mehr als 1 m beträgt. Im äußersten Osten können in der Nähe des Lohbrügger Grabens - gegebenenfalls jahreszeitlich bedingt - geringere Grundwasserflurabstände vorhanden sein. Die Erweiterungsfläche im Nordwesten ist durch Staunässe geprägt. Aus der anstehenden Vegetation lassen sich allerdings keine Rückschlüsse auf grundwassernahe Verhältnisse ableiten. Insgesamt ist der Grundwasserstand durch den Ausbau von Vorflutern und Dränagen anthropogen verändert.</p> <p>Hinsichtlich der Grundwasserqualität besitzen die Grundwasserkörper eine mittlere bis ungünstige Schutzwirkung der Deckschicht. Die sandigen Böden bergen die Gefahr von gelösten Schadstoff- und Nährstoffeinträgen in das Grundwasser, da sie geringe chemische Filtereigenschaften aufweisen.</p> <p><u>Oberflächengewässer:</u> Im Geltungsbereich befinden sich ein Graben und ein Regenwasserrückhaltebecken. Der Graben verläuft parallel zur Bahnlinie. Er durchquert mit einem kurzen Abschnitt den nördlichen Plangebietsrand. Das Regenwasserrückhaltebecken liegt im südlichen Plangebiet. Die Uferbereiche sind größtenteils befestigt.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u> Im Nordosten beginnt ein Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Glinde (Zone III).</p>
Vorbelastung	Versiegelung und Ableitung von Oberflächenwasser im Bereich der baulichen Anlagen. Entwässerung von Böden im Rahmen der Landwirtschaft und der Bewirtschaftung des Golfplatzes. Wasserentnahme aus einer privaten Brunnenanlage.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Natürlichkeit, Bedeutung für die Trinkwassergewinnung.</p> <p>Die Flächen unterliegen diversen anthropogenen Einflüssen und besit-</p>

	<p>zen allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.</p> <p>Das Trinkwasserschutzgebiet besitzt aufgrund der Schutzwürdigkeit eine besondere Bedeutung.</p> <p>Die Oberflächengewässer besitzen für das Schutzgut Wasser grundsätzlich besondere Bedeutung.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p><u>Gegenüber der aktuellen Situation:</u> Durch die potenziellen Neuversiegelungen auf 2,5 ha werden die Grundwasserneubildung im Vorhabengebiet beeinträchtigt und die Ableitung von Oberflächenwasser in Richtung Vorflut beschleunigt.</p> <p><u>Gegenüber der bisherigen Planung:</u> Die oben genannten Auswirkungen sind vergleichbar, die Ausmaße sind aufgrund der zu berücksichtigenden Vorplanungen geringer (potenzielle Neuversiegelung 1,5 ha).</p>
Erhebliche Auswirkungen	<p>Da hochwertige grundwassernahe Standorte vom Vorhaben nicht betroffen sind und für die Einleitung von Oberflächenwasser Genehmigungserfordernisse einzuhalten sind, werden erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht prognostiziert.</p>
Vermeidungsmaßnahmen	<p>Begrenzung der bebaubaren Fläche durch Festsetzungen.</p> <p>Rückhaltung des ablaufenden Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken.</p> <p>Im Rahmen der noch in Ausarbeitung befindlichen Entwässerungsplanung werden Maßnahmen wie Versickerung auf Flächen des Plangebiets, Beregnung der Golfplatzanlage und Drosselung der Einleitung in die Vorflut berücksichtigt. Diese dienen der weiteren Minimierung von nachteiligen Auswirkungen.</p> <p>Trinkwasserentnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungen geprüft und geregelt.</p>
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<p>Die Kompensation von Eingriffen in das Grundwasser wird über die Maßnahmen für das Schutzgut Boden erfüllt.</p>

4.1.4 Schutzgut Klima

Untersuchungsrahmen	Großklima, Lokalklima, klimabeeinflussende Strukturen.
Datengrundlagen	Landschaftsplan der Stadt Glinde (3. und 7. Änderung)
Beschreibung	<p>Klimatisch gesehen, liegt das Planungsgebiet in einem Übergangsbereich zwischen dem Klimabezirk des ozeanisch geprägten Schleswig-Holsteinischen Flachlandes und dem Klimabezirk des Holstein-Mecklenburgischen Hügellandes mit deutlich kontinentaleren Einflüssen. Lokalklimatisch haben die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Grünflächen des Golfplatzes kaltluftbildende Funktion. Der angrenzende Wald, die Knicks und die Baumreihen dienen als Windschutz und Schattenspendler.</p>
Vorbelastung	Versiegelungsflächen mit Neigung zur Trockenheit und Wärmebildung im Bereich um das Clubhaus.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Natürlichkeit sowie raumbedeutende Klimafunktionen.</p> <p>Da keine herausragenden klimatischen Funktionen vorhanden sind, besitzt das Schutzgut Klima im Vorhabenbereich allgemeine Bedeutung.</p>
Auswirkungen durch	Veränderung einiger Teilflächen mit vorhandenem Freiraumklima in

das Vorhaben	Richtung eines durch Trockenheit und Wärmebildung gekennzeichneten Klimas von Siedlungsbereichen.
Erhebliche Auswirkungen	Nicht gegeben.
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	Begrenzung der bebaubaren Fläche durch Festsetzungen. Weitgehender Erhalt der umfangreichen Gehölzbestände. Neuanlage von Gehölzanpflanzungen am Rand der Stellplatzanlagen.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Verluste der klimatischen Funktionen werden über die Maßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

4.1.5 Schutzgut Luft

Untersuchungsrahmen	Frischlufgebiete, belastete Gebiete, Emissionsquellen.
Datengrundlagen	Landschaftsplan der Stadt Glinde (3. und 7. Änderung), "Luftqualität in Schleswig-Holstein" – Jahresübersicht 2007 (Staatliches Umweltamt Itzehoe 20013).
Beschreibung	Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten. Der angrenzende Wald, der alte Baumbestand und die Knicks besitzen positive lufthygienische Funktionen (Staubfiltration, Sauerstoffproduktion).
Vorbelastung	Kfz-Verkehr durch Kunden des Golf Gutes.
Bewertung	<i>Bewertungskriterien:</i> Natürlichkeit, raumbedeutende lufthygienische Funktionen. Das Gebiet besitzt allgemeine Bedeutung.
Auswirkungen durch das Vorhaben	Die Ermöglichung einer weiteren Versiegelung von Böden und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen bedeuten lokal eine Verschlechterung der Luftqualität.
Erhebliche Auswirkungen	Nicht zu erwarten.
Vermeidungsmaßnahmen	Weitgehender Erhalt der umfangreichen Gehölzbestände. Neuanlage von Gehölzanpflanzungen am Rand der Stellplatzanlagen.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

4.1.6 Schutzgut Pflanzen

Untersuchungsrahmen	Nutzungs- und Biotoptypen, Biotope, Gesetzlich geschützte Biotope, Natura-2000 Gebiete.
Vorhabenbezogene Untersuchungen	Biotoptypen- und Nutzungskartierung im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur 1. Änd. und Erg. des B-Plans Nr. 41 (BHF2015),

	Landschaftsplan der Stadt Glinde (3. und 7. Änderung).
Beschreibung	<p>Die Vegetation ist im Herbst 2008 im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum B-Plan Nr. 41 mit einer Nutzungs- und Biotoptypenkartierung erfasst worden. Ein Überprüfung und Ergänzung um die Erweiterungsbereiche des Plangebiets erfolgte im Frühjahr 2014.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des Golf Gut Glinde. Hier befinden sich die Zufahrtstraße "In der Trift", Teilflächen der Golfplatzanlage sowie das Clubhaus und weitere Gebäudekomplexe. Des Weiteren umfasst es nördlich davon gelegene Ackerflächen. Folgende Biotoptypen sind planungsrelevant:</p> <p>Östlich des Plangebiets (außerhalb des Plangeltungsbereichs) befindet sich ein vom Lohbrügger Graben durchflossener feucht geprägter Laubwald. Es handelt sich um das im Landschaftsplan beschriebene Biotop Nr. 1. Die Baumschicht wird von Schwarzerlen geprägt, in der Strauchschicht sind Hasel und Holunder vorhanden. In der Krautschicht treten stellenweise Feuchtezeiger auf. Das Waldstück unterliegt den Regelungen des Landeswaldgesetzes.</p> <p>Das Golf Gut Glinde ist durch alte Knickstrukturen gegliedert. Im Planungsgebiet befinden sich kurze Teilstücke eines nach Westen abgehenden Knicks und eines nach Westen abgehenden Redders. Die Artensammensetzung entspricht den Schlehen-Hasel Knicks. Als Gehölzarten sind Schlehe, Stieleiche, Weißdorn, Holunder, Traubenkirsche, Buche, Eberesche und Schwarzerle vertreten. In den Knicks befinden sich alte Eichenüberhälter.</p> <p>Der Plangeltungsbereich enthält umfangreichen Baumbestand. Entlang der Straße "In der Trift" befinden sich zwei Baumreihen. Eine weitere Baumreihe verläuft entlang des nach Osten abgehenden Wegs. Die Bäume stehen unregelmäßig und sind aus ehemaligen Knicks hochgewachsen. Vorherrschende Baumart ist die Stieleiche, dazwischen stehen stellenweise Hainbuche, Feldahorn und Kastanie. Die Stammdurchmesser liegen zwischen 20 und 100 cm.</p> <p>Die entlang der Straße "In der Trift" stehenden Baumreihen haben den Charakter einer Allee. Da sie aus Knicks hochgewachsen sind und eine eher heterogene Ausprägung aufweisen, sind die in der Biotopverordnung vom Januar 2009 definierten Bedingungen für einen gesetzlichen Schutz als Allee gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG allerdings nicht erfüllt. Im Sprachgebrauch und in diesem Erläuterungsbericht werden die betreffenden Baumreihen auch weiterhin gelegentlich als "Allee" bezeichnet.</p> <p>Weitere Bäume stehen am nordöstlichen Plangebietsrand und vereinzelt in der Umgebung der Wirtschafts- und Clubgebäude sowie in den Hausgärten. Hierbei handelt es sich um Linden, Stieleichen, Kastanien, Weiden und Hainbuchen mit Stammdurchmessern zwischen 20 cm und 60 cm. Mehrere Bäume besitzen landschaftsprägende Wirkung. In den Gärten und Grünflächen sind weitere, nicht im Bestandsplan eingetragene, kleinere Bäume sowie Obstbäume anzutreffen.</p> <p>Im Süden des Plangeltungsbereichs befindet sich ein kleinflächiges Gebüsch aus Haselsträuchern.</p> <p>Die Grünflächen des Golfplatzes enthalten intensiv gepflegte Rasenflächen und extensiv gepflegte Grasfluren sowie Gehölzpflanzungen (Ziersträucher, junge Einzelbäume und Baumreihen). Diese Grünstrukturen sind in der Bestandskarte nicht gesondert dargestellt. In der nordöstlichen Ecke befindet sich ein nahezu vegetationsfreier Lagerplatz.</p> <p>Im Norden des Plangebiets befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. In den Randbereichen sind teilweise ruderales Grasfluren mittlerer Standorte anzutreffen.</p>

	<p>Im südlichen Teil des B-Plangebietes befinden sich Wirtschaftsgebäude, Clubhaus, Wohngebäude und Stellplatzanlagen für den Golfplatz. Die Wohngebäude sind von Hausgärten mit Rasenflächen, Zierpflanzungen und Gehölzbeständen (teilweise hohe Hainbuchenhecken) umgeben. Die Stellplatzlage ist mit Ziergehölz-Anpflanzungen eingefasst. Dazwischen liegen häufig größere intensiv gepflegte Rasenflächen. Im Südosten befindet sich ein tief liegendes Regenrückhaltebecken mit überwiegend befestigten Uferbereichen.</p> <p><u>Gesetzlicher Schutz:</u> Die Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.</p>
Vorbelastung	Versiegelungsflächen, intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen und gepflegte Grünanlagen.
Bewertung	<p><u>Bewertungskriterien:</u> Naturnähe, Alter bzw. Ersetzbarkeit, Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Arten, Gefährdung / Seltenheit des Biotops.</p> <p><u>Allgemeine Bedeutung:</u> Acker, Golfplatz, Hausgarten, Rasen, Ziergehölz-Anpflanzung, versiegelte und wassergebundene Flächen.</p> <p><u>Besondere Bedeutung:</u> Knick, Gebüsch, Ruderale Grasflur, Baumbestand, Graben, Regenrückhaltebecken.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p><u>Gegenüber der aktuellen Situation:</u> Für die Entwicklung der Sondergebiete, Verkehrsflächen und der Entsorgungsfläche werden Flächen allgemeiner Bedeutung (eine Ackerfläche und Teile der Golfplatz-Grünanlage) auf mehreren Hektar überbaut. Geringfügige Abschnitte randlich stehender Knicks und mehrere Bäume werden beseitigt.</p> <p><u>Gegenüber der bisherigen Planung:</u> Für die Entwicklung der Sondergebiete, Verkehrsflächen und der Entsorgungsfläche werden Flächen allgemeiner Bedeutung (eine Ackerfläche und Teile der Golfplatz-Grünanlage) auf mehreren Hektar überbaut, allerdings aufgrund der Vorplanung in geringerem Umfang als gegenüber der aktuell vorhandenen Situation. Geringfügige Abschnitte randlich stehender Knicks und mehrere im bisherigen B-Plan zur Erhaltung vorgesehene Bäume werden beseitigt.</p>
Erhebliche Auswirkungen	Aufgrund der verbleibenden Erhaltungsfestsetzungen für die Baumreihen und prägende Einzelbäume sowie Knicks nicht zu erwarten.
Vermeidungsmaßnahmen	<p>Begrenzung der geplanten Nutzungen auf eine bedarfsgerechte Größe.</p> <p>Erhaltungsfestsetzungen für den weitgehenden Teil der Baumreihen, randlichen Knicks und prägenden Einzelbäume.</p> <p>Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.</p>
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Multifunktional über die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden (Entwicklung einer extensiven Wiese und Anlage von Gehölzsäumen) sowie Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet.

4.1.7 Schutzgut Tiere

Untersuchungsrahmen	Natura 2000-Gebiete, faunistisches Potential, besonders bzw. streng geschützte Tierarten.
Datengrundlagen	Landschaftsplan der Stadt Glinde (3. und 7. Änderung), Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 41 der Stadt

	<p>Glinde (BHF 2011), Biotoptypen- und Nutzungskartierung im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur 1. Änd. und Erg. des B-Plans Nr. 41 (BHF, in Bearbeitung), Erfassung der Amphibienfauna auf dem Golfplatz Gut Glinde im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Glinde (B.i.A. 2015).</p>
<p>Beschreibung</p>	<p>In der Halboffenlandschaft des Golf Guts Glinde bilden vor allem die Knicks, die alten Baumreihen, mehrere Kleingewässer und umliegende Waldbereiche faunistisch relevante Strukturen. In Bezug auf die geplanten Entwicklungen in diesem Gebiet sind vor allem Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse zu betrachten. Als Störfaktoren in diesem siedlungsnah gelegenen Raum sind ackerbauliche Bewirtschaftung und Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen, Hunde ausführen, Radfahren und Golfspielen zu nennen.</p> <p>Hinsichtlich der Brutvögel sind vor allem Arten der Halboffenlandschaft zu erwarten. Aufgrund der geringen Ausdehnung des östlich gelegenen Waldbestandes sowie der Einbettung der weiteren Gehölzstrukturen in einem landwirtschaftlich und freizeitmäßig intensiv genutzten Landschaftsausschnitt ist das Vorkommen seltener, anspruchsvollerer Arten nicht anzunehmen. Typische Besiedler der teilweise gebüschreichen Altbaumreihen und Alleen sind beispielsweise Amsel, Buchfink, Singdrossel, Mönchs- und Dorngrasmücke, Goldammer, Gelbspötter, Gartenrotschwanz, Rabenkrähe und Zilpzalp. In älteren Baumbeständen und im östlich gelegenen Wald (außerhalb des B-Plangebietes) sind darüber hinaus Arten wie Kohl-, Blau- und Sumpfmehle, Zaunkönig, Rotkehlchen sowie weitere Höhlenbrüter wie Star, Kleiber und Buntspecht zu erwarten. Das Vorkommen charakteristischer und seltenerer Bewohner der offenen Feldfluren wie beispielsweise der Feldlerche kann ausgeschlossen werden, da die Ackerfläche zu kleinflächig ausgebildet ist und die angrenzenden Gehölzstrukturen zu einer deutlichen Horzonterhöhung führen. Die genannten Arten sind auf die Weitläufigkeit des Bruthabitats angewiesen.</p> <p>Relevante Lebensraumstrukturen für Amphibien finden sich lediglich außerhalb des Plangeltungsbereichs entlang der 150 m weiter nördlich verlaufenden Glinder Au (Feuchtwaldbestände mit potenzieller Funktion als Sommer- und Überwinterungslebensraum) sowie im Bereich einiger in der Golfanlage gelegenen Gewässer. Eine Wanderbeziehung zwischen Feuchtwaldbeständen und Gewässer wäre nicht auszuschließen und könnte auch das nördliche Planerweiterungsgebiet queren. Aufgrund der zu Beginn der Planungsphase riegelartigen Ausdehnung der im Norden geplanten Stellplatzflächen wurde dieses Thema verstärkt betrachtet. Die Einbettung der Habitatstrukturen in das intensiv landwirtschaftlich und freizeitmäßig genutzte Umland sowie die intensive Pflege des Golfplatzes lässt potenziell nur eine Besiedlung mit den häufigen und eurytopen Arten Erdkröte und Grasfrosch zu. Im Rahmen einer im Frühjahr 2015 durchgeführten Amphibienerfassung in den nah gelegenen Golfgewässern (Büro B.i.A. 2015) wurde als im Gebiet laichende Amphibienart ausschließlich der Grasfrosch, eine weit verbreitete Art, in einem der Gewässer nachgewiesen. Eine relevante funktionale Beziehung von Amphibien zur Glinder Au war nicht erkennbar.</p> <p>Potenziell vorkommende Säugetierarten sind z. B. Igel, Maulwurf, Wildkaninchen, Feldhase, Wildschwein, Fuchs, Reh, Eichhörnchen, diverse Marderarten und Mausgruppen sowie Fledermäuse.</p> <p>Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Haselmaus, welche gegebenenfalls die Knicks und Waldbereiche besiedeln könnte, ist aufgrund der gemäß Stiftung Naturschutz im Jahr 2008 bewerteten hohen Vorkommenswahrscheinlichkeit im umgebenden Großraum</p>

	<p>möglich.</p> <p>Für die ebenfalls artenschutzrechtlich relevanten Fledermäuse ist der Betrachtungsraum unter anderem als Jagdrevier bedeutsam. So werden vor allem lineare Strukturen wie Altbaumreihen und Waldränder bevorzugt als Jagdstrecken genutzt. Darüber hinaus dürfte der Baumbestand für Tagesverstecke genutzt werden. Die vielerorts im Gebiet stehenden älteren Bäume, in der Regel alte Stieleichen, bieten zusätzlich Potenzial für Sommer- und Winterquartiere. Auch die Gebäude eignen sich grundsätzlich als Fledermausquartier. Die beiden zum Abriss vorgesehenen Hallen wurden im Jahr 2009 vom Dipl.-Biologen Detlef Hammerich gesondert auf Fledermausvorkommen untersucht. Aufgrund der Gebäudekonstruktion besitzen sie jedoch keine Eignung als Fledermausquartier. An Arten sind vor allem weit verbreitete und weniger anspruchsvolle Arten wie Zwerg- und Mückenfledermaus, Breitflügel-Fledermaus (Quartiere ausschließlich in Gebäuden), Rauhaut-Fledermaus und Großer Abendsegler zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet besitzt Potenzial für weitere Artengruppen wie Insekten, Mollusken und ggf. Reptilien. Hierunter sind keine gefährdeten Arten oder artenschutzrechtlich relevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten.</p> <p><u>Schutzgebiete und -objekte:</u> Die Vögel, Amphibien, Fledermäuse und einzelne Säugetierarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Auch unter den sonstigen im Gebiet vorkommenden Tierarten befinden sich gegebenenfalls einige besonders geschützte Arten. Fledermäuse und die gegebenenfalls vorkommende Haselmaus sind darüber hinaus gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.</p>
Vorbelastung	Als Störfaktoren in diesem siedlungsnah gelegenen Raum sind ackerbauliche Bewirtschaftung bzw. Golfplatzpflege und Freizeittätigkeiten wie Spazierengehen, Hunde ausführen, Radfahren und Golfspielen zu nennen.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Seltenheit des Lebensraums (landesweite, regionale Bedeutung) sowie Vorkommen gefährdeter Arten mit enger Lebensraumbindung.</p> <p>Hinsichtlich der faunistischen Lebensraumqualität wird dem Raum aufgrund der Nutzungsintensität und dem daraus folgenden Fehlen von gefährdeten bzw. anspruchsvollen Arten eine allgemeine Bedeutung zugeordnet. Besondere Bedeutung können einige der älteren Bäume hinsichtlich der Funktion als Fledermausquartier besitzen.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p><u>Gegenüber der aktuellen Situation:</u> Es werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die Tierwelt in einer Größenordnung von mehreren Hektar überbaut. Dabei werden auch mehrere Bäume mit Bedeutung für die Vogelwelt und einzelne alte Bäume mit Potenzial Quartierstandort für Fledermäuse beseitigt werden.</p> <p><u>Gegenüber der bisherigen Planung:</u> Es werden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die Tierwelt in einer Größenordnung von mehreren Hektar überbaut, allerdings aufgrund der bereits geltenden Planungen in etwas geringerem Ausmaß als gegenüber der aktuellen Situation. Dabei werden auch mehrere Bäume mit Bedeutung für die Vogelwelt und einzelne alte Bäume mit Potenzial Quartierstandort für Fledermäuse, die im geltenden B-Plan zur Erhaltung vorgesehen waren, beseitigt werden.</p>
Erhebliche Auswirkungen	Aufgrund der Betroffenheit von Tiervorkommen allgemeiner Bedeutung und nur geringfügiger möglicher Betroffenheit von Fledermausquartierstandorten mit besonderer Bedeutung sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Vermeidungsmaßnahmen	<p>Erhaltungsfestsetzungen für den weitgehenden Teil der Baumreihen, randlichen Knicks und prägenden Einzelbäume.</p> <p>Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.</p> <p>Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird im B-Plan auf Bauzeitenregelungen und sonstige Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen, die im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu beachten sind.</p>
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<p>Multifunktional über die Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Pflanzen (Entwicklung einer extensiven Wiese und Anlage von Gehölzsäumen sowie Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet).</p>

4.1.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Untersuchungsrahmen	<p>Biotopverbundsysteme, Schutzgebiete, Arteninventar.</p>
Datengrundlagen	<p>Landschaftsplan der Stadt Glinde (3. und 7. Änderung), Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 41 der Stadt Glinde (BHF 2011), Biototypen- und Nutzungskartierung im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur 1. Änd. und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 (BHF 2015), Erfassung der Amphibienfauna auf dem Golfplatz Gut Glinde im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Glinde (B.i.A. 2015).</p>
Beschreibung	<p>Der Plangeltungsbereich zeigt einen siedlungsnahen Landschaftsraum mit einer Ackerfläche, einer Golfplatzanlage, dem Gebäudekomplex des Golf Guts Glinde und teilweise randlichen Gehölzstrukturen (Knicks, Baumreihen). Zu den Schutzobjekten gehören die randlichen Knicks (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG). Die alten Bäume können Quartiere und Lebensraum streng geschützter Fledermäuse (Anhang IV FFH-Richtlinie) bilden.</p>
Vorbelastung	<p>Versiegelungsflächen sowie intensive Nutzung der Ackerfläche, des Golfplatzes und der Gärten.</p>
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.</p> <p><u>Besondere Bedeutung:</u> Knick, Fledermausquartiere.</p> <p><u>Allgemeine Bedeutung:</u> Acker, Golfplatz, Siedlungsflächen, Grünanlagen, allgemeiner Tierbestand (ohne Fledermausquartiere).</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p>Das geplante Vorhaben ermöglicht eine Beseitigung von Pflanzen- und Tierlebensräumen mit weitgehend allgemeiner Bedeutung und geringfügig (kurze Knickabschnitte) besonderer Bedeutung für das Schutzgut biologische Vielfalt. Gegebenenfalls können, falls die zu fällenden Altbäumen Funktion als Fledermausquartier besitzen, geringfügig Objekte mit besonderer Bedeutung für die biologische Vielfalt beseitigt werden.</p>
Erhebliche	<p>Aufgrund der sehr geringfügigen Betroffenheit lediglich lokal bedeut-</p>

Auswirkungen	samer Strukturen (Knicks) und nur geringfügiger Betroffenheit von Bäumen mit Potenzial als Fledermausquartier werden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.
Vermeidungsmaßnahmen	Die vorgenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter dienen auch dem Schutzgut Biologische Vielfalt.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Für dieses Schutzgut besteht kein gesonderter Ausgleichsbedarf. Eingriffe in Vegetationsbestände und in faunistische Lebensräume werden durch die Abarbeitung der Eingriffsregelung berücksichtigt.

4.1.9 Schutzgut Landschaft

Untersuchungsrahmen	Landschafts- und Ortsbild, Landschaftsbildräume, Landschaftsschutzgebiete.
Datengrundlagen	Landschaftsplan der Stadt Glinde (3. und 7. Änderung), Biotoptypen- und Nutzungskartierung im Rahmen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zur 1. Änd. und Erg. des B-Plans Nr. 41 (BHF 2015).
Beschreibung	<p>Das Golf Gut Glinde liegt südlich des Siedlungsrandes der Stadt Glinde in einer mit Knicks gegliederten Landschaft. Weite Bereiche sind als Golfplatzanlage gestaltet und nur ein Teil wird noch landwirtschaftlich genutzt. Das Landschaftsbild zeigt allerdings noch deutliche Merkmale einer mit Gehölzen (Knicks, Baumreihen, Bäume, Feldgehölze, Wald) bereicherten Feldflur.</p> <p>Insgesamt hat das Landschaftsbild mit den alten Landschaftsstrukturen und den neu angelegten Grünflächen parkartigen Charakter. Die Anfahrt zu den Gebäudekomplexen des Golf Guts führt durch eine Allee aus alten Eichen und Hainbuchen. Weitere Baumreihen, der Waldrand und viele alte Knicküberhänge bilden weithin sichtbare Landschaftskulissen.</p>
Vorbelastung	Großräumige Umgestaltung des vormals landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraums als Golfplatz mit dazugehöriger Infrastruktur.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Natürlichkeit, Historische Kontinuität sowie Vielfalt.</p> <p>Der Landschaftsraum wird intensiv genutzt, wobei der Golfplatz erst vor wenigen Jahren angelegt wurde. Damit besitzt das Landschaftsbild weder eine herausragende Naturnähe noch besondere historische Kontinuität. Die alten linearen Gehölzstrukturen (Baumreihen, Knicks) und Waldränder bieten allerdings eine relativ hohe Landschaftsvielfalt und damit ein abwechslungsreiches Landschaftserleben. Zusammenfassend wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Im Detail kommt den genannten Baumreihen sowie dem Knicknetz eine besondere Bedeutung als prägende naturnahe Landschaftselemente zu.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<u>Gegenüber der aktuellen Situation:</u> Die Änderung und Ergänzung des B-Plans ermöglicht die Errichtung eines bis zu 20 m hohen Golfhotels mit Wellnessanlage auf der nördlichen Ackerfläche und westlich davon die Inanspruchnahme einer weiteren Ackerfläche für Stellplätze, Gebäude des Greenkeepings und ein Regenrückhaltebecken. Damit geht ein großer Teil des bisher freien Landschaftsraums verloren. Die Gebäudekulisse wird das Landschaftsbild deutlich überprägen. Die Naturnähe dieses Landschaftsraums wird durch zunehmende Urbanisierung

	<p>verringert.</p> <p>Am Südrand des geplanten SO 1 geht der östliche Teil einer Baumreihe und damit ein das Landschaftsbild prägendes Element nahezu verloren.</p> <p>Die nördliche Ergänzungsfläche an der Bahntrasse bewirkt, dass der Raum mit einem langgestreckten Parkplatz zerschnitten wird. Durch eine Eingrünung mit Gehölzen kann eine derartige Anlage allerdings optisch gut abgeschirmt werden. Auch eine völlig neue Landschaftszäsur entsteht nicht, da die geplante Anlage der Linienführung der vorhandenen Bahntrasse folgt.</p> <p><u>Gegenüber der bisherigen Planung:</u> Da im geltenden B-Plan die Voraussetzungen zur Errichtung des Hotel mit Wellnessanlage bereits geschaffen sind, ermöglicht die Änderung und Ergänzung des B-Plans lediglich eine größere Ausdehnung der Gebäude und Nebenanlagen für das Golfhotel als bisher und eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen westlich davon für Stellplatzflächen, Gebäude des Greenkeepings und ein Regenrückhaltebecken. Damit geht allerdings ein weiterer Teil des bisher freien Landschaftsraums verloren.</p> <p>Am Südrand des SO 1 wird der östliche Teil einer Baumreihe überplant und damit ein das Landschaftsbild prägendes Element beeinträchtigt. Darüber hinaus wird sich hierdurch eine erhöhte Sichtbarkeit des geplanten Hotels mit Wellnessanlage in der freien Landschaft bzw. im Bereich des Golfplatzes ergeben. Die Naturnähe dieses Landschaftsraums wird durch zunehmende Urbanisierung verringert.</p> <p>Die nördliche Ergänzungsfläche an der Bahntrasse bewirkt, dass der Raum mit einem langgestreckten Parkplatz zerschnitten wird. Durch eine Eingrünung mit Gehölzen kann eine derartige Anlage allerdings optisch gut abgeschirmt werden. Auch eine völlig neue Landschaftszäsur entsteht nicht, da die geplante Anlage der Linienführung der vorhandenen Bahntrasse folgt.</p>
<p>Erhebliche Auswirkungen</p>	<p>Nachteilig: Gegenüber der aktuellen Situation wird im Bereich des Golf Guts Glinde ein kompakter Gebäudekomplex mit Nebenanlagen errichtet, der zu Landschaftsverlusten und einer Überprägung der parkartigen Landschaft mit dem neuen Siedlungskörper führt.</p> <p>Gegenüber dem geltenden B-Plan Nr. 41 lösen die ermöglichten baulichen Erweiterungen vor dem Hintergrund des bereits zulässigen Gebäudekörpers des Golfhotels keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus,</p>
<p>Vermeidungsmaßnahmen</p>	<p>Die randlichen Knicks und die Baumreihen werden, bis auf geringfügige Verluste, soweit wie möglich über Festsetzungen gesichert.</p> <p>Die im Westen gelegenen Planerweiterungsgebiete werden zur freien Landschaft und zum Golfplatz hin eingegrünt.</p> <p>Die Gebäude werden auf eine Bauhöhe begrenzt, die den vorhandenen Baumbestand nicht übermäßig überragt.</p> <p>Die Fläche für Entsorgungsanlagen wird naturnah gestaltet.</p> <p>Die Gestaltung der Gebäudefassade wird mit der Stadt Glinde abgestimmt.</p>
<p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p>	<p>Multifunktional über die Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Pflanzen (Entwicklung einer extensiven Wiese und Anlage von Gehölzsäumen sowie Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet) sowie der Nutzung entsprechende Neugestaltung der Flächen (Gestaltung der Außenanlagen).</p>

4.1.10 Schutzgut Mensch

Untersuchungsrahmen	Wohngebiete, Erholungsgebiete, Einrichtungen für Freizeit und Erholung, Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus.
Datengrundlagen	Lärmaktionsplan der Stadt Glinde (Glinde 2009), Lärmtechnische Stellungnahme für das Golf Gut Glinde (M+O 2010).
Beschreibung	<p>Der Landschaftsraum südlich der Ortslage wird von der Glinde Bevölkerung über vorhandene Wirtschaftswege zur Feierabenderholung genutzt. Im Jahr 2003 wurde der Golfplatz Golf Gut Glinde in Betrieb genommen und stellt seitdem eine feste, sich stetig weiterentwickelnde Freizeiteinrichtung dar.</p> <p>Besondere gesundheitsfördernde Aspekte (Luftkurort, Seeklima) oder erhebliche gesundheitsschädliche Einwirkungen (starke Luftschadstoff- sowie Lärmimmissionen) sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Der Plangeltungsbereich liegt in einem durch den Lärmaktionsplan ausgewiesenen "ruhigen Gebiet".</p>
Vorbelastung	Straßenverkehr und Verkehrsimmissionen durch Nutzer des Golfplatzes.
Bewertung	<p><i>Bewertungskriterien:</i> Wohnfunktion sowie Erholungswirksamkeit der Landschaft.</p> <p>Der Raum besitzt hinsichtlich des Teilaspektes Erholung (Feierabend- und Naherholung sowie überörtlich bedeutsame Golfplatzanlage) eine besondere Bedeutung. Hinsichtlich der zu betrachtenden Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden sowie Wohnen wird dem Plangeltungsbereich eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.</p>
Auswirkungen durch das Vorhaben	<p><u>Gegenüber der aktuellen Situation:</u> Gegenüber der aktuellen Situation erfolgt eine Erweiterung der Infrastruktur des Golfplatzes durch ein angegliedertes Hotel mit Wellnessanlage. Damit wird das Freizeitangebot im Raum deutlich verbessert. Die vorgelegte Planung und das Nutzungskonzept bieten die Chance, die touristische Anziehungskraft der Stadt auszubauen und insbesondere die eher in der Sommersaison nachgefragte Golfnutzung durch eine eher im Winter nachgefragte Hotel- und Wellnessnutzung sinnvoll zu kombinieren. Die Attraktivität der Golfanlage wird durch Hotel, Gastronomie und Wellness deutlich gesteigert.</p> <p>Allerdings wird durch das geplante Vorhaben auch ein Teil des eher ruhigen Erholungsraums durch Urbanisierung und dessen Folgen, wie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, ein erhöhter Besucherdruck und Lärmemissionen, beeinträchtigt.</p> <p>Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird auch zu erhöhtem Verkehrslärm im Bereich der Zufahrtstraßen und damit zu Beeinträchtigungen der betroffenen Anlieger führen. An einzelnen im Bereich des Siedlungsrandes gelegenen Immissionsorten (südliches Ende der Saalbergstraße und der Sönke-Nissen-Allee) wird bei Lärmsteigerungen von 2,1 bis 3,6 dB(A) die Erheblichkeitsschwelle von aufgerundet 3 dB(A) überschritten. Jedoch werden an diesen Standorten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete weiterhin eingehalten.</p> <p>Im Kreuzungsbereich Oher Weg/Sönke-Nissen-Allee, einem Bereich mit aktuell bereits um 5-11 dB(A) überschrittenen Immissionsgrenzwerten, wird sich der Verkehrslärm um weitere bis zu 0,2 dB(A) erhöhen. Die Gesundheitsschwelle von 70 / 60 dB(A) Tag / Nacht wird an diesen Immissionsorten an keiner Stelle erreicht oder überschritten.</p> <p>Die genannten Verkehrslärmsteigerungen werden in der lärmtechni-</p>

	<p>schen Stellungnahme als vertretbar gehalten.</p> <p>Die Verkehrsimmissionen werden sich auch auf das im Rahmen des Lärmaktionsplans der Stadt Glinde festgelegte "ruhige Gebiet" auswirken. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist am nördlichen Rand des ruhigen Gebiets bis zur geplanten Hotelanlage anzunehmen. Die Erhöhung des Emissionspegels wird entsprechend der Auswirkungen in südlichen Bereichen der Sönke-Nissen-Allee und der Saalbergstraße oberhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Eine derartige Überschreitung sollte gemäß Lärmaktionsplan in diesem Gebiet vermieden werden. Die Überschreitung wird jedoch nicht als erhebliche Auswirkung betrachtet, da nur ein sehr kleinflächiger, dem Siedlungsbereich nahe gelegener Randbereich betroffen ist. Zudem handelt es sich bei dem ruhigen Gebiet nicht um eine rechtlich bindende Festsetzung, sondern um einen verwaltungsinternen Fachplan, der im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung zu stellen ist.</p> <p><u>Gegenüber der bisherigen Planung:</u> Gegenüber der bisherigen Planung werden erstmals konkrete Planabsichten für das Golfhotel mit Wellnessanlage in den verbindlichen Bauleitplan eingebracht. Der südlich der Ortslage Glinde vorhandene landschaftliche Erholungsraum wird hierfür mit zusätzlichen Bau- und Verkehrsflächen überplant und geringfügig verkleinert.</p> <p>Aus der Planänderung sind zusätzliche Verkehre nur in sehr begrenztem und verkehrlich nicht relevantem Rahmen zu erwarten. Die Lärmtechnische Stellungnahme stellt fest, dass die Schallemissionen der Straßen um bis zu 0,2 dB(A) zunehmen. Erhebliche Lärmimmissionen auf benachbarte Wohngebiete von aufgerundet 3 dB(A) werden damit nicht erreicht. Die Verkehrslärmsteigerung wird als vertretbar eingestuft.</p> <p>Auch die Vorgaben des Lärmaktionsplans, dass innerhalb des ruhigen Gebiets eine Erhöhung des Emissionspegels oberhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) vermieden werden sollte, werden durch die Änderungen der Planung nicht berührt.</p>
<p>Erhebliche Auswirkungen</p>	<p><u>Vorteilhaft:</u> Verbesserung von Freizeiteinrichtungen in landschaftlicher Umgebung gegenüber der aktuellen Situation.</p> <p><u>Nachteilig:</u> Erhöhung des verkehrsbedingten Lärmpegels an einzelnen Immissionsorten in der Saalbergstraße und in der Sönke Nissen-Allee mit Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle von aufgerundet 3 db(A) gegenüber der aktuellen Situation. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiete von 49 dB(A) werden allerdings weiterhin eingehalten.</p> <p>Gegenüber dem geltenden B-Plan Nr. 41 sind aufgrund der geringfügigen Änderungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu prognostizieren.</p>
<p>Vermeidungsmaßnahmen</p>	<p>Die Ausweisung von Bauflächen erfolgt in räumlicher Nähe zum Gebäudebestand des Golf Guts.</p> <p>Durch die Wahl eines Standorts für die Hotelparkplätze am Nordrand des Golf Gut Glinde werden zusätzliche Verkehre und Verkehrsemissionen im zentralen Bereich der Golfplatzanlage vermieden.</p> <p>Zum Schutz der Qualität der Erholungslandschaft werden die randlichen Knicks und Baumreihen soweit wie möglich gesichert. Die im Westen gelegenen Erweiterungsflächen werden zum Golfplatz und zur freien Landschaft hin eingegrünt.</p> <p>Landschaftsbild prägender Gehölzbestand bleibt (ausgenommen der westlichen Abschnitt einer alten Baumreihe) erhalten.</p>
<p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p>	<p>Im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich.</p>

4.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind keine relevanten Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

4.1.12 Wechselwirkungen und -beziehungen

Die Zusammenhänge der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind vielfältig und vielfach auch nicht einschätzbar oder bislang unbekannt. Eine vollständige Darstellung ist aus diesen Gründen nicht möglich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wurden die bekannten Wechselwirkungen allerdings grundlegend bereits berücksichtigt.

In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung typische Wechselwirkungen und deren Einflussgrößen dargestellt.

Tab 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern der Umwelt

		Umweltbelange						Mensch	
A	B	Boden	Wasser	Klima	Tiere + Pflanzen	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen	Erholung
Boden			■	•	■	•	■	•	—
Wasser		■		•	■	•	•	•	•
Klima		•	•		•	—	•	■	•
Tiere + Pflanzen		•	•	•		■	•	•	•
Landschaft		—	—	—	•		■	•	■
Kulturgüter		—	—	—	•	■		•	•
Wohnen		•	•	■	■	■	•		■
Erholung		•	•	—	■	•	•	•	

A beeinflusst B: ■ stark • mittel • wenig — gar nicht

Die aus methodischen Gründen auf die einzelnen Umweltschutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf

ein Schutzgut Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat z.B. eine Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Beschleunigte Regenwassereinträge in die Vorflut können eine Veränderung der Lebensraumbedingungen der Fischfauna bewirken. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Absenkung des Grundwasserstands umliegender Flächen kann zu einer Austrocknung von Feuchtbiotopen führen. Diese Veränderungen (Schutzgüter Wasser + Pflanzen + Tiere) können bei starker Ausprägung auch das Landschaftsbild und damit den Erholungswert einer Landschaft beeinträchtigen.

Im Folgenden werden einige Vorhaben bezogene mögliche Wirkungsfolgen dargestellt, die durch die Wechselwirkungen ausgelöst werden.

Überbauung, Bodenversiegelung

- Verhinderung von Austauschprozessen zwischen Atmosphäre und Boden → Verhinderung der Versickerung von Regenwasser → Verhinderung der Grundwasserneubildung.
- Verhinderung von Pflanzenbewuchs → Vernichtung von Lebensraum für Tiere.

Verlust von Raum mit Kaltluftproduktion

- Versiegelung einer Ackerfläche → Verhinderung der Kaltluftproduktion → Beeinträchtigung bzw. Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion → Beeinflussung des Wohlbefindens des Menschen.

Verlust von Gehölzen

- Beseitigung von Gehölzen → Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Verringerung der Naturnähe → Beeinträchtigung des Wohlbefindens des Menschen und der Erholungsfunktion.
- Beseitigung von Gehölzen → Beeinträchtigung bzw. Verlust der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion → Beeinträchtigung des Wohlbefindens des Menschen und der Erholungsfunktion.

Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen

- Versiegelung → Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Veränderung des Landschaftsbildes → Verlust von Erholungsraum für den Menschen.

Die genannten Wirkbeziehungen wurden im Wesentlichen bereits bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Die Angaben über die Erheblichkeit der Auswirkungen, Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den einzelnen Übersichten zu den Schutzgütern zu entnehmen. Durch die Wechselwirkungen werden keine maßgeblich über die für die einzelnen Schutzgüter genannten erheblichen Auswirkungen hinausgehenden Auswirkungen ausgelöst.

4.1.13 Übersicht zu den erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

In der folgenden Tabelle sind die in den vorstehenden Kapiteln aufgezeigten zu erwartenden erheblichen vorteilhaften und nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter in der Übersicht dargestellt.

Tab. 2: Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	Nachteilig: Neuversiegelungen von Böden auf einer Fläche von 2,5 ha (gegenüber der aktuellen Situation) bzw. 1,5 ha (gegenüber der bisherigen Planung).
Wasser	-
Klima	-
Luft	-
Pflanzen	-
Tiere	-
Biologische Vielfalt	-
Landschaft / Ortsbild	Nachteilig: Gegenüber der aktuellen Situation wird im Bereich des Golf Guts Glinde ein kompakter Gebäudekomplex mit Nebenanlagen errichtet, der zu Landschaftsverlusten und einer Überprägung der parkartigen Landschaft mit dem neuen Siedlungskörper führt. Gegenüber dem geltenden B-Plan Nr. 41 lösen die ermöglichten baulichen Erweiterungen vor dem Hintergrund des bereits zulässigen Gebäudekörpers des Golfhotels keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus,
Mensch	Vorteilhaft: Verbesserung von Freizeiteinrichtungen in landschaftlicher Umgebung gegenüber der aktuellen Situation. Nachteilig: Erhöhung des verkehrsbedingten Lärmpegels an einzelnen Immissionsorten in der Saalbergstraße und in der Sönke Nissen-Allee mit Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle von aufgerundet 3 db(A) gegenüber der aktuellen Situation. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiete von 49 dB(A) werden allerdings weiterhin eingehalten. Gegenüber dem geltenden B-Plan Nr. 41 sind aufgrund der geringfügigen Änderungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu prognostizieren.
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

4.2 Schutzgebiete und –objekte

4.2.1 Natura 2000-Gebiete

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union vom 21. Mai 1992 (FFH-RL) sieht vor, dass ein System von FFH- und EU-Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) nach einheitlichen EU-Kriterien zu entwickeln und zu schützen ist.

Für Pläne oder Projekte, die zu Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten führen können, ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung vorgesehen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 und dessen relevantem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Daher ergeben sich durch das Vorhaben auch keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sowie für deren Schutzzweck und Erhaltungsziele.

4.2.2 Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

Zur Herstellung einer Zufahrt für die nördlichen Stellplätze zur Straße "In der Trift" ist es erforderlich einen kurzen Endabschnitt eines Redders zu beseitigen. Für die Beseitigung ist im Rahmen der Vorhabenumsetzung eine Befreiung zu beantragen. Der Ausgleich erfolgt über die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 mit einem Ausgleichsverhältnis von 1:2.

Alle weiteren im Plangebiet gelegenen Knicks bleiben erhalten. Für den bereits im Ursprungsplan gelegenen Knickabschnitt (im SO 3) werden die bereits geltenden Festsetzungen übernommen. Die im nördlichen und südlichen Ergänzungsbereich gelegenen Knickabschnitte werden einschließlich eines 1,5 m bis 5 m angrenzenden Saumstreifens als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen. Ein Übergreifen der Flächennutzung durch das geplante SO 2 (Greenkeeping) und des SO 3 wird durch die Festsetzung von Zaunanlagen unterbunden.

4.2.3 Wasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Wasserschutzgebiet und geringfügig innerhalb des Wasserschutzgebietes können sich bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben eventuell Auflagen oder Nutzungsbeschränkungen ergeben. Die zuständige Wasserbehörde wird im späteren Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

4.2.4 Waldabstand gemäß § 24 LWaldG

Das Verbot, bauliche Anlagen innerhalb des 30 m Waldabstands zu errichten wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans weiterhin berücksichtigt.

4.2.5 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG

Bei Positionierung von großen Stellplatzanlagen und baulichen Anlagen südlich der Bahnlinie besteht die Möglichkeit, dass die Naturnähe des im Norden anschließenden Landschaftsschutzgebiets gestört und die Erholungsqualität beeinträchtigt wird. Durch die Einfassung der Flächen mit einem 5 m breiten Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Arten und werden ein ausreichender Sichtschutz hergestellt und eine maßgebliche Beeinträchtigung des LSG vermieden.

4.2.6 Ausgleichsflächen gemäß § 15 BNatSchG

Mit der nördlichen Erweiterungsfläche wird eine geplante Ausgleichsfläche des Golfplatzes anderen Nutzungen zugeteilt und durch die Verlegung des SO 2 wird eine im Ursprungsplan erfolgte Überplanung einer kleineren Ausgleichsfläche wieder zurückgenommen. Die hierdurch bewirkte Veränderung der Eingriffsbilanz für den Golfplatz wird in einem gesondert zu erstellenden Änderungsantrag zur Golfplatzgenehmigung abgehandelt.

4.2.7 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich eine Vielzahl gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützter Arten sowie einige gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten. Auf Basis des B-Planentwurfs wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 (BHF 2015) eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Fachliche Grundlagen sind eine faunistische Potenzialanalyse des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum ursprünglichen B-Plan Nr. 41 (BHF 2011), eine Überprüfung der Landschaftsausstattung im Jahr 2015 und eine Erfassung der Amphibienfauna im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Glinde (B.i.A 2015). Die artenschutzrechtliche Prüfung enthält folgende zusammenfassende Betrachtung:

Als **Fazit** ist festzuhalten, dass bei der Umsetzung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 41 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können. Diese sind jedoch durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermeidbar und ausgleichbar. Die grundsätzlichen Ziele des B-Plans werden dadurch nicht berührt. Folgende Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Baufeldräumungen und Gehölzbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September durchzuführen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besitzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.
- Eine gegebenenfalls erforderliche Beseitigung von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser ist nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besitzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.
- Eine Beseitigung von Bäumen mit Stammdurchmessern ab 50 cm ist nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besitzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind. Vor Fällung der Eichen ist eine Prüfung auf potenzielle Fledermausquartiere und Besitz mit Fledermäusen durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten, Ersatzquartiere) bestimmt.

4.3 Technischer Umweltschutz

Für die Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Strom, Gas, Abfall, Feuerlöscheinrichtungen) werden über den B-Plan keine über die allgemeinen Erfordernisse hinausgehenden Regelungen getroffen. Bezüglich der Oberflächenentwässerung soll im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung ein detailliertes Konzept entwickelt werden, das auch Regenwasserableitungen über offene Mulden und Nutzungen zur Golfplatzbewässerung umfasst. Die Ableitung aus dem Gebiet soll in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Eine Nutzung erneuerbarer Energien oder eine effiziente Nutzung von Energie wird mit der Planänderung nicht explizit angestrebt.

Zusammenfassend betrachtet werden durch die genannten technischen Einrichtungen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft im allgemeinen reduziert.

4.4 Eingriffsregelung

Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 ermöglicht eine Entwicklung baulicher Anlagen auf bisher unbebauten Flächen und im Umgebungsbereich bereits vorhandener baulicher Anlagen. Da die neuen Bauflächen eine höhere Versiegelung ermöglichen, als bisher auf dem Gelände vorhanden ist, werden mit dem B-Plan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die gemäß BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz sowie deren Berücksichtigung im Rahmen des Vorhabens werden im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 (BHF 2015) erläutert. Die hierin beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem vorangehenden Kapitel 2.1 "Schutzgüter - Bestand, Bewertung, Auswirkungen und Maßnahmen" des Umweltberichtes in den Grundzügen dargestellt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Anlage des Gemeinsamen Runderlasses zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (IM und MUNF 1998). Für Knicks ist darüber hinaus der Erlass "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" (MELUR 2013) anzuwenden.

Innerhalb des B-Plangebietes sind als naturschutzfachliche Eingriffe die Neuversiegelung von Boden sowie die Beseitigung von Biotoptypen und Einzelelementen besonderer Bedeutung (geringfügig Knicks, mehrere Bäume) zu verzeichnen. Hierdurch entstehen Ausgleichsbedarfe von rund 0,9 ha Ausgleichsfläche zur Entwicklung von naturnahen Biotoptypen auf bisher intensiv genutzten Flächen, 50 m Knickneuanlage und die Pflanzung von 19 Bäumen. Der Ausgleich wird im Plangelungsbereich durch die Anlage von naturnahen Gehölzsäumen, die Entwicklung einer extensiven Wiese und Baumneupflanzungen vollständig kompensiert. Über eine textliche Festsetzung wird der Ausgleich für drei weitere mögliche Baumfällungen geregelt.

4.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Ohne die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 41 ist die bauliche Entwicklung weiterhin über den geltenden B-Plan Nr. 41 geregelt. Eine Positionierung des Greenkeepings und der Stellplatzanlagen für das Hotel auf eine Fläche westlich der Straße "In der Trift" wäre nicht möglich, sondern müsste in unmittelbarer Nähe des Hotels positioniert werden. Hierdurch könnte das Nutzungskonzept des in der aktuellen Vorhabenplanung vorgesehenen Gesamtkomplexes Golfhotel/Wellness/Golfspielflächen nicht umgesetzt und die hohe Qualität nicht erreicht werden. Dieses könnte sogar zu einem Wechsel des Vorhabenträgers führen, wodurch eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Golfhotels gefährdet wird.

Hinsichtlich der Umweltbelange würden ohne die Änderungsplanung die in der Tab. 2 gelisteten (siehe Kap. 4.1.13 "Übersicht über die erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter") erheblichen vorteilhaften und nachteiligen Umweltauswirkungen entfallen. In diesem Fall würden die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Potenzielle Versiegelungen und Veränderungen von Böden auf einer Fläche von mehreren ha) nicht eintreten.

4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das aktuelle Nutzungskonzept für das geplante Golfhotel mit Wellnessanlage verwirklichen zu können. Hierfür war ein größerer Flächenbedarf für den Gebäudekomplex und für Stellplatzanlagen als bisher in die bestehende Planung einzustellen.

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde anhand mehrerer Kriterien (räumliche Lage, derzeitige Nutzung, Mindestgröße, Natur und Landschaft) bereits eine Alternativenprüfung zur Standortfindung der Stellplatzanlagen durchgeführt. Dabei stellte sich der Standort im Nordwesten als die am besten geeignete Variante dar.

Zu Beginn der Planungen war das nordwestliche Erweiterungsgebiet noch vollständig für das Greenkeeping, die Stellplatzflächen und die Fläche für Entsorgungsanlagen vorgesehen. Im Zuge weiterer Planungsschritte wurde die Anzahl der Stellplatzflächen auf ein bedarfsgerechtes Maß zurückgenommen. Damit konnte die riegelartige Ausdehnung der Fläche für den ruhenden Verkehr deutlich verkürzt und die verbleibende Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Mit der neuen Planung wird erstmals ein Abschnitt einer prägenden Baumreihe überplant. Eine vollständige Erhaltung der nach Osten abgehenden Baumreihe war aufgrund des Platzbedarfs für das geplante Golfhotel mit Wellnessseinrichtung nicht möglich. Eine alternative Ausweitung der Anlage nach Osten wird durch den nichtbebaubaren Waldabstand begrenzt.

Die Stellplatzanlagen könnten mit Baumpflanzungen oder gliedernden Gehölzanzpflanzungen optisch aufgewertet werden. Auch eine Verbesserung des standörtlichen Klimas (Verringerung sommerlicher Aufheizung) und der Lufthygiene (Staubfilterung) wäre hiermit verbunden. Bei der Gestaltung der Stellplatzanlagen war es allerdings vordergründiges Ziel, die Flächen aus Gründen der Diebstahlsicherung übersichtlich und die Entfernung der nördlichen Stellplätze zum geplanten Golfhotel mit Wellnessanlagen möglichst gering zu halten. Aus diesen Gründen wird eine innere Durchgrünung der Stellplatzanlagen mit Gehölzen in der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans

nicht festgesetzt. Stattdessen wird eine wirksame Eingrünung des Geländes zur freien Landschaft und zum Golfplatz durch einen 5 m breiten Gehölzsaum aus landschaftsgerechten Gehölzen vorgesehen.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bezüglich der Fauna wurde keine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt. Auch eine Erfassung von Fledermausquartieren wurde nicht vorgenommen, da sie aufgrund der vielen vorhandenen alten Bäume zu aufwendig ist und keine maßgeblichen Eingriffe durch das Vorhaben zu erwarten sind. Für mögliche Quartierverluste reicht eine Begutachtung im Rahmen der Vorhabenumsetzung aus. Dieses führt ohnehin aufgrund des eingriffsnahen Erfassungszeitpunkts zu einer besser verwertbaren Beurteilung. Auf Grundlage vorhandener Kenntnisse aus dem Bauleitverfahren zum B-Plan Nr. 41 aus dem Jahr 2011 wurde eine Potenzialanalyse erstellt, die zusammen mit aktuellen Überprüfungen eine ausreichende Basis für die Erfassung der erheblichen Umweltauswirkungen darstellt.

5.2 Überwachung

Die Stadt Glinde überwacht die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrslärms auf die Wohnbevölkerung nördlich der Bahngleise im Rahmen der Lärmaktionsplanung.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Vorhaben

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 beabsichtigt die Stadt Glinde den bestehenden B-Plan Nr. 41, der im Jahr 2011 zur Errichtung eines Golfhotels beschlossen wurde, an die konkretisierte Vorhabenplanung für das Golfhotel mit Wellnessanlage anzupassen.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde in diesem Rahmen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in diesem Umweltbericht dokumentiert.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen - mit gesonderten Aussagen zur FFH-Verträglichkeit, zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderen Planungsmöglichkeiten.

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung: Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 umfasst Flächen des Golf Guts Glinde mit der Golfplatzanlage, zwei im Norden gelegenen Ackerflächen, einem im Süden gelegenen Gebäudekomplex unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Wirtschaftsgebäude, Golf-Clubhaus) sowie einer Stellplatzanlage. Das Gebiet wird durch alte Baumreihen gegliedert, am Ostrand befindet sich ein Waldstück.

Es handelt sich um ein leicht bewegtes Gelände. Die Böden bestehen aus Sand und lehmigem Sand mit Ausbildung von Braunerde-Podsolen und Pseudogleyen. Das Klima lässt sich als allgemeines Freiraumklima ohne besondere Funktionen beschreiben. Als Vegetation sind im Gebiet zwei Ackerflächen, diverse Grünanlagen (Golfplatz mit Anpflanzungen), Gärten, Einzelbäume, Baumreihen und randliche Knicks vorhanden. Außerhalb vom B-Plangeltungsbereich befinden sich Kleingewässer des Golfplatzes sowie im Norden und Osten Fließgewässer. Hinsichtlich relevanter Tiervorkommen bietet das Gebiet vorrangig Lebensraum für anspruchslose Vogelarten der Gebüsche und Parks sowie für Fledermäuse.

Folgende Schutzgebiete und -objekte sind vorhanden: ein Wasserschutzgebiet (§ 4 LWG), besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (kurze Knickstücke), europäische Vogelarten und Amphibien als besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und Fledermäuse als streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für Teilaspekte der Schutzgüter Wasser (Trinkwasserschutzgebiet, Oberflächengewässer), Pflanzen (alte Bäume, Knicks, Gewässer), Tiere (potenzielle Fledermausquartiere), Biologische Vielfalt (Knicks, ggf. Fledermausquartiere), Landschaft (Baumreihen, Knicknetz) und Mensch (Erholung) besondere Bedeutung. In anderen Teilaspekten besitzen die genannten Schutzgüter allgemeine Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird ebenfalls eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Gegenüber der aktuellen Situation werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden (großflächige Versiegelungen) ausgelöst und das Landschaftsbild mit neuen Gebäudekörpern erheblich belastet. Zudem ist auf eine verkehrsbedingte Lärmzunahme in der Sönke-Nissen-Allee und der Saalbergstraße oberhalb der Erheblichkeitsschwelle von aufgerundet 3 dB (A) gegenüber der aktuellen Situation hinzuweisen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiete werden hier allerdings weiterhin eingehalten. Als vorteilhaft ist die Erweiterung des überörtlich bedeutenden Freizeitangebotes in landschaftlicher Umgebung anzusehen. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 41 werden allerdings lediglich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch weitere großflächige Versiegelungen ausgelöst.

Vermeidungsmaßnahmen: Die landschaftsprägenden Baumreihen, mehrere prägende Bäume und Knicks sind als zu erhalten festgesetzt.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen: Es werden eine extensive Wiese entwickelt, Gehölzstreifen angelegt und neue Bäume gepflanzt.

Verträglichkeit Natura 2000

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 41 und der relevanten Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Daher ergeben sich durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sowie deren Schutzzweck und Erhaltungsziele.

Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Basis des begleitenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LPF), welcher zeitgleich erstellt wird. Im Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens eine extensive Wiese entwickelt, Gehölzsäume angelegt und Bäume gepflanzt.

Artenschutz

Im Plangeltungsbereich sind besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 vorhanden. Als gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 streng geschützte Art können Fledermäuse erwartet werden. Nach Durchführung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Bauzeitenregelungen) im Rahmen der Vorhabenausführung ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht werden.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die planbedingt erwirkten erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens entfallen. Das neue Konzept für das Golfhotel wäre nicht umsetzbar und eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Golfhotels damit gefährdet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des geplanten Vorhabens ist es, das aktuelle Nutzungskonzept für das geplante Golfhotel mit Wellnessanlage verwirklichen zu können. Hierfür war ein größerer Flächenbedarf für den Gebäudekomplex und für Stellplatzanlagen als bisher in die bestehende Planung einzustellen. Dabei galt es insbesondere schützenswerter Landschaftselemente soweit wie möglich zu erhalten.

Hinsichtlich der inneren Gestaltung des Plangeltungsbereichs entstand unter Abwägung der Nutzungsansprüche sowie landschaftsplanerischer Ansprüche die vorliegende Planung.

Ergänzende Angaben

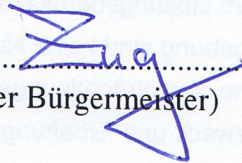
Hinweise auf Kenntnislücken: Bezüglich der Fauna wurde keine vollständige aktuelle Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Überprüfung älterer Kartierungen und weitere Kontrollen im Gelände reichen allerdings als Beurteilungsgrundlage für die Erfassung der erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Überwachung: Die Stadt Glinde sorgt für die Überwachung unvorhergesehener Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Glinde am 17.12.2015 gebilligt.

Glinde, den 24.02.2016




.....
(Der Bürgermeister)