

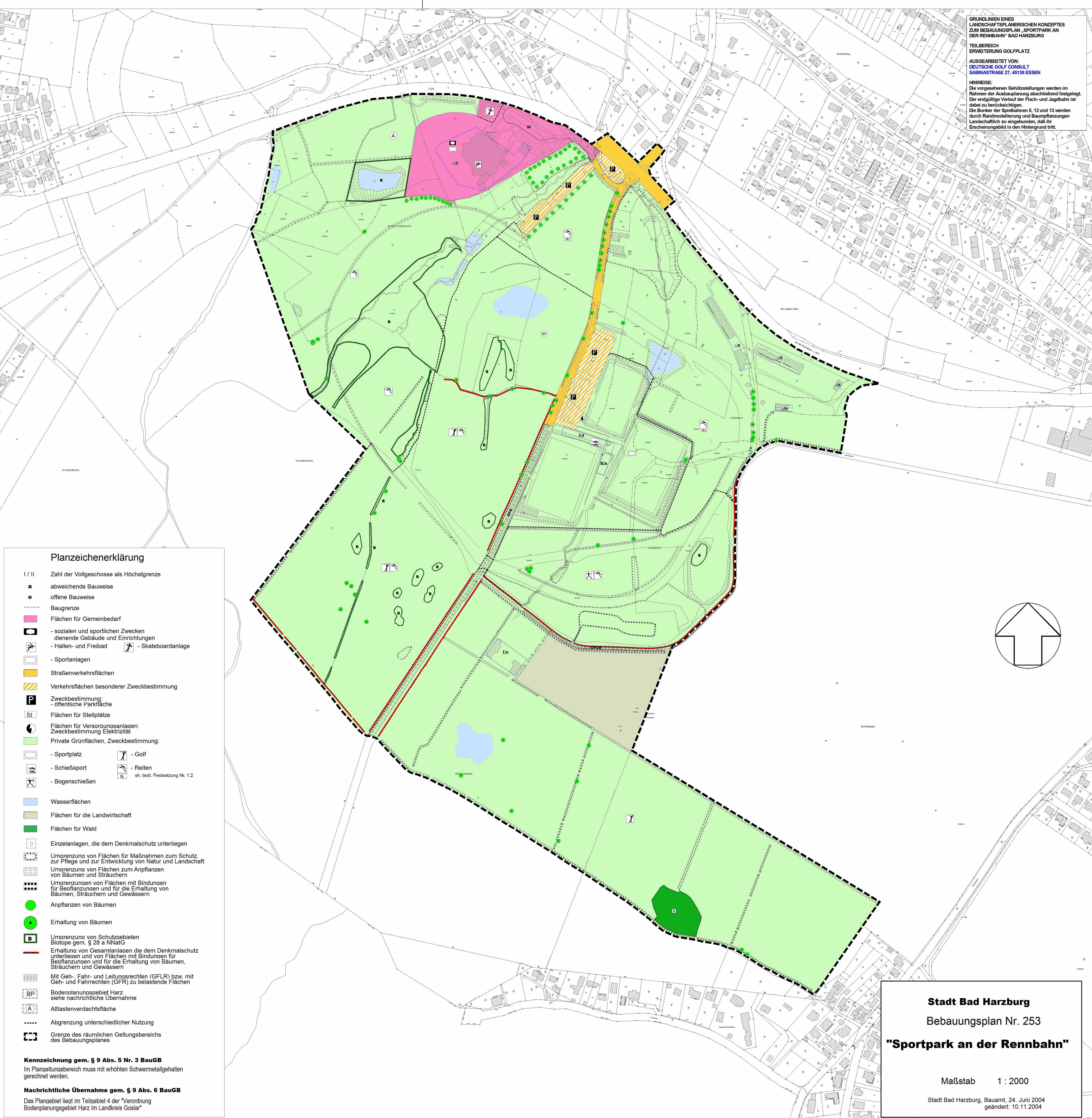
<b>Präambel</b>	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg den Bebauungsplan Nr. 253 bestehend aus Planzeichnung, den nachstehenden/ebenstehenden/übersichtlichen textlichen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung) als Satzung beschlossen.	
Bad Harzburg, den 08.11.2005	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 06.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Bad Harzburg, den 27.12.2004	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	
<b>Planunterlagen</b>	
Kartengrundlage:	
Liegenschaftskarte	
Maßstab 1 : 1000	
<b>Erläuterungsvermerk:</b>	
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Ausgabejahr 2004). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	
<b>Planverfasser</b>	
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253 wurde ausgearbeitet von der Stadt Bad Harzburg, Baumt.	
Bad Harzburg, den 27.06.2004	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	
<b>Behördenbeteiligung</b>	
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.2004 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutzauflagen aufgefordert worden.	
Bad Harzburg, den 27.12.2004	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	

<b>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</b>	
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 06.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253 zugestimmt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 28.07.2004 bis 30.08.2004 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen.	
Bad Harzburg, den 31.08.2004	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	
<b>Öffentliche Auslegung</b>	
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 14.12.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht sind bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 03.01.2005 bis 03.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Bad Harzburg, den 04.02.2005	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2005 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.	
Bad Harzburg, den 09.11.2005	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	
<b>In Krafttreten</b>	
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 31.01.2006 im Amtsblatt Nr. 4 des Landkreis Goslar bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist demit am 31.01.2006 rechtsverbindlich geworden.	
Bad Harzburg, den 01.02.2006	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	
<b>Verletzung von Vorschriften</b>	
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 253 ist keine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes geltend gemacht worden.	
Bad Harzburg, den 04.02.2008	
S.	
gez. Abrahms Bürgermeister	

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Golf“**
- 1.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Golf“
- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“ sind maximal die folgenden Flächenanteile der einzelnen Spielbereiche zulässig:
- Greens, Spielbahnen und Abschläge: 35 %
  - Roughs: 25 %
  - Semiroughs: 15 %
- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“ sind mindestens die folgenden Flächenanteile der einzelnen Spielbereiche zu errichten:
- Roughs: 25 %
  - Biotop und andere Bereiche (schützenswerte Biotop), die vom Spielbetrieb ausgeschlossen sind: 15 %
- 1.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Reiten“
- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reiten“ sind Reitanlagen zulässig. Auf den überbauten Flächen innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reiten“ sind Tribünen, Wettannahmestellen, gastronomische Betriebe, Verwaltungsnutzungen sowie weitere im Zusammenhang mit dem Reitbetrieb dienende Anlagen und Gebäude zulässig. Nebenanlagen sind auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reiten“ allgemein zulässig. Ausnahmeweise sind sie auch in den übrigen Flächen mit der Zweckbestimmung „Reiten“ zulässig.
- 1.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf/Reiten“
- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf/Reiten“ gelten die Festsetzungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1. Nebenanlagen der Zweckbestimmung „Reiten“ sind hier ausnahmeweise zulässig.
- 1.4 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reiten/Bogenschießen“
- Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reiten/Bogenschießen“ ist unter Beachtung der textl. Festsetzung Nr. 1.1 die Nutzung als Bogenschießanlage sowie als Reitanlage zulässig. Nebenanlagen sind hier ausnahmeweise zulässig.
- 2. Abweichende Bauweise**
- Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ohne seitlichem Grenzabstand zulässig.
- 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Die im Bebauungsplan mit der Festsetzung „Geh- und Fahrrechte“ belegten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger sowie Getrechten für die Allgemeinheit zu belegen. Die im Bebauungsplan mit der Festsetzung „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ belegten Flächen sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger sowie Getrechten für die Allgemeinheit zu belegen.
- 4. Pflanzgebiete**
- Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ gilt folgendes Pflanzgebiet mit bodensändigen Gehölzen:
- je 30 m Bepflanzungsfäche sind zu bepflanzen:
- mindestens 1 baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Erle;
  - mindestens 10 strauchartige Gehölze wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hainbuche, Haselnuss und Hundsrösche.
- Auf der gesamten Bepflanzungsfäche sind mindestens 5 verschiedene Arten der Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei natürlichem Abgang oder mutwilliger Zerstörung unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes durch Neupflanzungen entsprechender Gehölze zu ersetzen. An den gesenkenrechten Standorten sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

- 5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Bäume und Sträucher sind auf den hierfür festgesetzten Flächen und Standorten auf Dauer zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.
- 6. Biotop**
- Die nach § 28 a NNatG geschützten Biotop sind dauerhaft zu erhalten.
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- Zur Entwicklung des Biotops sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Entfernung standorttypischer Gehölze wie Hybridpappel und Birken.
  - Entfernung von maximal 50 % des übrigen Baumbestandes.
  - Entfernung von maximal 70 % des Strauchbestandes.
  - Auflichtung des Baumbestandes bis maximal 7 m Höhe.
  - Die Feuchtwiesen sind jährlich einmal zu mähen.
- Nach erfolgter Auslichtung ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zur Entwicklung von Pflanzvegetation und Vegetation des artenreichen Feuch- und Nassgrünlands zu erstellen.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- 8.1 Private Grünflächen; Zweckbestimmung „Golf“**
- Für alle Flächen außerhalb der Spielbahnen sind entsprechend ihrer Artenzusammensetzung und den damit verbundenen Entwicklungspotentialen Pflegepläne zu entwickeln. Hierbei sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:
- Zweimalige Mahd (Früh- und Spätsommer)
  - Nutzung des Mähguts als Heu bzw. Abtunnen des Mähguts.
  - Keine mechanische Behandlung
  - Keine Düngung und kein Einsatz von Pestiziden.
- Die Entässerung der Bauwerke (Greens, Abschläge, Bunker) hat nach der Richtlinie für den Bau von Golfplätzen (FL) zu erfolgen. Die Überschusswässer sind über abflusslose Mulden zu verdunsten und/oder über eine belüftete Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Eine Drainage von Spielbahnräumen ist nur als Ausnahme zulässig. Bodenmodellierungen sind nur im Bereich der Greens, Abschläge, Bunker und Teiche zulässig.
- Die optische Fernwirkung der Bunker ist durch eine leichte Grünprägung zu mindern. Das als Bestandteil der Planzeichnung nebenstehende landschaftsplanerische Konzept ist umzusetzen. Die vorgesehenen Teichanlagen sind ausschließlich mit standortbezogenen Arten der Wasser- und Sumpfpflanzen der Region zu bepflanzen.
- 8.2 Private Grünflächen; Zweckbestimmung „Golf/Reiten“**
- Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf/Reiten“ gelten die Festsetzungen der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 soweit sie als Golfplatz genutzt werden.
- 8.3 Private Grünflächen; Zweckbestimmung „Reiten“**
- Die innerhalb des östlichen Rennbahngeländes (zwischen Geläuf, Verkehrsflächen und Sportplätzen) zwischen den geplanten Spring-, Abreit- und Dressurplätzen verbleibenden Flächen sind extensiv (maximal zweimalige Mahd) zu bewirtschaften. Die durch das Rennbahngelände notwendigen Querungen von Fließgewässern westlich des „Hertrins“ sind wie folgt zu gestalten:
- Kastentprofil von mind. DN 800 für das Fließgewässer im nördlichen Rennbahngelände
  - Kastentprofil von mind. DN 600 für die übrigen Fließgewässer.

- 8.4 Private Grünflächen; Zweckbestimmung „Bogenschießen“**
- Im Bereich der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bogenschießen“ gelten folgende Festsetzungen:
- Bodenmodellierungen sind nicht zulässig.
  - Wegebau ist nicht zulässig.
  - Die nicht überplanten Flächen zwischen der Jagd- und Fließbahn im Bereich des Rohrkübbens-Biotops sowie zwischen dem westlichen Sportplatz und der Jagdbahn sind einer extensivierten Nutzung zuzuführen. Hier ist maximal eine zweimalige Mahd (Früh- und Spätsommer) zulässig.
- 8.5 Monitoring-Programm**
- Nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen sind die folgenden Monitoring-Maßnahmen durchzuführen:
- 8.5.1** Durchgängigkeit der Fließgewässer  
Durchlässe überprüfen: Gewässerstruktur und Fauna  
2 x pro Jahr alle Durchlässe (April/Mai und Juli/August)
- 8.5.2** Entwicklung der Teiche auf dem Golfplatz  
Flora und Fauna (Winterröhre, Insekten, Amphibien)  
2 x Kontrolle Frühjahr und Sommer
- 8.5.3** Heuschrecken  
Ausgewählte Probeflächen (ca. 15) auf den Roughs und den § 28 a-Biotopen auf Grünland, den Entwicklungsflächen im Bereich Sportplatz/Rennbahn prüfen das Hertrink und der Ersatzmaßnahme Grünland.
- 8.5.4** Laufräder  
Ertrennbruchwäld und Zuläufe 2 Probestellen mit Barbeflächen, 2 pro Jahr je 3 Wochen  
Roughs (§ 28 a) 3 Probestellen mit Barbeflächen, 2 pro Jahr je 3 Wochen
- 8.5.5** Brutvögel  
Gesamtgebiet und Ersatzflächen (ohne Tribünenbereich, Silberbornbach und Westbereich)  
4 Kontrollen: Ende März/April vor allem für Spechte (Klein- und Grünspecht), April, Mai, Anfang/Mitte Juni.
- 8.5.6** Flora/Vegetation  
Entwicklung Roughs inklusive § 28 a-Biotop: 8 Probeflächen (ca. 10 x 10 m) 2 x im Jahr und Gesamtflächen (Stichproben)  
Ertrennbruchwäld: 6 Probeflächen (Zuläufe und Wald), 2 x im Jahr und Gesamtflächen (Stichproben)  
Entwicklung Ersatzfläche Grünland: 3 x Probeflächen Grünland, 1 x Probeflächen Eichengruppe, 2 x im Jahr und Gesamtflächen (Stichproben)  
Entwicklung Ersatzwäld: Gesamtfläche 1 im Jahr.  
Bereich Sportplatz/Rennbahn: 4 Probeflächen, 2 x im Jahr und Gesamtfläche (Stichproben).
- Die Bestandsaufnahmen sind in folgendem zeitlichen Abstand durchzuführen:  
I. Vor Beginn der Baumaßnahmen sofern sie nach 2006 beginnen.  
II. Nach Beendigung der Baumaßnahmen.  
III. Dann jeweils 3. Jahr (maximal 3 x).
- 9. Ersatzmaßnahmen**
- 9.1** Schaffung extensiven Grünlands  
Als Ersatzmaßnahme für die verursachten Eingriffe der geplanten Golfplatznutzung sind bis zu maximal 9,7 ha, extensives Grünland als Weide- oder Mähweide zu schaffen, wobei die Flächengröße für die Ersatzmaßnahme von der tatsächlichen Eingriffsfläche abhängig gemacht werden muss. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Harzburg und dem Eingriffsverursacher geregelt.
- 9.2** Schaffung von Wald  
Als Ersatzmaßnahme für die verursachten Eingriffe der geplanten Golfplatznutzung sind bis zu maximal 9,7 ha, extensives Grünland als Weide- oder Mähweide zu schaffen, wobei die Flächengröße für die Ersatzmaßnahme von der tatsächlichen Eingriffsfläche abhängig gemacht werden muss. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Harzburg und dem Eingriffsverursacher geregelt.



**Planzeichenerklärung**

I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf

sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Hallen- und Freibad - Skateboardanlage

Sportanlagen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Flächen für Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität

Private Grünflächen, Zweckbestimmung:

Sportplatz - Golf

Schießsport - Reiten

Bogenschießen

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten Biotop gem. § 28 a NNatG

Erhaltung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen und von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) bzw. mit Geh- und Fahrrechten (GFR) zu belastende Flächen

Bodenplanungsgebiet Harz siehe nachrichtliche Übernahme

Alllastenverdachtsfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**  
Im Plangebungsbereich muss mit erhöhten Schwermetallgehalten gerechnet werden.

**Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
Das Planobjekt liegt im Teilgebiet 4 der "Verordnung Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar"

**Stadt Bad Harzburg**  
Bebauungsplan Nr. 253

**"Sportpark an der Rennbahn"**

Maßstab 1 : 1000

Stadt Bad Harzburg, Baumt, 24. Juni 2004  
geändert: 10.11.2004