

## **Bebauungsplan Nr. 253 „Sportpark an der Rennbahn“**

### **Begründung**

#### **Inhalt**

1. Plangebiet
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung, Fachplanung
4. Umweltprüfung/ Eingriffsregelung
5. Inhalt der Planung
6. Ver- und Entsorgung
7. Sonstiges

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bündheim unmittelbar an den Stadtteil Schlewecke angrenzend. Es wird im Norden durch die L 501, im Süden durch den Fuß- und Wanderweg „Stadtstieg“ und im Osten im Wesentlichen durch den „Lindenbruchweg“ sowie Weideflächen und die bebaute Ortslage im Südosten begrenzt. Im Westen durchzieht die Planbereichsgrenze die freie Landschaft und ist an den Bedürfnissen der Planung ausgerichtet.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan umfasst die Bereiche der derzeitigen Galopprennbahn einschl. Erweiterungsflächen im Westen, des Silberbornbades einschl. westlich angelagerter Flächen, Teile der Gestütswiesen nordöstlich des Stadtstieges sowie den Bündheimer Sportplatz.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich verschiedene Sportarten zu sichern, zu intensivieren und neu anzusiedeln. Im Einzelnen geht es dabei um folgende Sportarten:

- Schwimmen
- Skaten
- Galopprennen
- Vielseitigkeitsreiterei, Springreiten und Dressur
- Fußball
- Hockey
- Golf
- Schießsport
- Leichtathletik (z.B. Crosslaufen)
- Bogenschießen.
- Schießsport im Sportzentrum

Dabei sollen folgende Vorhaben verwirklicht werden:

- Modernisierung des Bündheimer Sportplatzes durch Schaffung eines Kunstrasenplatzes, eines neuen Sportheimes und von Flutlichtanlagen für alle 3 Plätze.
- Schaffung von optimalen Voraussetzungen für die Vielseitigkeitsreiterei durch die Anlage von Dressur- und Springplätzen.
- Intensivierung des Golfsports durch Vergrößerung des bisherigen 9-Loch-Golfplatzes auf eine 18-Loch-Anlage (Schaffung von 9 zusätzlichen Bahnen im Bereich der Gestütswiesen).
- Langfristige Attraktivierung und damit Sicherung des Galopprennsports durch Optimierung der Bahn (Erweiterung in Richtung Westen).
- Schaffung einer Bogenschießanlage.

Durch diese geplante Aufwertung der vorhandenen Sportanlagen und die Erweiterung dieser Anlagen um zusätzliche attraktive Sportarten können mehrere städtebauliche Ziele verwirklicht werden: Als städtebauliches Ziel wurde bereits Anfang der 90er Jahre formuliert, dass nur eine neue Positionierung am Markt, verbunden mit der deutlichen Verbesserung der öffentlichen und privaten touristischen Infrastruktur, dazu führen kann, dass die Stadt Bad Harzburg als heilklimatischer Kurort, traditionsreiches Heilbad und Touristenort zukunftsfähig bleiben kann. Die wesentlichen und notwendigen Veränderungen wurden in dem Marketing-Konzept durch das Büro Dr. Helmut Fried & Partner („Fried-Gutachten“) dargelegt.

Im Rahmen der im Auftrag des Landes Niedersachsen durch das „Europäische Tourismus Institut Trier (ETI)“ durchgeführten „vergleichende Kurortanalyse“ wurde Bad Harzburg als einer von 8 „Premiumorten“ Niedersachsens ermittelt. Gleichzeitig wurde aber auch festgestellt, dass eine Profilierung am Markt v. a. mit der Verbindung von hochwertigen Wellness-Angeboten mit Golf erreicht werden kann.

Aufbauend auf die o.g. Studie wurde im Jahre 2004 ein touristisches Leitbild für die Stadt Bad Harzburg erarbeitet, das neben dem Thema „Wellness Professional“ eine wesentliche imagebildende Funktion durch „Sport exklusiv“ herausarbeitet.

Im Ergebnis wurde insbesondere dem Golfsport als zukunftssträchtigem Wirtschaftsfaktor eine hohe Bedeutung beigemessen, der wirtschaftliche Vorteile für Bad Harzburg und die Region generieren kann. Durch die Schaffung eines 18-Loch-Golfplatzes kann der touristische Aspekt des Golfsports in Bad Harzburg erheblich gesteigert werden. Damit werden die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen, um diesen Wirtschaftsfaktor für die Stadt weiter auszubauen. Die wirtschaftliche Bedeutung der Planung für die Stadt Bad Harzburg und für die Region ist in der Ergänzung der Begründung zum „Antrag auf Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutz im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Harz“ im Landkreis Goslar (Gestütswiesen)“ vom 07. September 2005 dargelegt worden und umfasst im Einzelnen die folgenden Faktoren:

- Imagebildung im Sinnes des Leitbildes,
- 4 Mio € Kaufkraftgenerierung durch die Erstellung der Anlage,
- 3,4 Mio € Kaufkraftgenerierung jährlich durch den Betrieb der Anlage,
- 7,5 neue Arbeitsplätze ohne jede öffentliche Förderung.

Daneben können mit verbesserten Möglichkeiten für die Vielseitigkeitsreiterei auch diese Sportart verstärkt touristisch für die Stadt wirken. Beabsichtigt ist hochrangige nationale und internationale Wettbewerbe nach Bad Harzburg zu holen und damit sowohl eine Imagesteigerung zu erreichen als auch unmittelbar Gäste nach Bad Harzburg zu ziehen. Durch die Optimierung der Rennbahn soll der Galopprennsport langfristig in der Stadt gesichert werden. Die Bad Harzburger Galopprennwoche ist seit Jahrzehnten ein wesentlicher Bestandteil des touristischen Angebots der Stadt Bad Harzburg, so dass auch diese geplante Maßnahme der Stärkung des Tourismusstandorts dient.

Eine weitere Maßnahme ist die Optimierung des Bündheimer Sportplatzes, hier soll einerseits eine langfristige Grundlage für den Sportbetrieb, insbesondere den Fußballsport, gewährleistet werden. Gleichzeitig soll andererseits durch die Schaffung des Kunstrasenplatzes die Möglichkeit eröffnet werden, die Sportanlage Waldhöhe, die bisher vom Sportverein für den Fußballsport mit genutzt wurde, umzunutzen, so dass einerseits Kosten für die Stadt Bad Harzburg gespart werden können und andererseits der Standort Waldhöhe für an dieser Stelle besser geeignete städtebauliche Projekte zur Verfügung stehen kann. Gleichzeitig wird der Kunstrasenplatz den Anforderungen an nationale und internationale Hockeyansprüche gerecht, so dass auch hier hochrangige Veranstaltungen nach Bad Harzburg geholt werden können.

Zudem sollen durch den Bau einer Bogenschießanlage Möglichkeit geschaffen werden, den Bogensport auch außerhalb einer Vereinszugehörigkeit durchzuführen, was u.a. Potentiale für das Freizeitangebot und den Tourismus schafft. Im Untergeschoß des Sportzentrums soll eine Schießsportanlage zur Verbesserung des Freizeitangebots der Stadt geschaffen werden.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen werden ein ganzes Bündel städtebaulicher Ziele erreicht.

Dabei stehen diese Ziele in einem gewissen Widerspruch zu den Belangen des Naturschutzes. So ist für Teile der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes (Golfplatzenerweiterung/Bogenschießanlage) die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet notwendig. Insbesondere wurde für den Bereich des Golfsports als einzige realistische Möglichkeit für einen 18-Loch-Golfplatz die Erweiterung in die Gestütswiesen hinein herausgearbeitet. In Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes sind die wirtschaftlichen Belange der Stadt Bad Harzburg als Fremdenverkehrs- und Wohnstandort sowohl im bauplanungsrechtlichen auch im naturschutzrechtlichen Verfahren sehr hoch zu gewichten. Tatsache ist, dass die Stadt seit Jahrzehnten permanent mit die höchste Arbeitslosenzahlen im Arbeitsamtsbezirk aufweist, der Fremdenverkehrsmarkt gerade auch im Harz sehr umkämpft ist und für die Stadt Bad Harzburg durch den hohen Anteil an alter Bevölkerung die Schaffung von Anreizen auch für jüngere Bevölkerungsschichten in Bad Harzburg zu siedeln bzw. zu bleiben von erheblicher Bedeutung ist.

Hieraus ergibt sich für die Stadt Bad Harzburg zwingend, dass neben der Sicherung bekannter Stärken wie dem Kur- und Wellness-tourismus weitere Angebotsfelder erschlossen werden müssen.

In einem im Jahr 2004 verabschiedeten touristischen Leitbild wird deshalb als Alleinstellungsmerkmal am Markt die Kombination von hochwertigem Wellness-tourismus mit Exklusivsportarten wie Reiten und Golf als Zielsetzung für die mittelfristige Planung gesetzt. Für diese Exklusivsportarten bietet die Stadt Bad Harzburg hervorragende Ansätze, die aber in beiden Bereichen noch erheblich ausgeweitet und optimiert werden müssen, um tatsächlich die Voraussetzungen für das notwendige Alleinstellungsmerkmal zu bieten.

Im Folgenden wird dies für den Bereich des Golfsports, der in Konkurrenz zu den Belangen des Naturschutzes steht, dargestellt:

Zunächst einmal ist der Golftourismus an sich als Wachstumsmarkt zu begreifen. So ist die Mitgliederentwicklung in den deutschen Golfvereinen mit einem prozentualen Zuwachs von ca. 7 % eindeutig am höchsten. Wichtig ist auch, dass der Anteil an Personen mit überdurchschnittlichem Einkommen im Golfbereich vergleichsweise hoch ist, so dass es sich auch unter diesem Aspekt um eine touristisch lohnende Zielgruppe handelt. Hinzu kommt, dass bei den Golfspielern die Altersgruppen von 45 – 64 Jahren überdurchschnittlich stark entwickelt sind, was sich sehr gut in das sonstige touristische Angebot der Stadt einpasst und auch identisch mit den Hauptzielgruppen des Tourismus in Bad Harzburg ist. Letztendlich ist auch der Tagestourismus aus dem Golfbereich nicht zu unterschätzen: So unternehmen 68,2 % aller deutschen Golfer Tagesausflüge und spielen auf fremden Golfplätzen. Dabei liegt die durchschnittliche Zahl der Tagesausflüge pro Golfer bei 11,8 pro Jahr. Die durchschnittlichen Tagesausgaben bei Tagesausflügen betragen 81,33 €. Da Untersuchungen zufolge weitere 4 Mio. Menschen interessiert daran sind, Golfsport zu betreiben, ist auch das zukünftige Marktpotential nicht zu unterschätzen.

Diese Einschätzung ist im Grunde nicht neu, sondern bereits seit Anfang der 90er Jahre bekannt und so wurde bereits im Marketing-Gutachten des Büros Dr. Fried & Partner von 1992 ein 18-Loch-Golfplatz gefordert. Während also die Nachfrage seither generell tendenziell steigt, von der Zielrichtung gerade für die Stadt Bad Harzburg aufgrund der vorhandenen touristischen Infrastruktur hochinteressant ist und den o.g. Zielsetzungen entsprechend in Bad Harzburg erheblich gesteigert werden soll, stellt sich die Angebotsseite wie folgt dar:

Der vorhandene Golfplatz wird von einem Verein (Golf-Club Harz e.V.) betrieben. Er umfasst 9 Spielbahnen. Der Platz ist im Wesentlichen durch die ca. 300 Mitglieder des Golf-Club Harz belegt. Obwohl eine umfangreiche Warteliste von potentiellen neuen Mitgliedern besteht, kann der Golf-Club Harz keine weiteren Mitglieder aufnehmen, da der 9-Loch-Golfplatz keinen zusätzlichen Spielbetrieb zulässt. Unter den derzeitigen Bedingungen können im Jahr nur ca. 1.000 Gästerunden absolviert werden. Gruppen bzw. ganze Omnibusgesellschaften, wie sie bei Damen- und Herrenreisen im Golf sonst üblich sind, können aus Kapazitätsgründen nicht angenommen werden.

Die zukünftige Situation des Golftourismus in Bad Harzburg stellt sich unter diesen Vorzeichen bei einem unveränderten Angebot (9-Loch-Golfplatz) wie folgt dar:

- a) Aufgrund der Tatsache, dass der Golfverein beim derzeitigen Zustand keine weiteren Mitglieder aufnehmen kann und der Option, dass u.U. in der unmittelbaren Nachbarschaft (Goslar/Braunlage) Golfplätze eröffnet werden, droht dem Verein bei weiterer Konkurrenz und dem eigenen unzureichenden Angebot langfristig eine Abwanderung von Mitgliedern, so dass langfristig die Existenz des Vereins gefährdet wäre. Damit wäre aber auch die Zukunft des Golfsports in Bad Harzburg unter den touristischen Aspekten bzw. die Ziele des formulieren Leitbildes gefährdet.
- b) Selbst wenn dieser Fall nicht eintritt, so bietet die derzeitige Situation auch bei langfristiger Existenz des Vereins für den Golftourismus in Bad Harzburg nur unzureichende Bedingungen. Eine Erhöhung der möglichen Gästerunden, die ja als zwingende Voraussetzung für eine Steigerung

des Golftourismus anzusehen ist, wäre nicht möglich, so dass das angestrebte Alleinstellungsmerkmal der Kopplung des Wellness- mit dem Golftourismus nicht erreicht werden könnte. Somit wäre die zukünftige Position der Stadt Bad Harzburg im oben bereits dargestellten harten Konkurrenzkampf am Markt nicht zu verbessern, was zur Folge hätte, dass die schlechte wirtschaftspolitische und arbeitsmarktpolitische Situation der Stadt ebenfalls nicht verbesserungsfähig wäre.

Die Schaffung eines 18-Loch-Platzes würde dagegen eine völlig neue Perspektive für den Golftourismus aufzeigen. Bei einem vom Deutschen Golfverband durchgeführten Betriebsvergleich für das Jahr 2003 wurde festgestellt, dass durchschnittlich 2.755 Gästerunden gespielt werden. Dieser Durchschnitt setzt sich aus einem Spektrum von im Minimum nur 700 bis zum Maximum von 7.800 Gästerunden zusammen. Durch die Erweiterung des vorhandenen Platzes auf 18 Bahnen kann also einerseits die langfristige Existenz des Golfvereins selbst als Grundlage für den Golftourismus überhaupt gesichert und gleichzeitig die Voraussetzung für einen für die Stadt bedeutsamen Golftourismus geschaffen werden der das oben beschriebene Potential für die Stadt aktiviert. Dabei ist anzumerken, dass dann davon auch benachbarte Golfplätze (z.B. Salzgitter oder die geplanten Plätze in Goslar oder Braunlage) profitieren könnten, da die meisten Golftouristen im Rahmen ihres Golfurlaubs mehrere Plätze bespielen wollen. Somit kommt der Erweiterung des Golfplatzes auch eine über die Stadt Bad Harzburg hinausgehende Bedeutung zu. Die Gewinnung entsprechender einkommensstarker Gäste ist ein entscheidender wirtschaftlicher Vorteil für Bad Harzburg, aber auch für die imagebildende Wirkung in Niedersachsen und speziell im nördlichen Harz von wesentlicher Bedeutung.

Von daher kommt dem Ausbau des Golf- und Pferdesports unter touristischer Sicht für Bad Harzburg nicht nur durch die tatsächlichen infrastrukturellen und monetären Verbesserungen eine Rolle zu, sondern bereits allein durch die damit verbundenen Imagebildung als exklusiver Wellness- und Kurort mit der Folge der Gewinnung entsprechender einkommensstarker Gäste ist ein entscheidender wirtschaftlicher Vorteil für Bad Harzburg zu sehen.

Da eine Neuerrichtung aus verschiedenen Gründen im sonstigen Stadtgebiet nicht möglich ist (hierauf wird in der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die planungsrechtlich die Vorgabe für die Lage des neuen Golfplatzes gibt, ausführlich eingegangen) und auch wirtschaftliche Gründe dafür sprechen, kann das wirtschaftspolitische Ziel der Stadt nur durch die Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes erreicht werden.

Von großer Bedeutung ist aber auch, dass der Golfsport Bestandteil des Gesamtkonzepts „Sportpark an der Rennbahn“ ist:

Die oben beschriebene Kombination der verschiedenen Sportarten soll durch Synergieeffekte, Kopplung verschiedener Sportmöglichkeiten und die ideale Schaffung eines Gesamtangebotes in gut erreichbarer Lage sowohl das touristische Sportangebot als auch das Sportangebot für die Bad Harzburger Bevölkerung wesentlich optimieren. In einem Fall dient es als weiterer Anreiz, Wohnbevölkerung zu halten und gerade jüngere Bevölkerungsschichten nach Bad Harzburg zu ziehen, im anderen Fall ist es hervorragend geeignet, um das touristische Angebot der Stadt zu verbreitern und hier Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen (s.o.).

Ausschlaggebend ist aber, dass aufgrund der vorhandenen Anlagen (Galopprennbahn, Golfplatz, Fußballanlagen, Hallenbad, Skateranlage) diese Kombination in Bad Harzburg nur an diesem einen Standort möglich ist, so dass neben den oben aufgeführten einzelnen Aspekten für die Neunutzung Golf auch die hier beschriebene und für die Entwicklung der Stadt sehr bedeutsame Kombination der Sportarten für ein Überwiegen der Golfnutzung gegenüber anderen Belangen spricht.

Unter dem Strich können im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange die Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes insoweit in den Hintergrund treten, als eine Golfplatznutzung in den Bereich der Gestütswiesen hineingezogen wird. Dabei ist aber von vornherein das Ziel zu

sehen, diese Golfplatznutzung so verträglich wie irgend möglich für die Aspekte des Naturschutzes und des Landschaftsbildes zu gestalten.

Hierauf wird in der Umweltprüfung und bei der Abhandlung der Eingriffsregelung umfangreich eingegangen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht in der **Anlage 1** zusammengefasst.

Die dort vorgesehenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung ist ein grünordnerisches Konzept erstellt worden das Bestandteil des Bebauungsplanes geworden ist. Die Erläuterungen hierzu liegen der Begründung als **Anlage 2** bei.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Raumordnung, Fachplanung

#### a) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg finden sich für den Plangeltungsbereich die folgenden Darstellungen:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten. Diese Darstellung wird im Wesentlichen durch den Bebauungsplan aufgegriffen. Lediglich in einem Teilbereich wird sie durch die Nutzung als Golfplatz überlagert. In einigen Teilen ist im Bebauungsplan hier eine Fläche für eine Bogenschießanlage ausgewiesen. Zum Teil ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schwimmbad dargestellt. Auch diese Fläche wird im Bebauungsplan der Darstellung entsprechend aufgenommen.
- In einem weiteren Teil ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan der Darstellung entsprechend aufgenommen.
- Im südlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dar. Hier weist der Bebauungsplan Flächen für einen Golfplatz aus.
- Im westlichen zentralen Bereich ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan überplant diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reiten.

Von daher wird die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

#### b) Raumordnung

Mit Verfügung vom 9. Juni 2004 stellt der Zweckverband Großraum Braunschweig fest, dass das Vorhaben prinzipiell den für die Stadt Bad Harzburg genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Als Voraussetzung dafür wird gesehen, dass der planerische Konflikt mit den Zielen des Naturschutzes (siehe unten) auf Ebene der Bauleitplanung und v.a. durch die Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet bzw. als Naturdenkmal gelöst wird. Gleiches trifft auf die Frage möglicher Befreiungen von § 28 a-Biotopen (NNatG) zu. So sei neben der Beachtung ökologischer Erfordernisse im Rahmen eines zu erstellenden Konzeptes eine weitgehende Erhaltung des historischen Landschaftsbildes zu gewährleisten. Neben der Beteiligung der Unteren Landesplanungsbehörde seien ebenso die Bürgerinitiativen und die nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Verbände an den Bauleitverfahren zu beteiligen.

#### c) Fachplanung

- Große Bereiche des Planbereiches (Ausnahme: Flächen der Sportplätze und der Rennbahn östlich des Herbrinks) liegen im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet Harz.

Hier ist die grundlegende Voraussetzung für ein Wirksamwerden des Bebauungsplanes eine Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet soweit die neuen Nutzungen nicht mit dem Schutzzweck vereinbar sind.

- Gleiches gilt für die im Südwesten als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesenen Gestütswiesen. Auch hier ist die Entlassung aus dem Schutzstatus zwingende Voraussetzung für ein Wirksamwerden des Bebauungsplanes.
- Im Westen und im zentralen Bereich des Bebauungsplanes finden sich eine Reihe von kleineren Flächen, die gemäß § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes als Biotop geschützt sind.

Die meisten dieser Flächen werden von der Planung nicht berührt. Allerdings greift die Erweiterung des Rennbahngeläufes in drei Teilbereichen in bestehende Biotope ein.

Hier ist mit Ausnahmegenehmigungen die Voraussetzung für die Umsetzung der Planung zu schaffen.

Generell gilt für die Planung, dass die durch die rechtlichen Verfahren zur Entlassung bzw. Befreiung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch die Bauleitplanung ausgeglichen wird (s.u. Nr. 4).

- Die entlang des Herbrinks und im zentralen Bereich des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes vorhandenen Wallhecken sind als Kulturdenkmal geschützt. Sie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### 4. Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Sonstige umweltrelevante Pläne

##### a) Umweltrelevante Fachpläne

- Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg

In der Kartierung der Biotoptypen bzw. Nutzungen stellt der Landschaftsplan fest, dass im Wesentlichen Grünland mittlerer Standorte sowie Hecken, Bäume und Baumgruppen vorhanden sind. Ebenfalls werden die vorhandenen Nutzungen wie Sportplätze, Tribünenbereich der Rennbahn, Silberbornbad als Siedlungsfläche dargestellt. Letztendlich sind die vorhandenen Gewässer aufgenommen.

Im Handlungskonzept wird der Erhalt der Bereiche mit hohem Grünlandanteil bei Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierung sowie im Nordwesten eine extensivere Grünlandbewirtschaftung (nördlich der geplanten Golfplatzerweiterung und südöstlich des Silberbornbades) gefordert. Gleichermaßen sind ein Landschaftsschutzgebiet im Norden und ein Naturschutzgebiet im Süden im Handlungskonzept enthalten. Für die vorhandenen Gewässer wird eine Grundwasserentnahme zur Prüfung vorgesehen und eine Öffnung vorhandener Verrohrungen gefordert.

Es ergeben sich somit Zielabweichungen zwischen dem Landschaftsplan der Stadt Bad Harzburg und dem geplanten Bebauungsplan. Diese werden im Rahmen der Eingriffsregelung und Umweltprüfung abgehandelt.

- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Goslar

Hier wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

- Im Schallimmissionsplan der Stadt Bad Harzburg aus dem Jahr 1993 wurden für die vorhandene Sportplatznutzung Werte von 50 bis 60 dB(A) für die Sportplätze selbst ermittelt. Für die nähere Umgebung wurden Werte von 4 bis 35 dB(A), die sehr weit unter den zulässigen Richtwerten liegen, ermittelt. Von daher ist keine Konfliktsituation mit der benachbarten Wohnbebauung zu erwarten.

Gleiches gilt für die geplante Golfplatzerweiterung: Für die derzeitige Golfplatznutzung wurde seinerzeit keine eigenständige Schallermittlung durchgeführt, da hier generell davon auszugehen ist, dass keine unzulässige Lärmentwicklung stattfindet.

- Immissionsgutachten

Zur Frage der Immissionsbelastungen wurde ein Gutachten durch das Büro Bonk - Hoppmann - Maire erstellt. Im Ergebnis kann Folgendes festgestellt werden:

Durch Verkehrslärm werden keine Werte erreicht, die die Richtwerte überschreiten. Auch die im Nahbereich entstehenden Lärmpegel (Stellplätze/Lautsprecheranlagen etc.) befinden sich im zulässigen Rahmen. Die wenigen jährlichen Pegelüberschreitungen sind eindeutig im Rahmen der zulässigen „seltene Ereignisse“. Aus dem Betrieb der Golfanlage einschl. der Pflegemaßnahmen entstehen keine Probleme lärmtechnischer Art.

Der Begründung ist die Zusammenfassung des Schallgutachtens als **Anlage 3** beigefügt.

b) Umweltprüfung

Als zentraler umweltplanerischer Bestandteil des Bebauungsplanes ist parallel zur Planerstellung eine Umweltprüfung durch das Planungsbüro Prof. Dr. U. Heitkamp erstellt worden.

Ziel der Umweltprüfung (UP) ist es, im ersten Schritt mögliche Konflikte zwischen der Planung und den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln. Daher wird in diese UP die Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch/Naturschutzgesetz integriert. Übergeordnetes Ziel ist es dabei, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so weit es geht zu minimieren und für die dennoch notwendig werdenden Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen.

Der auf der UP fußende Umweltbericht liegt als **Anlage 1** bei.

c) Naturschutzrechtliche Verfahren

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die entsprechenden naturschutzrechtlichen Verfahren durchgeführt.

Im Einzelnen sind dies:

- ein Antrag auf Entlassung von Flächen a) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz im Landkreis Goslar“ und b) aus dem Naturdenkmal „Gestütswiesen mit altem Baumbestand“ für die Umsetzung des geplanten Golfplatzes und der Bogenschießanlage.
- Ein Antrag auf Ausnahme von a) der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Harz im Landkreis Goslar“ und b) der Verordnung über das Naturdenkmal „Gestütswiesen mit altem Baumbestand“ und c) dem Biotopschutz gemäß § 28 a Abs. 5 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wird für die beabsichtigte Rennbahnerweiterung notwendig. Dieser Antrag wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ebenfalls zeitparallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren gestellt.

## 5. Inhalt der Planung

### - Art der Nutzung

In weiten Bereichen des Plangeltungsbereiches werden Grünflächen festgelegt. Diese Grünflächen werden für die folgenden einzelnen Zweckbestimmungen dem Planungsziel entsprechend festgesetzt:

- Reiten
- Golf
- Sportplatz
- Reiten/Golf
- Reiten/Bogenschießen.
- Schießsport

Die beiden Festsetzungen mit sich überlagernden Nutzungen (Reiten/Golf, Reiten/Bogenschießen) stellen in der Praxis kein Problem dar, da die Galopprennbahn nur wenigen Wochenenden im Jahr tatsächlich genutzt wird. Während der Galopprennwoche, der Veranstaltungen der Vielseitigkeitsreiterei, soweit sie die Galopprennbahn benötigen und eines geplanten weiteren Galopprennwochenendes im Herbst werden die Bogenschießanlage sowie die betroffenen Bereiche der Golfplatznutzung nicht genutzt werden können. Dies gilt auch für die Zeiten der notwendigen Vorbereitung auf diese Anlagen. Ansonsten ist ein Queren der Galopprennbahn sowie der Jagdbahn durch die Golfspieler bzw. Bogenschützen überhaupt kein Problem, da die Flächen generell begehbar sind.

Konkrete Aussagen oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren sind nicht notwendig, da die notwendigen Abstimmungen privatrechtlich im Rahmen der Unterverpachtung der Flächen durch die Stadt Bad Harzburg an die jeweiligen Nutzer eindeutig geregelt werden. Dabei ist die Sicherung der o.g. pferdesportlichen Veranstaltungen durch diese Regelungen sicherzustellen.

Für den Bereich des Silberbornbades wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgegriffen: Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie die Kennzeichnung als Hallen- und Freibad.

Eine zwischen dem geplanten Golfplatz und der geplanten Bogenschießanlage liegende Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier soll auch zukünftig eine Beweidung der Flächen stattfinden.

Die im Norden am Herbrink vorhandene Wohnbebauung wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend als Grünfläche für die Zweckbestimmung Pferdesport ausgewiesen. Damit soll deutlich gemacht werden, dass langfristig hier keine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden soll, sondern die durch den Bebauungsplan vorbereitete sportliche Nutzungsmischung beibehalten werden soll. Eine Sicherung der Wohnnutzung über den Bestandsschutz hinaus wird daher nicht vorgesehen.

### - Maß der Nutzung/ Bauweise/ Baugrenzen

Generell soll hier mit planerischen Vorgaben zurückhaltend verfahren werden, da es sich im Wesentlichen um „Sondergebäude“ handelt, die mit planungsrechtlichen Vorgaben schwer zu fassen sind.

Für den Bereich des Sportheimes liegen relativ konkrete Planungen vor. Hier werden den Planungen entsprechend ein- und zweigeschossige Bereiche ausgewiesen.

Im Bereich der Tribünen und sonstigen Nutzungsgebäude des Rennbahnbetriebes wird auf eine Festlegung des Maßes der Nutzung ebenso verzichtet wie im Bereich des Silberbornbades. Hier handelt es sich um vorhandene Solitärebauten, die ggf. geringfügig erweitert oder bei Abriss

neu aufgebaut werden könnten. Aufgrund der typisierend wenig greifbaren Art der Gebäude (Tribüne etc.) erscheint die Festsetzung von Grundflächenzahlen bzw. Geschossflächenzahlen nicht sinnvoll. Des Weiteren wird durch die Ausweisung von Baugrenzen verhindert, dass überdimensional große Flächen überbaut werden. Die Instrumentarien des Baugenehmigungsverfahrens erscheinen hier im Zusammenhang mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes bereits als ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch zukünftig beibehalten zu können. In einer textlichen Festsetzung werden die zulässigen Gebäude definiert und die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Wesentlichen auf die Zuschauerbereiche beschränkt.

Die im Bereich des sog. „Vorwerks“ im zentralen Süden des Plangeltungsbereichs vorhandenen Gebäude werden mit einer Eingeschossigkeit dem Bestand entsprechend dargestellt.

#### Bauweise/Baugrenzen

Insofern Baugrenzen im Bereich vorhandener Gebäude ausgewiesen werden, sollen sie gewisse Erweiterungsmöglichkeiten ermöglichen. Die um das geplante Sportheim vorgesehenen Bauflächen sollen über das bisher konkrete geplante Maß hinaus Erweiterungsmöglichkeiten aufweisen.

Soweit notwendig ist bei den größeren Solitärbauten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier wird in einer textlichen Festsetzung geregelt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Meter ohne seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

Ansonsten ist eine offene Bauweise festgesetzt.

#### - Verkehrsflächen

Der in dem Plangeltungsbereich einbezogene Kreuzungsbereich des Herbrinks mit der L 501 ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Zufahrtsflächen zu den Parkplätzen am Silberbornbad und an den Sportplätzen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die nicht öffentlich gewidmeten Parkplätze unmittelbar vor dem Silberbornbad werden als private Stellplätze ausgewiesen.

Die vorhandenen Parkplätze sind entsprechend ausgewiesen. Diese Parkplätze reichen gemeinsam mit den Parkplätzen vor dem Silberbornbad für den Betrieb der geplanten Sportanlagen im Regelbetrieb aus. Bei Großveranstaltungen wie der Galopprennwoche, die vergleichsweise selten stattfinden, wird auf die bewährte Regelung der Behelfsparkplätze zurückgegriffen. In der **Anlage 4** wird eine entsprechende Übersicht über die vorgesehenen Großveranstaltungen und die Parkplatzregelungen beigefügt. Ein Ausbau entsprechender Parkplatzdimensionen für einige wenige Veranstaltungen im Jahr wäre in keiner Weise wirtschaftlich zu leisten und im Zusammenhang mit der äußerst angespannten Haushaltslage der Stadt Bad Harzburg auch in keiner Weise zu rechtfertigen.

#### - Naturschutzfachliche Ausweisungen

Die vorhandenen und zu erhaltenden Einzelbäume sind entsprechend ausgewiesen. Gleiches gilt für Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzenden Einzelbäume und flächenhaften Bepflanzungen sind entsprechend ausgewiesen bzw. auf der Grundlage des grünordnerischen Konzeptes umzusetzen.

Die zu erhaltenden Biotope gemäß § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind ausgewiesen und mit einer textlichen Festsetzung als dauerhaft zu erhalten gesichert.

Das größte im zentralen südlichen Bereich vorhandene Biotop hat hier eine Sonderstellung inne: Es ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und in einer textlichen Festsetzung ist geregelt, dass folgende Maßnahmen durchzuführen sind:

- Entfernung standortfremder Gehölze wie Hybridpappeln und Birken.
- Entfernung von maximal 50 % des übrigen Baumbewuchses.
- Entfernung von maximal 70 % des Strauchbewuchses.
- Auflichtung des Baumbestandes bis maximal 7 m Höhe.

Hiermit wird auf die besondere Situation des Biotops eingegangen. Geschützt sind hier der „naturnahe Bachlauf“, der „Erlenbruchwald“ und die „Feuchtwiesen mit artengeschützten Pflanzen“. Durch eine starke Verbuschung und ein Überhandnehmen standortfremder Gehölze wie Hybridpappeln verschiebt sich das geschützte Artenspektrum bzw. wird der Bereich der Feuchtwiesen derartig stark eingeengt, dass die dort festgestellten geschützten Arten mittelfristig gefährdet sind.

Von daher soll durch Maßnahmen zur Entfernung standortfremder Gehölze und zur generellen Auflichtung und Auslichtung der Fläche der Verschiebung des Artenspektrums entgegengewirkt werden.

Generell sind Aussagen der Umweltprüfung zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen sowie zum Monitoring in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die als Kulturdenkmal geschützten Wallhecken, die aber durch ihren Bewuchs ebenfalls von Bedeutung für die Natur und Landschaft sind, sind ebenfalls im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Um ein Überhandnehmen der intensiv genutzten Grünflächen auf den Golfplatzflächen zu verhindern, werden die am intensivsten genutzten Flächen der Greens, Spielbahnen und Abschläge auf 35 % der Gesamtgolfflächen limitiert. Die zwar weniger, aber immer noch gepflegten Flächen der Semiroughs werden auf 25 % reduziert. Die verbleibenden Flächen teilen sich auf 25 % der Roughs, die nur sehr extensiv gepflegt werden sowie 15 % Flächen die jeglicher Nutzung entzogen werden auf.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes wird eine vorhandene Stromfreileitung im Bereich der Gestütswiesen entfernt.

#### - Sonstige Ausweisungen

Die wesentlichen im Plangeltungsbereich vorhandenen Teiche sind dementsprechend dargestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Bäche sind dagegen nicht dargestellt, da sie als Bestandteil der Grünflächen gelten und verhindert werden soll, dass eine grenzscharfe Darstellung im Bebauungsplan durch Meandrieren der Bäche zukünftig im Einzelfall nicht mehr der Realität entsprechen könnte.

#### - Bebauungsentwurf

In einem Bebauungsentwurf sind die im Plangeltungsbereich vorgesehenen Nutzungen beispielhaft nach dem Stand der derzeitigen Planung dargestellt.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Planbereich aufgrund der derzeitigen Nutzung bereits vorhanden. Alle notwendig werdenden Abwassereinleitungen werden in dieses Kanalnetz eingespeist.

Ein Stromverteiler im Bereich der Sportplätze ist im Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die vorhandene Freileitung auf den Gestütswiesen im geplanten Golfplatzbereich wird durch ein Erdkabel ersetzt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Goslar.

## 7. Sonstiges

Da keine Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind, entstehen der Stadt Bad Harzburg keine Kosten.

Die Untere Jagdbehörde gibt folgenden Hinweis:

Von der Planung betroffen sind der Eigenjagdbezirk Bündheim und der gemeinschaftliche Jagdbezirk Bündheimer/Schlewecke. In Anspruch genommen werden jeweils ca. 30 ha.

Sportplätze und Golfplätze sind nach § 6 Bundesjagdgesetz in Verbindung mit § 9 des Niedersächsischen Jagdgesetzes nur dann befriedete Bezirke (ruhende Jagd), wenn die Jagdbehörde sie dazu erklärt. Eine derartige Maßnahme ist erforderlich, weil im Bereich derartiger Anlagen eine geregelte Jagdausübung nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang ist auch das Problem der Wildschäden zu sehen: Mit der Erklärung zu befriedeten Bezirken scheidet eine Kostenerstattung seitens der Jagdausübungsberechtigten aus. Im vorliegenden Fall ist ein Auftreten von Schwarzwildschäden in nicht unerheblichem Ausmaß zu erwarten. Ob bzw. inwieweit ein örtliches Jagdverbot nach § 20 Bundesjagdgesetz ausgesprochen werden muss, ist zu gegebener Zeit zu prüfen. In jedem Fall kann eine beschränkte Jagdausübung auch unter verschiedenen Auslagen zur Schadensabwehr gestattet werden.

Die Flächenverluste haben auf den Bestand (Mindestgrößen) der Jagdbezirke keinen Einfluss. Sie führen jedoch zu Wertminderungen und in gewisser Hinsicht zu jagdwirtschaftlichen Einschränkungen. Es ist jedoch zu vermuten, dass die Zahl der Gesamtabschüsse nicht wesentlich geringer als bisher ausfallen wird. Ein gewisser Einfluss kann der Störfaktor sein, allerdings dienen diese Bereiche bereits jetzt der Naherholung.

Diese Hinweise werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu Ausweisungen im Bebauungsplan.

Festzuhalten ist allerdings, dass auf vielen Golfplätzen ein räumliches und zeitliches Nebeneinander zum Ausüben des Golfsports und der Jagd einvernehmlich geregelt ist. Dieses schließt Ansetzjagd und Treibjagd mit ein. Insofern ist zumindest eine beschränkte Jagdausübung zur Schadensabwehr sichergestellt.

Die Landesjägerschaft Niedersachsen hat im Bebauungsplanverfahren mitgeteilt, dass sie übereinstimmend mit Jägerschaft Goslar e.V. aus jagdlicher Sicht keine Bedenken erhebt.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig. Die Stadt Bad Harzburg beabsichtigt, die für die einzelnen Nutzungen benötigten Flächen anzupachten und an die Nutzer weiterzuverpachten. Durch den Bebauungsplan selbst werden unmittelbar keine Eigentums- oder Pachtverhältnisse geändert. Im Rahmen der angesprochenen Pachtregelungen ist beabsichtigt, eine Lösung umzusetzen, die die Belange aller bisher im Planbereich wirtschaftenden Betriebe berücksichtigt.


Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Bad Harzburg überwacht gemäß § 4 c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, durch Beobachtung der Ortslage und Einhaltung der textlichen Festsetzungen (Monitoring-Programm) des Bebauungsplanes Sportpark a. d. Rennbahn.

Zusammenfassende Erklärung

Der Begründung ist entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen; diese wurde zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens abgefasst und vom Rat der Stadt beschlossen.

Bad Harzburg, den 08. November 2005

  
Abrahms  
Bürgermeister

