

STADT BAD HARZBURG
- Bau- und Ordnungsamt -
Az.: 3.60/61 26 10239/2

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239 „Golfplatz“

Begründung

Inhalt:

1. Planungsrechtlicher Zustand
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung
5. Inhalt des Planes
6. Sonstiges
7. Zusammenfassende Erklärung

1. Planungsrechtlicher Zustand

Der Bebauungsplan „Golfplatz“ ist seit 1986 rechtsverbindlich. Er wurde im Jahr 1992 erstmalig geändert.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsanlass ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportpark an der Rennbahn“ zu sehen. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Planung ist die Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes um weitere 9 Löcher auf eine 18-Loch-Golfanlage. Damit soll die Vergrößerung der Mitgliederzahl des Golfvereins von derzeit ca. 300 auf maximal 600 Mitglieder sowie die Intensivierung des Golftourismus verbunden werden.

Z.Z. stehen für den Bereich des Golfplatzes 43 Parkplätze zur Verfügung. Da im Golfsport von einer Richtwertzahl von einem Parkplatz je 7 Mitglieder ausgegangen wird („Planung, Bau und Betrieb von Golfanlagen“, Bundesinstitut für Sportanlagen, Köln 1986), sind bei 600 Mitgliedern ca. 86 Einstellplätze notwendig. Dabei ist die Nutzung auch durch Gäste mit einbezogen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Einstellplätze des Charakter von Bedarfseinstellplätzen haben werden, die nur bei sehr großem Zulauf, z.B. bei Turnieren, tatsächlich benötigt werden.

Deshalb wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz“ notwendig, um die fehlenden 43 Stellplätze zu schaffen.

Dabei wird ein Standort in möglichst dichter Nachbarschaft zum vorhandenen Clubhaus gewählt, da die Golfrunde hier mit Bahn 1 beginnt.

Ziel der Planung ist also, durch die Ausweisung der Einstellplätze die beabsichtigte Vergrößerung des Vereines realisieren zu können, um langfristig den Golfsport in Bad Harzburg überhaupt zu erhalten und gleichzeitig die Möglichkeit zu eröffnen, Bad Harzburg deutlich stärker im Golftourismus zu etablieren.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golf vorgesehen.

Da der Bebauungsplan die gleiche Ausweisung beinhaltet, ist er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Umweltprüfung/Eingriffsregelung

Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden; der Umweltbericht liegt als Bestandteil der Begründung bei.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass die durch den Bau der Einstellplätze verursachten Eingriffe durch den vorgesehenen Pflanzstreifen ausgeglichen werden. Weiter wird auf ein schalltechnisches Gutachten des Büros Bonk, Maire, Hoppmann verwiesen, in dem festgestellt wird, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der Landkreis Goslar weist darauf hin, dass nach der Verordnung „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar im Plangebiet hohe Schadstoffgehalte von Blei und Cadmium zu erwarten sind. Da durch den geplanten Ausbau kein direkter Kontakt zum Boden zu erwarten ist, kann auch keine negative Auswirkung erwartet werden.

Im Rahmen der Abwägung kann also festgestellt werden, dass die Umweltprüfung keine Hinweise gegeben hat, die der Planung entgegenstehen.

5. Inhalt des Planes

Der Vorgabe des Flächennutzungsplanes folgend und an die bisherige Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfanlage anknüpfend wird auch im Änderungsbereich diese Ausweisung beibehalten.

Allerdings wird die für die Stellplätze vorgesehene Fläche entsprechend als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. In der Realisierung soll hier ein moderater Ausbau in wassergebundener Decke bzw. mit Rasenkammersteinen geschehen.

Der entlang des Erschließungsweges „Am Heiligenholz“ vorhandene Baum- und Strauchbewuchs wird bis auf 2 Zufahrtsbereiche beibehalten. Hierzu wird diese Fläche als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ ausgewiesen.

Zur Abpflanzung der Stellplätze nach Norden, Westen und Süden und gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme wird ein Pflanzstreifen von 7 m Breite vorgesehen und als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über den nicht öffentlich gewidmeten Erschließungsweg „Am Heiligenholz“. Da bis auf weiteres ein Ausbau als dann öffentlich gewidmete Gemeindestraße nicht abzusehen ist, werden hier privatrechtliche Regelungen zwischen dem Eigentümer (Stadt Bad Harzburg) und dem Nutzer (Golf-Club Harz) zu treffen sein. Die technischen Einzelheiten sind im Rahmen der Ausführung einvernehmlich mit der Stadt Bad Harzburg – Tiefbauabteilung – abzustimmen.

6. Sonstiges

Kosten für die Stadt Bad Harzburg entstehen nicht.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht notwendig.

Auch bezüglich der Müllabfuhr ändert sich nichts; hier sind die Funktionsgebäude und das Golf-Café direkt von der Straße „Am Breitenberg“ her zu erreichen.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

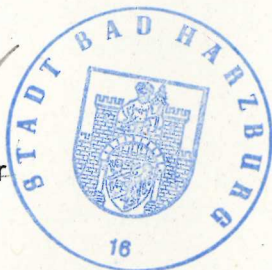
Der anfallende Überschussboden kann grundsätzlich in allen Teilgebieten der BPG-VO außerhalb von Anlagen verwertet werden, allerdings nicht auf Kinderspielflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

7. Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung wird zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

Bad Harzburg, den ...12..07..2005.....

Abrahms
Bürgermeister



Anlage

zum Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 239 „Golfplatz“

Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurde und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung:

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist, die vorhandenen Stellplätzen für den Golfplatz um weitere 43 Stellplätze zu erweitern. Die Stellplätze stehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportpark an der Rennbahn“, wonach mit der Erweiterung des Golfplatzes auch eine größere Anzahl von Mitgliedern erwartet werden und notwendige Stellplätze geschaffen werden müssen. Die Erweiterung der vorhandenen Stellplätze wird nicht für den laufenden Spielbetrieb notwendig sein, sondern für Veranstaltungen wie Turniere, bei denen eine größerer Anzahl von Stellplätzen für Besucher notwendig wird. Zudem sollen die öffentlichen Verkehrsflächen in der Nachbarschaft durch einen Park- und Suchverkehr entlastet werden und direkt das Golfplatzgelände angefahren werden.

Verfahrensablauf:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2004 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zur Äußerung über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 03.02.2005 aufgefordert worden.

Die Bürgerbeteiligung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.01.2005 bis 24.01.2005 stattgefunden, die Bürger konnten die Planunterlagen im Rathaus einsehen und hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Eine gemeinsamer Erörterungstermin hat am 10.01.2005 um 18 Uhr im Rathaus stattgefunden, es sind keine Bürger erschienen.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 17.05.2005 bis 17.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.05.2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden. Es konnten bis zum 20.06.2005 Stellungnahmen abgegeben werden.

Beurteilung der Umweltbelange:

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen, der die Beurteilung der Umweltbelange abschließend und allgemein verständlich darstellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht

dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung durch wassergebundene Decken bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Schaffung von 43 zusätzlichen Stellplätzen erwartet werden.

Abwägungsvorgang:

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und Bürger sind umfassend in den Beschlussvorlagen zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss sowie zum Satzungsbeschluss aufgeführt, so dass darauf verwiesen wird. Es wurden Abwägungen zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschützenden Belangen in Teilen in den Bebauungsplan übernommen.

Stand: 17. Juni 2005

Bad Harzburg, den ...12.07.2005.....

Abraham
Bürgermeister

