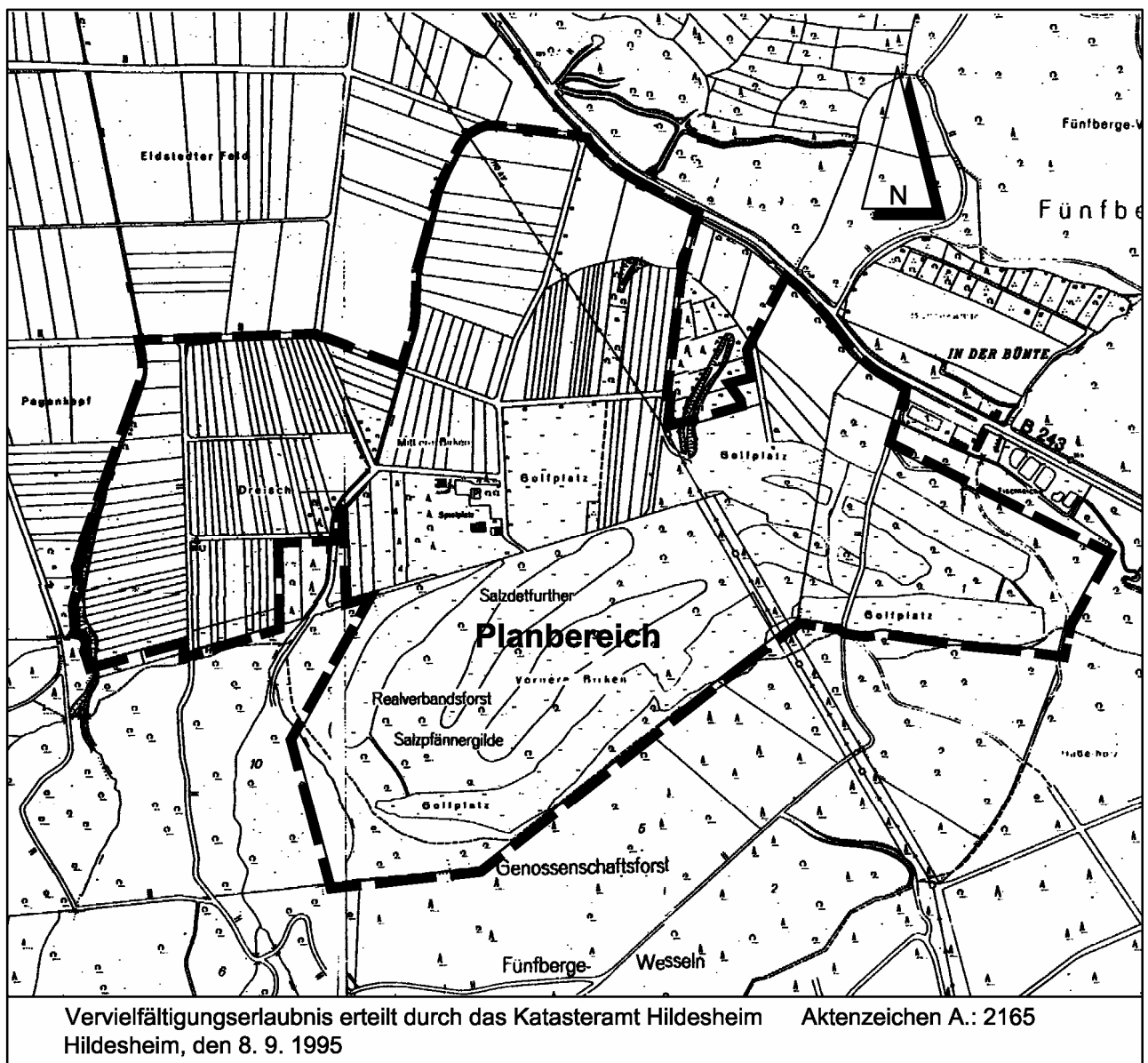


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
31.8.2005	gemäß § 10 (3) BauGB		

STADT BAD SALZDETFURTH
BEBAUUNGSPLAN NR. 63 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„GOLFPLATZ - NEU“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Golfplatz - neu“ beschlossen. Die Maßgaben des am 20.7.2004 in Kraft getretenen Europa-rechtsanpassungsgesetzes Bau hinsichtlich Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht zu berücksichtigen, da das Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan vor dem Stichtag am 20.7.2004 eingeleitet worden ist und somit nach den bisherigen Rechtsvorschriften zu Ende geführt werden kann.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich südöstlich Wesseln und südlich der Bundesstraße 243. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

1.3 Bebauungsplanaufhebungen

Für den überwiegenden Bereich des Golfplatzes bestehen die Bebauungspläne Nr. 16 „Golfplatz“ mit 1. Änderung und Teilplanaufhebung sowie Nr. 16A „Golfplatz - Erweiterung“ mit Teilplanaufhebung, deren bisherige Geltungsbereiche im Folgenden dargestellt werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 63 „Golfplatz - neu“ überdeckt die bisherigen Bebauungspläne, so weit sie noch bestanden; mit seiner Rechtskraft werden sie aufgehoben.

2. Planungsvorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzdetfurth weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nach verschiedenen Änderungen eine große zusammenhängende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ aus.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

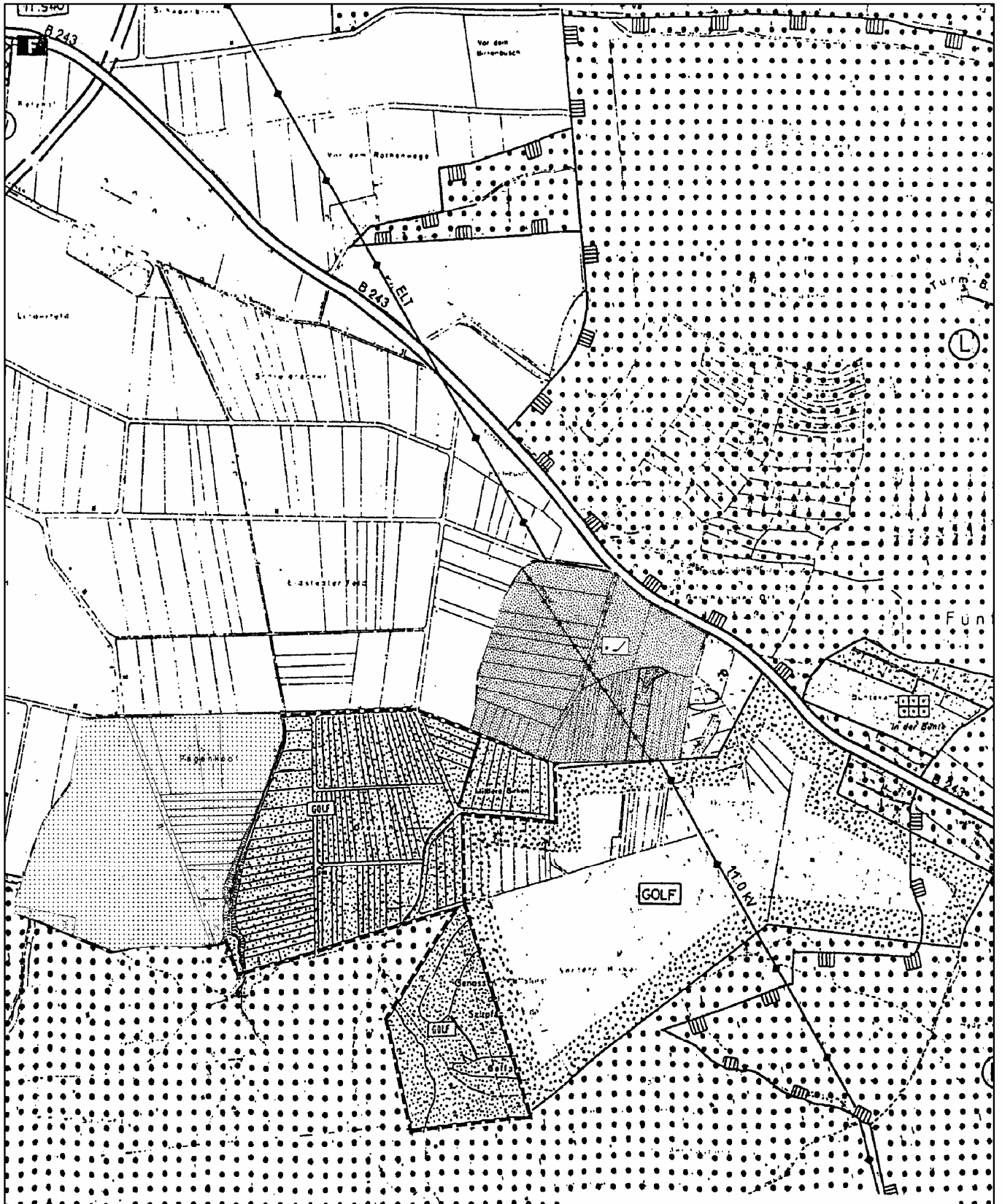
2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den beiliegenden Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Uwe Michel, Hildesheim, verwiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

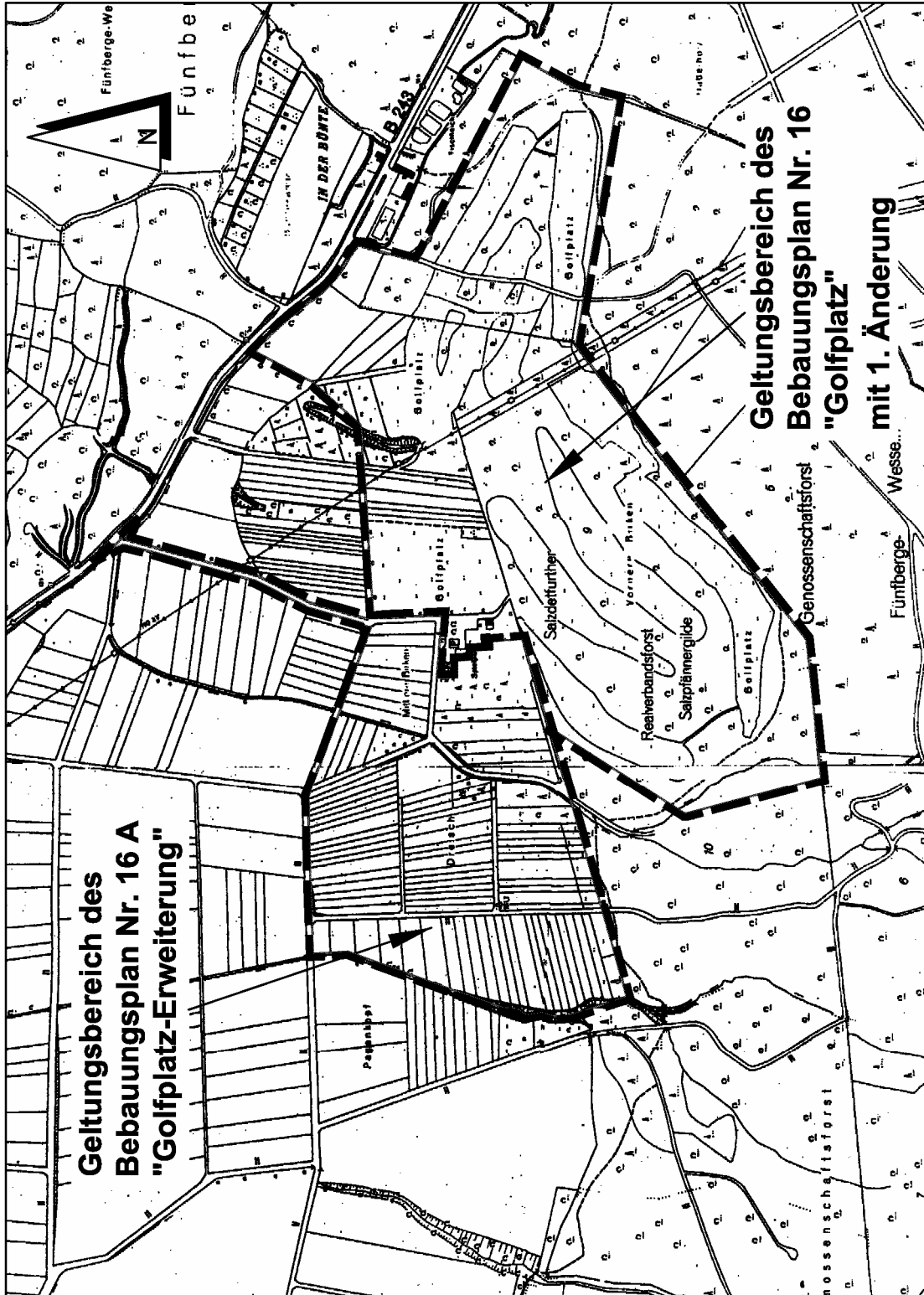
2.3 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim weist darauf hin, dass in der Nähe der auszuweisenden Gebiete Bodenfunde aus der Frühgeschichte bekannt sind, so dass mit weiteren derartigen Lagerstätten auf dem betreffenden Gebiet zu rechnen sei. Auffällige Funde bzw. Störungen im Boden usw. seien zu melden. Der Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie für den Kanalbau sei drei Wochen vorher schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen

Verkleinerter Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Änderungen



bisherige Bauleitplanungen im Bereich des Golfplatzes, M 1:10.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den neuen Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen, nach denen der vorhandenen Golfplatz besteht und sich weiter entwickeln können soll, auf eine einheitliche Basis gestellt werden. Bisher wurde der Bebauungsplan Nr. 16 „Golfplatz“ zum Teil aufgehoben, zum Teil geändert. Der Bebauungsplan Nr. 16A „Golfplatz - Erweiterung“ wurde ebenfalls zum Teil aufgehoben; dafür wurde eine Erweiterung des Platzes an anderer Stelle auf der Grundlage einer Flächennutzungsplanänderung mit Grünordnungsplanung genehmigt. Das zeigt, dass der Betrieb des Golfplatzes bislang auf drei verschiedenen und zum Teil geänderten bzw. aufgehobenen planungsrechtlichen Grundlagen beruht.

Dazu ist festzustellen, dass einzelne Festsetzungen dieser Grundlagen nicht verwirklicht wurden und aus heutiger Sicht auch sinnvollerweise nicht mehr verwirklicht werden sollen, obwohl dies bislang nach wie vor gefordert ist.

Dies alles führte zu der Überlegung, die bisherigen Bebauungspläne insgesamt aufzuheben und einen einheitlichen Bebauungsplan für das gesamte Golfplatzgelände neu zu erarbeiten und aufzustellen.

In diesem Zusammenhang soll auch über eine aktuelle Grünordnungsplanung die entsprechenden Maßgaben auf den heutigen und darüber hinaus zukunftsführenden Stand gebracht werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechend werden nur einzelne und im Verhältnis zur Gesamtfläche sehr kleine überbaubare Flächen innerhalb der Grünfläche für einen Golfplatz festgesetzt, in denen zweckgebundene bauliche Anlagen errichtet oder die als Lagerflächen genutzt werden können. Hierzu zählen neben einem Clubhaus technische Gebäude sowie eine Abschlagshütte. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die überbaubaren Flächen im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt, während der sonstige Planbereich im Maßstab 1 : 2.000 festgesetzt ist, um die Planzeichnung nicht zu groß werden zu lassen.

Zusätzlich werden sechs Schutzpavillons von jeweils maximal 16 m² Grundfläche zugelassen, deren exakte Standorte im Bebauungsplan noch nicht vorherbestimmt werden müssen. Allerdings dürfen sie den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Eine bestimmte Bauweise muss nicht festgesetzt werden, da sie durch die kleinen überbaubaren Flächen bereits ausreichend bestimmt ist.

3.3 Verkehr

Das Gebiet ist über eine vorhandene und ausreichend befestigte Zufahrtstraße von der Bundesstraße aus erschlossen. Für den Golfplatz sind keine weiteren Verkehrsanlagen erforderlich. Stellplatzflächen werden bereits im Bebauungsplan bestimmt, so dass ihre Lage im Gesamtgefüge festgelegt ist.

Weitere Verkehrsflächen dienen dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, der das Gebiet weiterhin durchqueren können muss.

3.4 Grün

Der Bebauungsplan ist entsprechend seiner Zweckbestimmung geprägt von der grundsätzlichen Darstellung als private Grünfläche für einen Golfplatz. Daneben sind aber die vorhandenen Waldflächen, in die einige Spielbahnen integriert sind, als solche ausgewiesen und zu erhalten. Weiterhin werden aus dem Grünordnungsplan vorhandene Wasserflächen übernommen und festgesetzt.

Die Grünflächen und auch Verkehrsflächen beinhalten etliche Festsetzungen, die sich aus der Grünordnungsplanung ergeben und dort begründet sind. Der anliegende Grünordnungsplan ist daher als Bestandteil dieser Begründung zu verstehen.

Für die Kompensation der nach dem Bebauungsplan möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Flächen herangezogen, über die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag geschlossen und gegenüber der unteren Natur-schutzbehörde nachgewiesen wird.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass sich bauliche Anlagen dem Landschaftsbild unterordnen. Die Bestimmungen hierzu ergeben sich ebenfalls aus dem beiliegenden Grünordnungsplan als Anlage zur Begründung und werden dort erläutert.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Golfplatzes einschließlich seiner baulichen Anlagen ist bereits sichergestellt. Durch die Neuplanung ergeben sich hierzu keine Veränderungen

5.3 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art (geschlossene Müllplätze usw.) sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	80,7193 ha
davon sind:	
private Grünfläche Golfplatz	56,9856 ha
hiervon beispielbare Fläche	33,6511 ha
Verkehrsfläche	1,6140 ha
Fläche für Wald	21,6326 ha
Wasserfläche	0,4871 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 63 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Golfplatz - neu“

vom 15.12.2005 bis einschließlich 16.01.2006

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Bad Salzdetfurth beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den 23.03.2006

gez. Schaper
Bürgermeister

Siegel