Region Hannover

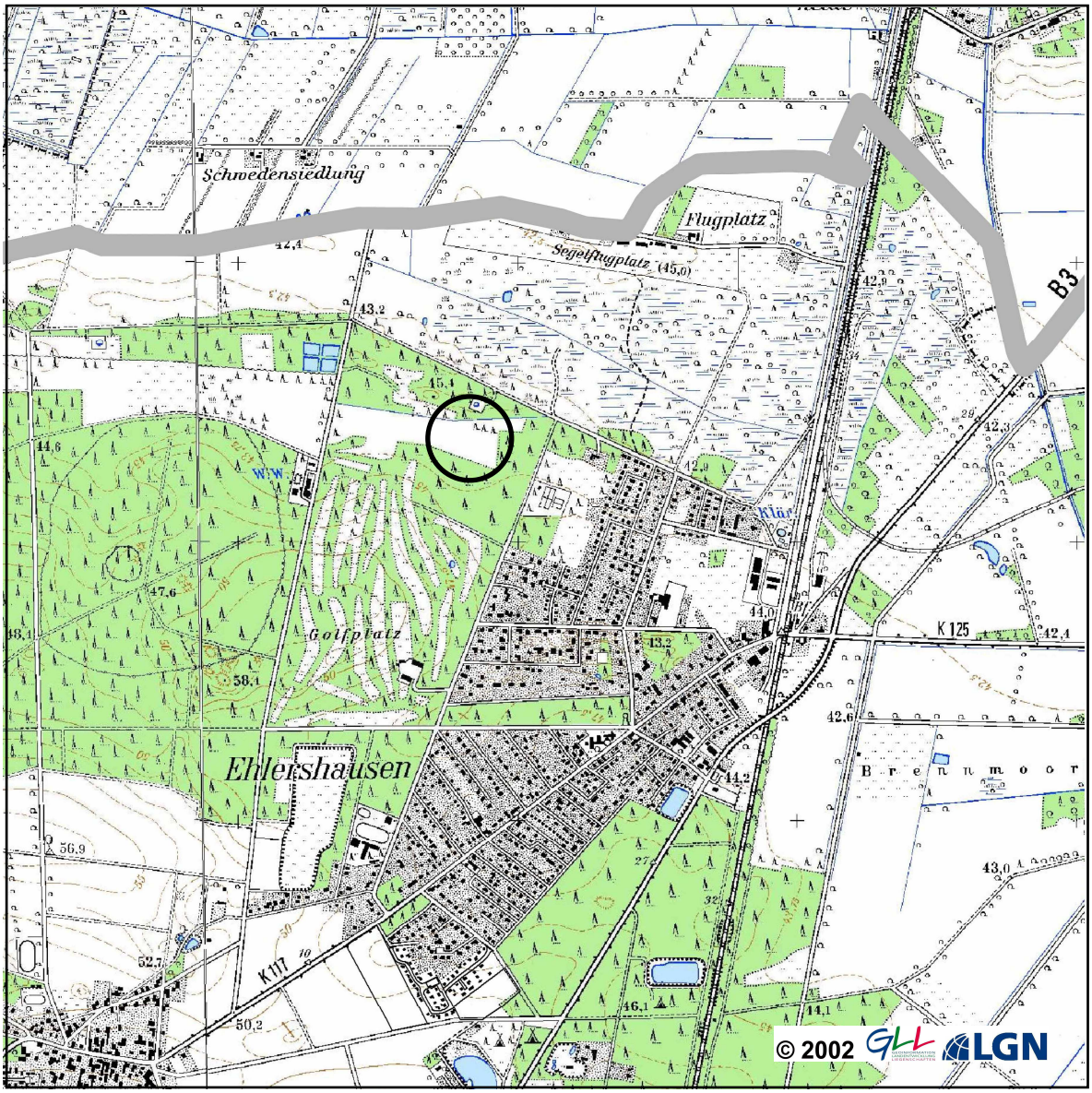
Stadt Burgdorf

53. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Teilbereich: Bebauungsplan Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“, OT Ehlershausen)

Vorentwurf der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 / 282038
September 2012

Inhaltsübersicht

1.	**Grundlagen**	**1**
1.1	Allgemeines	1
1.2	Änderungsbereich	1
2.	**Ziele und Zwecke der Änderung**	**3**
2.1	Anlass	3
2.2	Ziel	3
2.3	Zweck	3
3.	**Rahmenbedingungen**	**4**
3.1	Erschließung	4
3.2	Flächen im Änderungsbereich	4
3.3	Raumordnung und Landesplanung	4
4.	**Inhalt der Änderung**	**6**
4.1	Darstellungen von der Änderung	6
4.2	Darstellungen der Änderung	6
5.	**Nachrichtliche Übernahme**	**8**
6.	**Umweltbericht**	**9**
6.1	Einleitung	9
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
6.3	Zusätzliche Angaben	15
7.	**Öffentliche und private Belange, Abwägung**	**17**
8.	**Verfahrensvermerke**	**19**

Anlage:

Zeichnerischer Teil der 1. Änderungsverordnung zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ (Anlage zur 1. Änderungsverordnung)

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Der Burgdorfer Golfclub e. V. (BGC) wurde im November 1969 als gemeinnütziger Verein gegründet und nahm 18 Monate später seinen Spielbetrieb auf.
Der BGC hat derzeit 1.020 Mitglieder und gehört damit zu den 10 größten Clubs des Landesgolfverbands Niedersachsen / Bremen GVNB.

Die vorhandene Golfanlage im Ortsteil Ehlershausen der Stadt Burgdorf umfasst mit ihren 18 Bahnen derzeit eine Fläche von rund 65 ha. Aufgrund des angrenzenden Waldbestandes sowie der Einfassung sämtlicher Bahnen durch Bäume entsteht der Eindruck eines Golfplatzes, der in einem Wald gelegen ist. Hierdurch entstand die landesweit einmalige landschaftliche Atmosphäre des Golfplatzes, welche zu einer hohen Beliebtheit der Anlage in der Region und darüber hinaus geführt hat.
Die Anlage ist nicht eingezäunt, so dass sie jederzeit von dem angrenzenden Siedlungsgebiet und von den umliegenden Waldflächen aus betreten werden kann, unter Beachtung der Hinweise auf den Warnschildern an den Zugangswegen. Dies ist aufgrund besonderer Platzregeln verbindlich festgelegt, sodass der Golfplatz in räumlicher Hinsicht in die Ortschaft und die Landschaft integriert ist. Auch die heimische Tierwelt nutzt die Flächen als Teillebensraum. Der Golfclub förderte dies insbesondere durch das Anbringen von mehr als 150 Nistkästen sowie ein ökologisch behutsames Pflegekonzept. Zwischen dem Naturschutzbund Burgdorf / Ehlershausen und dem BGC besteht eine langjährige Zusammenarbeit hinsichtlich aller Fragen des Naturschutzes auf der Golfanlage.

Der Burgdorfer Golfclub fördert darüber hinaus insbesondere Interessen der Jugend: 130 Kinder / Jugendliche sind Mitglied im Golfclub; das sind mehr als 10 % der Gesamtmitglieder.
Die laufende Anpassung und Optimierung der Infrastruktur für den Betrieb des Golfclubs und der Trainingsmöglichkeiten speziell für die Jugendarbeit sowie die Förderung neuer Mitglieder ist Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit und die Zukunftssicherung des BGC.
Für den Ausbau der Kinder- und Jugendförderung sowie zur Verbesserung der Trainingsmöglichkeiten für alle Mitglieder und Neumitglieder ist es erforderlich, ein entsprechendes Bahn-Angebot zu schaffen. Außer den notwendigen 18 Golfbahnen eines turnierfähigen Golfplatzes ist daher zusätzlich ein Trainingsplatz für den Jugend- und Kinderbereich sowie für Neumitglieder und Einsteiger erforderlich. Deshalb wird der Bau eines neuen 6-Loch-Kurzplatzes notwendig.
Der BGC strebt mit dem geplanten Kurzplatz folgende Zielsetzungen an:
- Der Kurzplatz soll als Haupttrainingsplatz für Kinder und Jugendliche genutzt werden.
- Er soll als Trainingsplatz für das kurze Spiel für alle Mitglieder und Handicap-Klassen dienen.
- Der Kurzplatz soll während Turnieren und sonstigen Platzsperrungen des 18-Loch-Platzes für das allgemeine Spielen genutzt werden.
- Er soll Übungsmöglichkeiten für berufstätige Mitglieder nach Dienstschluss am Abend bieten.
- Er soll als Trainingsplatz für die Mannschaften des BGC dienen.

- Er soll für Schnupperkurse (Mitgliedergewinnung) nach Vermittlung der Stufen Basisschläge und Platzverhalten genutzt werden.
- Er dient als Golfplatz für ältere, verletzte oder behinderte Spieler.

In zentraler Lage, im Bereich des Vereinsheims, sollen die bestehenden Bahnen 3, 8 und 9 des 18-Loch-Meisterschaftsplatzes zu einem 6-Loch-Kurzplatz umgestaltet werden. Dabei können die Einrichtung und der Betrieb eines Kurzplatzes (Spiel, Training, Platzaufsicht, Nutzungskontrolle etc.) als integrale Bestandteile der BGC-Gesamtanlage nur durch eine umfassende Einbindung in die Abläufe der Golfplatzverwaltung sichergestellt werden. Insofern ist die Errichtung eines Kurzplatzes direkt am Clubhaus sinnvoll und Teil des BGC-Grundkonzepts. Nach Einrichtung der sechs Kurzbahnen ist es für den BCG nach wie vor erforderlich, über einen Meisterschaftsplatz (Hauptplatz) mit 18 Bahnen zu verfügen. Aus diesem Grund sind die drei bestehenden Bahnen, die zukünftig für den Kurzplatz genutzt werden sollen, an anderer Stelle neu anzulegen. Die Erweiterung ist nur im Norden realisierbar. Im Süden stehen die erforderlichen Flächen (Wald) nicht zur Verfügung. Im Osten befinden sich Siedlungsflächen von Ehlershausen und im Westen jenseits der Straße „Imkers Gehege“ liegt ein Waldgebiet mit archäologisch wertvollen Funden.

Für die Stadt Burgdorf liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 10.07.1980 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 21.08.1980 wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.
Die Anpassung an neue städtebauliche Anforderungen erforderten seitdem mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“, OT Ehlershausen wird gleichzeitig die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst Flächen von ca. 4,3 ha im Ortsteil Ehlershausen der Stadt Burgdorf. Er bezieht sich auf Flächen im Nordwesten von Ehlershausen, (Teile der Flurstücke 47 und 48, der Flur 8, Gemarkung Ramlingen-Ehlershausen), nördlich des vorhandenen Golfplatzes bzw. nördlich einer Waldfläche der Stadt Burgdorf (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt). Das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf einen Teilbereich des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“, OT Ehlershausen.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

2.1 Anlass

Anlass zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Bestreben nach einer Verbesserung der landschaftsbezogenen Sport- und Freizeitinfrastruktur im Ortsteil Ehlershausen der Stadt Burgdorf (vgl. Punkt 1.1). Es besteht eine anhaltende Nachfrage breiter Bevölkerungsschichten nach zusätzlichen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Bereich des Golfplatzes Ehlershausen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“ soll diesem Belang Rechnung getragen werden.

2.2 Ziel

Ziel der 53. Änderung ist es, die nördlich an den bestehenden Golfplatz angrenzenden Flächen, im Zuge der Ortsentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Es ist vorgesehen, auf bislang landwirtschaftlich und als Wald genutzten Flächen die Erweiterung der vorhandenen Golfplatzanlage zu ermöglichen, um dem Sport-, Freizeit- und Erholungsbedürfnis breiter Bevölkerungsschichten in Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die derzeitigen Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ durch die Darstellung „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ geändert werden, um die Erweiterung der vorhandenen Golfanlage planungsrechtlich vorzubereiten und im Rahmen der im Parallelverfahren durchzuführenden Aufstellung des Bebauungsplanes zu konkretisieren.
Mit der Planung werden zugleich Möglichkeiten für funktionale und soziale Verbesserungen der Sport- und Freizeitinfrastruktur im Zuge der Ortsentwicklung eröffnet.

2.3 Zweck

Das Verfahren der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes hat den Zweck, im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die beabsichtigte Nutzung und städtebaulichen Entwicklung im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“, OT Ehlershausen) vorzubereiten.

Darüber hinaus wird die neue Grenze zwischen den Schutzzonen II und III A, der 1. Änderungsverordnung zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ (vgl. Anlage), in die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung

Der Golfplatz Ehlershausen mit seinem Clubhaus und den dazugehörigen Parkplatzflächen ist über die „Waldstraße“, die „Ramlinger Straße“, Kreisstraße (K 117) und die Bundesstraße (B 3) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.
Die Kreisstraße (K 117) und die Bundesstraße (B 3) sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

3.2 Flächen im Änderungsbereich

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einem Teilbereich um Waldflächen.
Die Flächen im Plangebiet befanden sich bislang in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“. Im Zuge der 1. Änderungsverordnung zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ vom 01.09.1977 wurde die Grenze zwischen der Schutzzone II und Schutzzone III A entsprechend der „50 Tage-Linie“ geändert (vgl. Anlage). Die 1. Änderungsverordnung ist mit der Bekanntmachung am 09.08.2012 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 30 in Kraft getreten.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Norden, Süden und Osten Waldflächen sowie im Westen, westlich der Straße „Imkers Gehege“ landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.3 Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP)
Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren.
Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an Zentralen Orten, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen, der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte.

Die Festlegung der Zentralen Orte im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) ist die Stadt Burgdorf als „Mittelzentrum“ festgelegt. Die Bundesstraße (B 3) östlich von Ehlershausen ist als „Hauptverkehrsstraße, vierstreifig“ in der zeichnerischen Darstellung des LROP festgelegt.

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Burgdorf ebenfalls als „Mittelzentrum“ und der Ortsteil Ehlershausen als „Ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt.

Die Flächen im Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im RROP 2005 als „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ festgelegt, die mit der Festlegung „Vorsorgegebiet für Erholung“ und „Regional bedeutsame Sportanlage, GS = Golfsport“ überlagert sind.

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“. Im Rahmen der 1. Änderungsverordnung zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ vom 01.09.1977 wurde die Grenze zwischen der Schutzzone II und Schutzzone III A entsprechend der „50 Tage-Linie“ geändert (vgl. Anlage).

Die Kreisstraße (K 117) südlich des Plangebietes ist als „Hauptstraße von regionaler Bedeutung“ und die Bundesstraße (B 3) östlich des Plangebietes ist im RROP 2005 als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ festgelegt.

Die Flächen im Änderungsbereich sind zur Ausweisung von „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ im Zuge der städtebaulichen Entwicklung von Ehlershausen besonders geeignet, da die in Rede stehenden - bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten - Flächen für die in Aussicht genommene Nutzungsänderung zur Verfügung stehen und der Golfplatz Ehlershausen durch die vorhandenen Straßen sowie den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus- und S-Bahnhaltepunkt in Ehlershausen auch aus dem Umland gut zu erreichen sind.
Darüber hinaus werden durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes in Ehlershausen die Belange von Sport, Freizeit und Erholung in diesem Bereich gestärkt; die Festlegungen des RROP 2005 werden berücksichtigt und weiter konkretisiert.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die den Darstellungen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

4. Inhalt der Änderung

4.1 Darstellungen vor der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt im Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ und in einem Teilbereich „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar (vgl. Planzeichnung: *„Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan“).*
Weiterhin befinden sich die Flächen im Änderungsbereich innerhalb der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich im Norden, Osten und Süden die Darstellungen von „Flächen für die Forstwirtschaft“ und im Westen die Darstellung „Grünflächen: Golfplatz“.

4.2 Darstellungen der Änderung

Es ist geplant, die „Flächen für die Landwirtschaft“ und die „Flächen für die Forstwirtschaft“ im Änderungsbereich einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Flächen sind in Bezug auf die Einbindung in das Ortsgefüge unproblematisch umzunutzen, da sie direkt an den vorhandenen Golfplatz angrenzen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und durch die vorhandenen örtlichen und überörtlichen Straßen verkehrlich gut angebunden sind.
Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Die Darstellungen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes folgen den vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Burgdorf.
Entsprechend der geplanten Nutzung werden im Änderungsbereich „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und in einem untergeordneten Teilbereich der Waldflächen soll der vorhandene Golfplatz erweitert werden, um dem Entwicklungsbedarf von Sport- und Freizeitanlagen in Natur und Landschaft im Ortsteil Ehlershausen der Stadt Burgdorf Rechnung zu tragen.
Die Darstellung von „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, die im Bebauungsplan Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“ in Aussicht genommenen Festsetzungen planungsrechtlich vorzubereiten.

Zwar bestehen geringfügige Unterschiede zwischen der geplanten neuen Darstellung im Flächennutzungsplan (Grünfläche) und den derzeit geplanten Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 2-17 (im Bebauungsplan wird neben „Grünfläche“ zusätzlich auf Teilflächen noch „Fläche für Wald“ festgesetzt). Aufgrund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Planung relativ allgemein darstellt (§ 5 Abs. 1

BauGB) und diese Grundzüge im Bebauungsplan noch konkretisiert werden können, sowie aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung ist dies aber unproblematisch. Alternativ müssten auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans in sehr kleinen Teilbereichen des Geltungsbereichs noch Waldflächen dargestellt werden, die aber aufgrund des kleineren Maßstabs des Flächennutzungsplans zeichnerisch nur sehr schwer umzusetzen wären.

Im Vorfeld der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

1. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung im Ortsteil Ehlershausen der Stadt Burgdorf, mit dem Ergebnis, dass die geplante Golfplatzerweiterung zu einer Stärkung dieser Belange beitragen wird.
2. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, mit dem Ergebnis, dass es sich bei der geplanten Golfplatzerweiterung um eine weitgehend natur- und landschaftsverträgliche Sport- und Freizeitnutzung handelt. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Belange des Landschaftsschutzes und die biologische Vielfalt wurden bei der Planung beachtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann voraussichtlich vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.
3. Die Belange der Landwirtschaft, mit dem Ergebnis, dass es sich bei der Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen um landwirtschaftliche Restflächen mit erheblichen Bewirtschaftungsnachteilen handelt und die Flächen von dem Eigentümer nicht mehr bewirtschaftet werden.
4. Die Belange der Forstwirtschaft, mit dem Ergebnis, dass in Bezug auf die geplante Golfplatzerweiterung Waldflächen entfernt werden müssen, die durch Ersatzaufforstung ausgeglichen werden.
5. Die wasserrechtlichen Belange, mit dem Ergebnis, dass die geplanten Golfbahnen ausschließlich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ angelegt werden dürfen; in der Schutzzone II sind lediglich Ausgleichsmaßnahmen für die Golfplatzerweiterung zulässig. Für die Umsetzung der Planung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
6. Die Flächenverfügbarkeit, mit dem Ergebnis, dass die zusätzlich benötigten Flächen dem Burgdorfer Golfclub durch Verpachtungen zur Verfügung gestellt werden.
7. Die Verkehrsanbindung, mit dem Ergebnis, dass die Flächen über das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie den Bus- und S-Bahnhaltepunkt in Ehlershausen gut an den ÖPNV angebunden und dadurch aus dem Umland unproblematisch erreichbar sind.

5. Nachrichtliche Übernahme

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.
Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wird die neue Grenze zwischen den Schutzzonen II und III A, der 1. Änderungsverordnung zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ vom 01.09.1977, in die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich als „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ übernommen.
Aufgrund des § 91 Abs. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) wurden die Schutzzonen II und III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ geändert.
Die 1. Änderungsverordnung zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ vom 01.09.1977 ist am 09.08.2012 in Kraft getreten.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Umweltprüfung wurde erstellt von Dipl.-Ing. Heike Schepelmann, Landschaftsarchitektin BDLA, Planungsgruppe Lärchenberg.

6.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans**

Zur Stärkung und Entwicklung landschaftsbezogener Sport-, Freizeit- und Erholungsaktivitäten verfolgt die Stadt Burgdorf das städtebauliche Ziel, den vorhandenen Golfplatz in Ehlershausen zu erweitern und auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Waldflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“ sollen die Voraussetzungen für diese Umnutzung geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für die Flächen im Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar. Entsprechend der geplanten Nutzungsänderung werden im Änderungsbereich die für die Golfplatzerweiterung vorgesehenen Flächen als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen von ca. 4,3 ha im Ortsteil Ehlershausen der Stadt Burgdorf.

- **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

Fachgesetze

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verfolgt das Umweltschutzziel, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie alle wesentlichen unvermeidbaren Beeinträchtigungen mit dem Ziel zu kompensieren, den Zustand von Natur und Landschaft insgesamt nicht zu verschlechtern. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vorbereitet. Diese Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden und auszugleichen. Die detaillierte Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan werden hierzu Hinweise auf die Vermeidung und Verringerung gegeben und abgeschätzt, ob ein Ausgleichsbedarf außerhalb der Planfläche nötig ist.

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich unter den besonders geschützten Arten einerseits seltene oder gefährdete Arten befinden, andererseits aber auch solche, die in Deutschland häufig und ungefährdet sind. Bei häufigen und ungefährdeten besonders geschützten Arten ist zu berücksichtigen, ob bedeutsame Bestände dieser Arten betroffen sind. Vorkommen besonders geschützter Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung schwerpunktmäßig auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Sofern eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten zu erwarten ist, ist grundsätzlich eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten erforderlich.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2005) sind die Flächen im Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ festgelegt, die mit der Festlegung „Vorsorgegebiet für Erholung“ und „Regional bedeutsame Sportanlage, GS = Golfsport“ überlagert sind.
Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“.
Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind in „Vorsorgegebieten“ so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für die Flächen im Änderungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar. Diese Darstellungen werden im Rahmen dieser 53. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert und als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ dargestellt.

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich darüber hinaus im Wasserschutzgebiet „Ramlingen“ Schutzzone II und III A. Nach der 1. Änderungsverordnung zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Ramlingen vom 01.09.1977 ist die Errichtung von Sportanlagen in der Schutzzone II verboten und in der Schutzzone III A genehmigungspflichtig.

Fachplanerische Rahmenbedingungen

Der Landschaftsplan der Stadt Burgdorf (1993) ist für die landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich eine flächenhafte Aufforstung vorgesehen, die Fläche soll dadurch in die umgebenden Waldflächen einbezogen werden. Die Landschaft wird als Erholungs- und Erlebnisraum beschrieben, in der der Golfplatz verzeichnet und die umliegenden Gemeindestraßen als Radfahr- und Wanderwege gekennzeichnet sind.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet unterliegt keinen bedeutsamen Lärmimmissionen aus Straßenverkehr oder anderen Schallquellen. Auch zu sonstigen, gasförmigen, stofflichen oder geruchsbelastenden Immissionen liegen keine Hinweise vor.

Das Gebiet um den Golfplatz wird dauerhaft durch Erholungssuchende, u.a. zum Spazierengehen, Wandern und Radfahren, aufgesucht. Diese nutzen vorrangig die befestigten Wege, jedoch auch die Waldflächen.

Im Zuge der Erweiterung des Golfplatzes werden kaum zusätzliche Verkehrsmengen erwartet. Zugleich werden Zu- und Abfahrtverkehr von Fahrzeugen auch zukünftig ausschließlich über die bereits vorhandene Zufahrt im Süden der Anlage abgewickelt, wo auch die vereinseigenen Parkplätze liegen. Zusätzliche Belastungen aus Lärm- und stofflichen bzw. gasförmigen Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

Das Regularium des Golfvereins fordert die Golfplatzbenutzer zu einem stets ruhigen, naturverträglichen Verhalten auf. Die Begehung des Waldes ist den Spielern verboten. Beeinträchtigungen anderer Erholungssuchender sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Die im Änderungsbereich vorkommenden Biotoptypen (Kiefernforst, artenarmes extensives Grünland) weisen eine mittlere ökologische Bedeutung auf. Entlang der besonnten Ränder der nördlich angrenzenden Waldflächen wird wegen der speziellen, nährstoffarmen Bodenverhältnisse ein höheres Biotopentwicklungspotenzial angenommen.

Im Zuge von Bauleitplanungen ist zu klären, ob bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Wegen der im nördlichen Teil des Änderungsbereiches herrschenden Standortgegebenheiten, die ein Vorkommen wärmeliebender, seltener oder geschützter Tierarten wie die streng geschützte Zauneidechse (Lacerta agilis) möglich erscheinen lassen, wurde eine faunistische Untersuchung beauftragt. Die örtliche Begutachtung ergab keinen Nachweis der Zauneidechse. Angetroffen wurde jedoch der Warzenbeißer (Decticus verrucivorus), eine gefährdete Laubheuschreckenart, in größerer Zahl auf der westlich an den Änderungsbereich grenzenden ehemaligen Ackerfläche. Welche Bedeutung der Änderungsbereich hinsichtlich des Lebensraumes der Population dieser in Niedersachsen seltenen Tierart hat, kann erst nach Vorlage der faunistischen Untersuchung beurteilt werden.

Die geplanten Ersatzaufforstungen für entfallenden Wald nach dem Niedersächsischen Waldgesetz, geplante Gehölzanpflanzungen und die Begründung von Heideflächen im Zuge der Gestaltung der zusätzlichen Golfbahnen sowie der geplanten Anlage einer größeren Sukzessionsfläche, die im Rahmen der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind, lassen erwarten, dass die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und

Biotope durch Umwandlung höherwertiger Biotopqualitäten voraussichtlich in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden können. Dies gilt auch für den Belang des Warzenbeißers als bedrohter Heuschreckenart.

Schutzgut Boden

Als Bodentypen sind nach den Darstellungen des Landschaftsplans Burgdorf im Änderungsgebiet magere Podsole, Braunerde- oder Parabraunerde- Podsol zu erwarten. Für den Bereich des Grünlands ist eine durch langjährige Bewirtschaftung verursachte Belastung des Bodens durch Düngung und Pestizideinsatz zu vermuten, für den Wald kann eine relativ unbelastete Situation angenommen werden. Eine in Auftrag gegebene Bodenuntersuchung wird weiter Aufschluss bringen über die tatsächlichen Gegebenheiten im Änderungsbereich.

Für die Erweiterung des Golfplatzes sind keine Bodenversiegelungen erforderlich. Insgesamt führt die Umnutzung durch die dauernde Begrünung der Grünlandflächen, den Wegfall von Bodenbearbeitungen sowie eine reduzierte Düngung und der Wegfall von Pestizideinsätzen mittelfristig voraussichtlich zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht gelegen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist niedrig und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Im Bereich der durchlässigen Sandböden besteht eine potenziell hohe Grundwassergefährdung durch die bisherige intensive Ackernutzung, insbesondere durch Nitrateintrag, und insofern ein besonderer Schutzbedarf besonders vor dem Hintergrund der Trinkwassergewinnung im Bereich der 53. Änderung.

Um die Auswirkungen der geplanten Umnutzung auf die Grundwasserqualität genauer beurteilen zu können, wurde ein bodenkundliches Fachgutachten in Auftrag gegeben, das mögliche negative Folgewirkungen besonders durch Stickstoff-Freisetzung und Stickstoffaustrag untersuchen und Vorschläge für umnutzungsbegleitende Grundwasserschutzmaßnahmen erarbeiten soll.

Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser wird erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse möglich sein. Diese Ergebnisse werden in der weiteren Bauleitplanung beachtet.

Schutzgut Klima/Luft

Der Änderungsbereich ist lufthygienisch sowie hinsichtlich des lokalen Klimas als wenig beeinträchtigt anzusehen. Bodenversiegelungen sind nicht vorgesehen, vielmehr werden landwirtschaftlich und forstlich genutzte Flächen in auch zukünftig dauerhaft bewachsene private Grünflächen mit ähnlicher kleinklimatischer Wirksamkeit umgewandelt. Erhebliche Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind durch diese Veränderungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Änderungsbereiches ist wesentlich durch die ausgedehnten Waldflächen und eine teilweise naturnahe Strukturenvielfalt an deren Rändern bestimmt. Die landwirtschaftliche Fläche ist darin einer Lichtung ähnlich eingebettet und von außen kaum einsehbar. Ein besonderer Schutzbedarf besteht für dieses Schutzgut nicht.

Der Lichtungscharakter bleibt auch nach der Anlage der Golfbahnen erhalten. Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch einen kleinflächigen Verlust von Wald stehen Aufforstungsflächen, Gehölzpflanzungen und die Entwicklung von Heideflächen sowie einer naturnahen Sukzessionsfläche gegenüber, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden und die zu einer Bereicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen werden.

Insgesamt sind durch die Umnutzung überwiegend positive Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgütern

In den Waldflächen westlich des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Bodendenkmal. Es handelt sich um eine historische Wallanlage mit weiteren archäologischen Funden. Möglich ist, dass im näheren Umfeld des Denkmals weitere Befunde von historischer Bedeutung vorhanden sind. Sollten innerhalb des Plangebietes derartige Funde etwa bei Abgrabungen zutage treten, sind diese unverzüglich dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege NLD und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Zu beachten ist die Rohwasserleitung, die durch das Plangebiet hindurchführt.

Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind infolge des Planvorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen.

Ein erhebliches Risiko birgt der Eingriff in die Biotop- und Bodenstruktur durch den geplanten großflächigen Umbruch von u.U. dauerhaft gedüngten und mit Pestiziden belasteten Grünlandflächen für das Schutzgut Grundwasser. Ausmaß und Bedeutung dieser Wechselwirkung lassen sich erst nach Auswertung der geplanten Bodenuntersuchungen genauer bewerten.

- ## Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung bei Durchführung der Planung

In Vorbereitung der Planung werden im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bisher forstwirtschaftlich und landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen als „Grünflächen mit

der Zweckbestimmung: Golfplatz“ dargestellt. Daraus können die Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“ entwickelt werden.
Im Zuge der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung werden zusätzliche Golfbahnen hergestellt. Dies bedeutet eine Verschlechterung der Biotopqualität von Forst- und Grünlandflächen. Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geplante Entwicklung von Wildkrautflächen und -säumen sowie Heideflächen, die Integration des vorhandenes Gehölzbestands, die Neuanlage von Gehölzflächen und schließlich die Neuaufforstung als Ersatz für entfallenden Waldbestand können diese Nachteile kompensiert werden.

Das Bodenrelief und der Wasserhaushalt werden nicht verändert. Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser wird durch Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Kleinräumigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes stehen voraussichtlich überwiegend positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sowie die Entwicklung naturnaher Bereiche und die Erhöhung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes gegenüber.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen wie bisher land- und forstwirtschaftlich genutzt. Das Risiko eines erheblichen Eintrags von Nitrat und Schadstoffen durch die landwirtschaftliche Nutzung in das Grundwasser würden für die landwirtschaftlichen Flächen fortbestehen.
Die Waldfläche im südlichen Plangebiet würde erhalten bleiben; eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5, angrenzend an die bisherigen Waldflächen, entfiele.

Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf der westlich des Änderungsbereichs gelegenen Ackerbrache würde den Fortbestand der Population des geschützten Warzenbeißers gefährden.

• Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden durch folgende Maßnahmen vermieden oder reduziert:

- durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird ein weiterer, erheblicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser vermieden
- vorhandene Gehölzbestände sowie die vorhandenen Säume werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung integriert

Zum Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind Gehölzpflanzungen sowie die Entwicklung von Heide- und Wildkrautflächen vorgesehen. Art und Umfang der Maßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Ersatzaufforstungen für überplante Waldflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans**

Die Stadt Burgdorf verfolgt das städtebauliche Ziel, zur Stärkung und Entwicklung von Sport-Freizeit- und Erholungsaktivitäten im Stadtgebiet beizutragen und die Erweiterung des bestehenden Golfplatzes auf bisher landwirtschaftlich und forstlich genutzten Flächen im Plangebiet nordwestlich von Ehlershausen planungsrechtlich vorzubereiten.

Durch die Umnutzung der Planung sind voraussichtlich überwiegend positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

Da die geplante Umnutzung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Burgdorf entspricht, voraussichtlich überwiegend positive Umweltauswirkungen auslöst und in der näheren Umgebung keine anderen, ähnlich gut geeigneten Flächen verfügbar sind, besteht derzeit keine sinnvolle Alternative zu dieser Planung.

Für den Verzicht auf die Umsetzung der Planung sind vor diesem Hintergrund ebenfalls keine Gründe erkennbar.

6.3 Zusätzliche Angaben

- **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“ bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung eine Ausgleichsbilanzierung erstellt, die fachlich auf dem Landschaftsplan und einer Biotoptypenkartierung aufbaut und sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages orientiert.

- **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Umsetzung der voraussichtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Burgdorf nach der Umsetzung der Planung durch Ortsbesichtigung überprüft.

- **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung wird nach Vorlage und Auswertung der derzeit noch ausstehenden Untersuchungen und Fachgutachten vorgelegt.

7. Öffentliche und private Belange, Abwägung

Im Vordergrund der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burgdorf steht, die Darstellung von „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ im Änderungsbereich vorzubereiten und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“, OT Ehlershausen zu konkretisieren. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen bzw. unter- und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Burgdorf beabsichtigt, die Sport- und Freizeitmöglichkeiten in Ehlershausen zu stärken und die in Rede stehenden Flächen für die Nutzung als Golfplatz langfristig zu sichern.
Für die konkret geplante Nutzungsänderung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und in einem Teilbereich von Waldflächen werden durch die Darstellung von „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Golfplatzerweiterung vorbereitet.

Weiteren städtebaulichen Zielvorstellungen insbesondere im Interesse von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen zu Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch entsprechende textliche Festsetzungen Rechnung getragen.
Im Zusammenhang mit den Darstellungen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2-17 „Golfplatzerweiterung Ehlershausen“, werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt.

Die wasserrechtlichen Belange werden im Rahmen der Planung beachtet. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wird die neue Grenze zwischen den Schutzzonen II und III A, der 1. Änderungsverordnung zur Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Ramlingen“ vom 01.09.1977, in die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich als „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ übernommen. Die Schutzgebietsverordnung ist bei allen Vorhaben zu beachten. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Umsetzung der Golfplatzerweiterung ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen.

Zwar werden Waldflächen i.S.d. Niedersächsischen Waldgesetzes von der Planung beansprucht, jedoch werden die entsprechenden Flächen im Verhältnis 1 : 1,5 im Bebauungsplan ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt funktionsgerecht und unter Würdigung des umgebenden Landschaftsraumes im Plangebiet. Etwaige Störungen, die geeignet wären, die Waldfunktionen zu beeinträchtigen, sind von der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet wurde flächendeckend das Vorkommen des Warenbeißers (Decticus verrucivorus) festgestellt. Der Warzenbeißer ist eine Langflüglerschrecke aus der Familie der

Laubheuschrecken, die entsprechend der Roten Liste als gefährdet eingestuft wird. Die flächendeckende Ausbreitung dieser Art ist vor allem der Tatsache zu verdanken, dass die ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Zuge der Golfplatzerweiterungsplanung aus Gründen des vorbeugenden Trinkwasserschutzes vorübergehend aus der landwirtschaftlichen Nutzung und intensiven Düngung genommen wurden. Zwar werden weite Teile der Flächen für die angestrebte Golfplatznutzung beansprucht, es werden jedoch großzügige Maßnahmenflächen im Plangebiet festgesetzt, um den Fortbestand der Art in diesem Bereich langfristig zu sichern. Bei einem Verzicht auf die Golfplatzerweiterung bzw. dem Wiederbeleben der ackerbaulichen Nutzung wäre die Verdrängung der Art auf den landwirtschaftlichen Flächen nicht zu vermeiden.

Für die Landwirte, die die Flächen für die Golfnutzung verpachtet haben, entstehen durch die Planung keine wirtschaftlichen Nachteile. Die Planung wurde im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern abgestimmt.

Die verkehrliche Anbindung des Golfplatzgeländes bleibt unverändert und ist bereits über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.
Das Plangebiet ist über das öffentliche Busnetz und den S-Bahnhaltepunkt Ehlershausen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nutzungsänderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ in „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ vorbereitet. Die vorgesehene Nutzungsänderung ist notwendig, da diese Flächen für die angestrebte Nutzung aufgrund der Lage (direkt angrenzend an den bestehenden Golfplatz) geeignet, relativ unempfindlich gegenüber Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind und seitens der Eigentümer für die Nutzung als Golfplatzerweiterung zur Verfügung gestellt werden. Die Planung erfolgt im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern.
Ähnlich gut geeignete Flächen stehen für die Golfplatzerweiterung nicht zur Verfügung.

Insgesamt rechtfertigt der öffentliche Belang der Entwicklung und Sicherung von landschaftsbezogenen Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Ortsteil Ehlershausen unter Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange die Vorbereitung dieser Flächen durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Umfang.
In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

8. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom …….…….. bis …… durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom …….. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum …… aufgefordert.

Der Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.v. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung vom …….. bis einschließlich …… gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am ……. als Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Burgdorf, ……

……..
Bürgermeister