

***Mitteilung des Senats vom 14. Oktober 2008***

***Vorhabenbezogener Bebauungsplan 47 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47)  
zum Bau eines Clubhauses für den Golfplatz Bremer Schweiz für das Grundstück  
Wölpscher Straße 4 in Bremen-Blumenthal***

***Bearbeitungsstand: 13. August 2008***

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 47 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 19. September 2008 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden. \*)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der mit dem Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt. Er kann bei Bedarf im Bauamt Bremen-Nord eingesehen werden.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 47 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47) zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

***Vorhabenbezogener Bebauungsplan 47 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47)  
zum Bau eines Clubhauses für den Golfplatz Bremer Schweiz für das Grundstück  
Wölpscher Straße 4 in Bremen-Blumenthal***

***Bearbeitungsstand: 13. August 2008***

**1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 9. November 2006 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 30. Dezember 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Ortsamt Blumenthal am 26. November 2007 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung unterrichtet.

In der Einwohnerversammlung wurden keine Anregungen von Bürgern zu der beabsichtigten Planung vorgebracht.

\*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine schriftliche Anregung eines Anwohners vorgebracht, die nicht unmittelbar in inhaltlichem Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht.

Diese Anregung bezieht sich auf die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans 1268, der im Bereich des Clubhauses durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 47 geändert werden soll. Da sich der Anwohner insbesondere durch den Betrieb der Golfanlage belästigt fühlt, weil seiner Ansicht nach die Spielbahnen sehr dicht an seine Grundstücksgrenze und sein Gebäude gelegt wurden, wurden im Rahmen von Abstimmungsgesprächen in diesem Bereich zusätzliche Gehölzpflanzungen zur Abschirmung vorgesehen.

### 1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2. Juni 2008 parallel zur geplanten öffentlichen Auslegung beteiligt.

#### 1.3.1 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

#### 1.3.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Bauausschuss des Beirates Blumenthal hat den Planungen zugestimmt.

### 1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 22. Mai 2008 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47) einstimmig zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 4. Juni 2008 bis 4. Juli 2008 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum bestand Gelegenheit, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

#### 1.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind drei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Auf die beigefügte Anlage zum Bericht wird verwiesen.

### 1.5 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Plan und die Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung wie folgt geändert:

Im südlichen Planbereich wurden zusätzlich vier Bäume zeichnerisch festgesetzt, die zu erhalten sind. Die „Hinweise“ in der Planzeichnung sind um den Hinweis auf das von den Festsetzungen unberührte Artenschutzrecht und um weitere Hinweise zu den archäologischen Bodenfundstellen ergänzt worden.

Die Begründung wurde im Wesentlichen ergänzt durch Hinweise auf das vorangegangene Raumordnungsverfahren (1995 bis 1998) mit integrierter Verkehrsuntersuchung und integriertem Gutachten zum Wasserschutz und zu Nährstoffbilanzen. Ansonsten wurden lediglich kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

### 1.6 Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 47 erfolgte Planänderung sind die Grundzüge der Pla-

nung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Änderungen wurden mit dem Vorhabenträger und den berührten Fachbehörden abgestimmt. Auf die Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.

1.7 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Punkt D der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.8 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist als Anlage beigefügt.

## 2. Information der Beiräte

Dem Ortsamt Blumenthal wurde eine Ausfertigung der Deputationsvorlage übersandt.

## 3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 47 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47) zum Bau eines Clubhauses für den Golfplatz Bremer Schweiz für das Grundstück Wölpscher Straße 4 in Bremen-Blumenthal (Bearbeitungsstand: 13. August 2008), einschließlich Begründung, in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

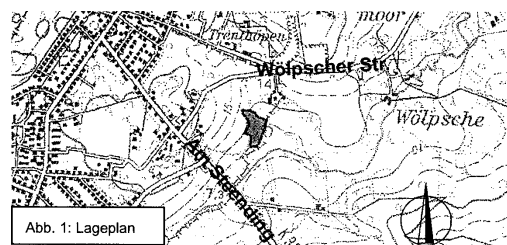
### *Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 47 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47) zum Bau eines Clubhauses für den Golfplatz Bremer Schweiz für das Grundstück Wölpscher Straße 4 in Bremen-Blumenthal*

*(Bearbeitungsstand: 13. August 2008)*

## A Plangebiet

### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Blumenthal, Ortsteil Lüssum-Bockhorn (Nr. 533), östlich der Einmündung Wölpscher Straße/Am Steending. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,63 ha, in der sich golfsportlich genutztes Grün, ein Golfclub mit Abschlagsgebäude, eine öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung sowie eine Wallhecke mit Altbaumbestand befinden.



Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teil des Rasengolfplatzes (Spielbahnen, Abschlag- und Einlochflächen) den Golfclub und ein Abschlagsgebäude. Östlich wie auch südlich des Geltungsbereiches setzt sich die Spielfläche des Golfclubs fort. Gleichzeitig liegt im Osten auch die Landesgrenze. Westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden grenzt die Wölpscher Straße. Weiter nördlich und westlich kommen Wohnnutzungen vor.

Die auf dem Plangebiet liegenden Grünflächen und Anlagen des Golfplatzes werden bereits für den Spielbetrieb genutzt.

Von Norden und Süden herkommend laufen öffentliche Rad- und Wanderwege durch das zu überplanende Gelände. Das Plangebiet ist durch eine erhaltenswerte Wallhecke geprägt, die in Nord-Süd-Richtung verläuft.

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche, Sportanlage“ dargestellt. Die Errichtung eines Clubhauses für den Golfplatz entspricht dieser Darstellung.

Der derzeit gültige Bebauungsplan 1268, rechtsverbindlich seit dem 6. November 2002, setzt im Plangebiet sowohl „sonstige Grünflächen“ als auch bereits „private Grünflächen: Golfsport“ fest. Zulässig sind hier Spielbahnen (Fairways) mit Sandhindernissen (Bunker), Halbrauhes (Semirough), Vorgrüns (Collars), Verbindungswege zwischen den Bahnen, Abschlagflächen (Tees) und Einlochflächen/Grüns (Greens). Ein mit der Allgemeinheit dienendem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen gekennzeichnete Flächen sichern die fuß- und radläufige Anbindung an den sich auf niedersächsischem Gebiet befindlichem Wanderweg und nördlich an die Wölpscher Straße. Darüber hinaus finden sich Festsetzungen für „Erhaltungs- und Anpflanzungsflächen“. Das vorhandene Abschlagsgebäude und der Golftreff sind mit Baugrenzen innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt.

Zur Erhaltung, Pflege und Ergänzung der Wallhecke werden Maßnahmen textlich festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sehen Flächen zum Erhalt, Pflege und Ergänzung der frei wachsenden Hecken, zur Entwicklung von Magerwiesen mit Gehölzstrukturen, zur Entwicklung von Wiesen mit Gehölzstrukturen sowie zur Entwicklung von Obstwiesen vor. Auch Sukzessionsflächen sind festgelegt.

## B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 47 in Lüssum-Bockhorn soll eine Erweiterung des Golftreffs zu einem Golfclubhaus mit entsprechender Stellplatzanlage und Betriebsgebäude sowie die Verlegung der Bahn 18 und Sicherung der Fuß-/Radwegeverbindung erfolgen. Diese bauliche Umgestaltung ordnet die bisherige Golfanlage neu.

Beabsichtigt ist die umfangreiche Erweiterung des bestehenden Golftreffs zu einem eingeschossigen Clubhaus mit Clubgastronomie, Umkleideräumen und Duschen sowie mit entsprechender Stellplatzanlage und eingeschossigem Betriebsgebäude (Caddy-Haus), die mit der Entwicklung der Mitgliederzahl notwendig geworden ist. Das Clubhaus soll nun im Zusammenhang mit dem schon vorhandenen Golftreff auf Bremer Gebiet, statt auf Schwaneweder Gebiet realisiert werden. Stellplatzanlage und Betriebsgebäude sollen eingegrünt werden. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die vorhandene Wallhecke, die im Wesentlichen erhalten werden kann. Die vorhandene öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten. Darüber hinaus soll ein kleiner Teich angelegt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wölpscher Straße.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Erweiterung des bestehenden Gebäudes (Golftreff) zu einem Clubhaus mit Stellplatzanlage und Errichtung eines Betriebsgebäudes (Caddy-Haus),
- Sicherung der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung,
- Verlegung der Golfbahn 18 (letztes Loch),
- Vermeidung von Eingriffen und Erhalt der Wallhecken,
- Eingrünung der Stellplatzanlage und des Betriebsgebäudes,
- Verlagerung eines Teiches.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde.

Die vorgenannten Planungsziele können im Rahmen der für den Planungsbereich bisher geltenden Festsetzungen nicht verwirklicht werden. Die Realisierung der Planung soll über einen Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen (vorhabenbezogener Bebauungsplan), um eine zeitnahe Umsetzung zu ermöglichen.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein Sondergebiet SO ausgewiesen. Dies wird differenziert in Sondergebiet Golfclub SO (1), Sondergebiet Golfclub-Betriebshof SO (2) und sonstiges Sondergebiet SO (3). Die Nutzungsfestsetzung dient dem Ziel, die Errichtung des neuen Clubhauses und seiner Peripherie zu ermöglichen, die mit der Entwicklung der Mitgliederzahl notwendig geworden ist.

### **C 2 Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird eine maximal zulässige Grundfläche von 266 m<sup>2</sup> für das Betriebsgebäude und eine maximal zulässige Grundfläche von 720 m<sup>2</sup> für das Clubhaus.

### **C 3 Bauweise, Baugrenzen**

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich des sonstigen Sondergebiets SO (3) ist eine Festsetzung für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie folgen in ihrer Anordnung der städtebaulichen Konzeption und ermöglichen eine konsequente Ausrichtung der Gebäude zur Grünfläche Golfplatz.

### **C 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das geplante Clubhaus, das Betriebsgebäude und die Stellplatzanlage werden von der Wölpscher Straße aus über eine vorhandene Zuwegung erschlossen, die bereits jetzt mit den befahrbaren Seitenstreifen in einer Breite von mindestens 4,5 m nutzbar ist. Auf Höhe des Clubhauses wird der Weg zusätzlich mit einem Wendekreis mit einem Durchmesser von 20 m versehen. Das Betriebsgebäude kann über den östlichen Stellplatz und südlich vom Clubhaus aus erreicht werden.

Der Weg innerhalb des Plangebietes ist dabei mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke sowie mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Stadt Bremen versehen.

Durch die Verlegung der Bahn 18 ergibt sich im Süden des Plangebietes die Situation einer Kreuzung von Spielbahn und öffentlicher Wegenutzung. Hierbei handelt es sich um eine für Golfplätze nicht übliche Situation. Entsprechend sieht der städtebauliche Entwurf geplante Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung des öffentlichen Wanderweges (auf niedersächsischer Seite) vor. Im Wesentlichen setzen sich diese aus drei Teilen zusammen. Einerseits soll eine geringfügige Absenkung des Weges erfolgen sowie andererseits eine Aufböschung aufseiten der Schlagrichtung (Süden) angelegt sowie Maßnahmen zum Schutz vor herabfallenden Golfbällen vorgesehen werden. Mit dieser Maßnahmenkombination wird der Wanderweg ausreichend geschützt. Obwohl diese Maßnahmen nicht im Plangebiet liegen, sind sie zur Umsetzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans unverzichtbar und werden durch den Durchführungsvertrag abgesichert.

### **C 5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die im sonstigen Sondergebiet (SO 3) festgelegten 62 Stellplätze dienen als Ergänzung für die bereits vorhandenen 48 Stellplätze weiter nördlich in der Nähe der Wölpscher Straße, die erhalten bleiben. Für den Golfplatz Bremer Schweiz ist im Rahmen des Raumordnungsverfahrens (ROV) 1995 bis 1998

der Bezirksregierung Lüneburg eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden. In der Verkehrsuntersuchung wird festgestellt, dass für je sieben Mitglieder ein Stellplatz vorzusehen ist (Bundesanstalt für Sportwissenschaften, 1987). Bei den vorgesehenen 700 bis 750 Mitgliedern erhöht sich die notwendige Anzahl von 48 auf bis zu 110 Stellplätzen, die nur an nutzungsintensiven Wochenenden ausgenutzt werden. Zu den vorhandenen 48 Stellplätzen werden dementsprechend jetzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich 62 Stellplätze vorgesehen, sodass insgesamt 110 Stellplätze verfügbar sind. Die Nähe der neuen Stellplatzanlage zum zukünftigen Clubhaus soll vor allem ungeordnetes Parken entlang der Erschließungswege verhindern und den ruhenden Verkehr konzentrieren. Hierzu sind beidseitig der vorhandenen Wallhecke im nördlichen Plangebiet Flächen für einen Gemeinschaftsstellplatz vorgesehen.

Zur Minimierung des Eingriffes in die vorhandene prägende Wallhecke wird diese nur an einer festgelegten Stelle in einer Breite von 3 m unterbrochen.

#### C 6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise des Bebauungsplanes dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Im Planbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind zu berücksichtigen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzes Anwendung finden. Die nach anderen Gesetzen und Vereinbarungen getroffenen Vorschriften (hier Wasserschutzgebiet) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig und zweckmäßig ist.

#### C 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorrang vor Eingriffen in den Naturhaushalt hat nach BauGB die Vermeidung solcher Eingriffe; diese Vermeidung wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 47 durch textliche Festsetzungen, die Maßnahmen zum Erhalt von Natur und Landschaft sowie der Beschränkung der Versiegelung beschreiben, sichergestellt.

#### C 8 Sonstige Festsetzungen

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung zurückliegender Grundstücke und der Fußwegevernetzung des Gebietes mit den umgebenden Grün- und Freiräumen.

### D Umweltbericht

#### D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 47 sind unter Punkt B und C der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

#### D 2 Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Die Bewertung der Schutzgüter und ihre Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

## Bestandsbewertung

Tabelle 1: Biotop- und Ökotoptfunktion (allgemeine Funktionen)

Biotoptypen im Plangebiet	Biotop- typen- code	Wertstufe nach Handlungs- anleitung
Wassergebundene Wegedecke	TFW	1
Versiegelte Fläche/Gebäude	TD	V
Grünland-Einsaat (Spielbahn)	GA	1
Artenarmer Scherrasen (Abschlagsfläche/Grün)	GRA	1
Mesophiles Grünland (mit 20 % Gehölzanteil)	GMZ	3
Mesophiles Grünland (mit 20 % Gehölzanteil)*)	GMA/GMF	3
Ruderalflur (Sukzessionsfläche)	UH	3
Herstellung, Ergänzung, Erhalt und Pflege von Wallhecken	HW	4

\*) Noch nicht ausgeprägt.

Die Biotoptypen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 47 „Zum Bau eines Clubhauses für den Golfplatz Bremer Schweiz“ wurden dem Bebauungsplan 1268 entnommen. Auch wenn der Biotoptypenbestand in der Realität möglicherweise nicht flächendeckend mit diesen Angaben übereinstimmt, so stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes doch geltendes Recht dar und sind als Bestand der Beurteilung zugrunde zu legen.

Der Geltungsbereich wird als Golfplatz genutzt. Es unterscheiden sich die intensiv als Spielbahnen und Abschlagsflächen genutzten und intensiv gepflegten Flächen von den ungenutzten oder extensiv gepflegten Flächen dazwischen oder in den Randbereichen. Dementsprechend unterscheiden sich die Flächen in ihrem Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die befestigten/versiegelten Böden im Untersuchungsgebiet sind in die Bedeutungsstufe „biotische Ertragsfunktion von geringer Bedeutung“ einzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III a und hat somit eine besondere Funktion für den Trinkwasserschutz.

Die Schutzgüter Luft und Klima weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besondere Bedeutung auf.

Die Wallhecken weisen unter anderem eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

### Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Befestigung von Flächen sowie die Anlage einer weiteren Spielbahn gehen mesophiles Grünland und Ruderalflur von mittlerer Bedeutung und Grünland-Einsaat sowie artenarmer Scherrasen von sehr geringer Bedeutung verloren. In den aktuell mit Schotter befestigten Teilbereichen findet eine geringfügige Abnahme der Wertigkeit statt. Biotoptypen mit sehr hoher oder geringer Wertigkeit sind von der Planung nicht betroffen.

## Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Tabelle 2: Biotop- und Ökotoptunktionsbestand (Festsetzungen im Bebauungsplan 1268 zuzüglich Erweiterungsbereich)

Biotop-typencode	Biototyp	Wert-stufe	Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	Flächen-äquivalent (Wert x Fläche)
TD	Versiegelte Fläche/Gebäude	V	455	0
TFW	Wassergebundene Wegedecke	1	1409	1409
GA	Grünland-Einsaat (Spielbahn)	1	3206	3206
GRA	Artenarmer Scherrasen (Abschlagsfläche/Grün)	1	1264	1264
GMZ	Mesophiles Grünland (mit 20 % Gehölzanteil)	3	1196	3588
GMA/GMF	Mesophiles Grünland (mit 20 % Gehölzanteil)	3	4756	14 268
UH	Ruderalflur (Sukzessionsfläche)	3	813	2439
HW	Herstellung, Ergänzung, Erhalt und Pflege von Wallhecken	4	2781	11 124
GMF	Mesophiles Grünland feuchter Standorte (Erweiterungsbereich)	3	459	1377
Summe			16 339	38 675

Tabelle 3: Biotop- und Ökotoptunktion nach Realisierung der Planung

Biotop-typencode	Biototyp	Wert-stufe	Flächen-größe (m <sup>2</sup> )	Flächen-äquivalent (Wert x Fläche)
TD	Versiegelte Fläche/Gebäude	V	3003	0
TFW	Wassergebundene Wegedecke	1	1314	1314
GA	Grünland-Einsaat (Spielbahn)	1	2305	2305
GRA	Artenarmer Scherrasen (Abschlagsfläche/Grün, sonstige Grünfläche)	1	1799	1799
GMA/GMF/GMZ	Mesophiles Grünland (mit 20 % Gehölzanteil)	3	3758	11 274
UH	Ruderalflur (Sukzessionsfläche)	3	375	1125
HW	Herstellung, Ergänzung, Erhalt und Pflege von Wallhecken	4	3042	12 168
SEZ	Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer	4	743	2972
Summe			16 339	32 957

Es verbleibt ein Defizit von 5718 FÄ, die ausgeglichen werden müssen.

Gemäß geltendem Planungsrecht ist innerhalb der Baugrenze die Errichtung von Gebäuden für den Golfsport möglich.

Von der aktuellen Planung nicht betroffen sind gemäß der Baumschutzverordnung folgende geschützte Bäume:

Nr.	Art	Stammumfang
16	Stieleiche (Quercus robur)	1,50 m
17	Buche (Fagus sylvatica)	> 1,50 m
18	Buche (Fagus sylvatica)	> 1,50 m
30	Stieleiche (Quercus robur)	1,95 m
31	Stieleiche (Quercus robur)	1,50 m
32	Stieleiche (Quercus robur)	2,20 m
33	Stieleiche (Quercus robur)	2,00 m



Da die Fällung dieser Bäume nicht beabsichtigt ist, sind sie in der vorstehenden Kompensationsbilanz nicht enthalten.

Eine etwaige spätere Fällung dieser Bäume ist gesondert zu beantragen und durch Ersatzpflanzung zu kompensieren.

#### Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### Vermeidungsmaßnahmen:

Während der Bauphase finden zum Schutz der zu erhaltenden Wallhecken und sonstigen Gehölze die Richtlinien für den Baumschutz auf Baustellen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 Aufgrabungsarbeiten im Bereich von Bäumen Anwendung.

Parkplatz- und Wegeflächen (teilweise) werden in wassergebundener Decke ausgeführt und so der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert.

Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Tiere sind durch die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum bei der Beleuchtung der Anlage zu vermeiden.

Durch Versiegelung von unbefestigter Freifläche kann es stellenweise zu einer Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den umliegenden Freiflächen sind die Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren.

##### Ausgleichsmaßnahmen:

Es sind 5718 FÄ durch Aufwertung geringwertiger Flächen zu erzeugen. Für den Verlust von mesophilem Grünland mit Gehölzanteilen und Ruderalfluren müssen entsprechende Biotoptypen an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Im Planteil B wird ein vorhandener Teich um ca. 1906 m<sup>2</sup> erweitert. Ziel ist die Vergrößerung der Teichfläche, die Anlage einer geschwungenen Uferlinie mit abgeflachter Böschungskante und die Anlage von Flachwasserbereichen. Der Ausgangsbiototyp an dieser Stelle (artenarmer Scherrasen GRA mit der Wertstufe 1) kann somit um drei Wertstufen angehoben werden (naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer SEN, Wertstufe 4). Die Umsetzung der Maßnahme ist privatrechtlich gesichert.

Gemäß Bremer Stellplatzverordnung/BremLBO sind pro sechs Stellplätze je ein Baum zu pflanzen (für 62 Parkplätze also elf Bäume). Die Bäume sind auf dem Gelände des VEP 47 möglichst im Umfeld des Parkplatzes zu pflanzen.

##### Artenschutz:

Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 47 erstellt, um die Belange streng geschützter Vogel- und Fledermausarten im Sinne des § 42 BNatSchG hinreichend zu berücksichtigen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die überplante Grünlandsfläche als Lebensstätte streng geschützter Arten nicht relevant ist. Lebensstätten streng geschützter Vogel- und Fledermausarten konnten auch im Baumbestand und den vorhandenen Hecken und Wallhecken nicht nachgewiesen werden und sind auch nicht wahrscheinlich. Aufgrund der bereits vorhandenen Störquellen und bezogen auf den zu erwartenden kleinflächigen Eingriff in den Baumbestand ist speziell für streng geschützte Arten keine Betroffenheit zu erwarten.

##### (b) Auswirkungen auf Menschen und Tiere durch Lärm

Die Anlage eines Golfplatzes unterliegt der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung. Mit der sportlichen Nutzung sind jedoch keine relevanten störenden Lärmemissionen verbunden.

Die von dem erwarteten Verkehrsaufkommen ausgehende Lärmimmission liegt deutlich unter dem für Wohngebiete zulässigen Pegel.

Zusätzliche Auswirkungen auf Menschen und Tiere durch Lärm sind nicht zu erwarten.

(c) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Es gibt keine konkreten Messwerte bezüglich der Luftqualität im Bereich des Untersuchungsgebietes.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Sicherung des Golfplatzes (BP 1268 und BP 166 Schwanewede) sind im Vorfeld im Rahmen der Verfahrensunterlagen für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung unter anderem die Auswirkungen der Verkehrsströme bereits untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nur geringe Auswirkungen auf Mensch und Siedlung zu erwarten sind. Da im Zusammenhang mit dem Vorhaben keine Verkehrszunahme prognostiziert wird und es nur zu einer Verschiebung der Verkehrsströme kommt, ist keine Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

(d) Auswirkungen auf Menschen und Tiere durch sonstige Emissionen (Gerüche, Licht)

Zusätzliche Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche und Licht sind nicht zu erwarten.

(e) Auswirkungen durch Altlasten

Auswirkungen durch Altlasten sind nicht zu erwarten.

(f) Auswirkungen auf Grundwasser

Im Bebauungsplanverfahren 1268 ist ein Gutachten zu Wasserschutz/Nährstoffbilanzen (GfL, 2000) erstellt worden, weil im Planbereich Wasserschutzzone III a ausgewiesen ist.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln geringer sein wird als auf den zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Düngemittel werden nur auf den intensiv genutzten Flächen, den Grüns, Vorgrüns, Abschlägen und Spielbahnen gebracht und deswegen im Vergleich zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung nur 43 % der zuvor intensiv genutzten Fläche gedüngt.

Außerdem führt das häufige und regelmäßige Mähen der gedüngten Golfplatzelemente zu einem ständigen Stickstoffentzug (Abmagern) und trägt dadurch zu einer Verringerung des Auswaschungsrisikos von Nitrat bei. Beim Einsatz von Düngemitteln sind die Grundsätze der Düngeverordnung (1997) zu berücksichtigen, die für die Anwendung von Düngemitteln auf landwirtschaftlich sowie gartenbaulich genutzten Flächen gilt. Für die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist eine Genehmigung erforderlich. Es dürfen nur solche Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden, die in Wasserschutzgebieten nicht verboten sind. Die Verlagerung der Bahn 18 ändert nichts an der gesamtäumlichen Nutzungsintensität und Nährstoffbilanz, da die Bahn bereits vorhanden ist und genutzt wird.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

(g) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In beiden Teilen des Plangebietes sind archäologische Bodenfundstellen bekannt. Aus dem Bereich des Planteiles A kennen wir Spuren eines großflächigen Siedlungsplatzes aus der vorrömischen Eisenzeit (etwa 700 v. bis Chr. Geb.) Deshalb ist bei Erdarbeiten der Landesarchäologe zu beteiligen, um die unbeobachtete Zerstörung archäologischer Bodendenkmale zu verhindern. Nur dann sind Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

(i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (c) hinaus nicht bekannt.

### D 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen für die Umsetzung dieses Projektes nicht zur Verfügung.

### D 4 Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen (Oktober 1998).

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

### D 5 Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Es wird auf die generellen Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Umweltüberwachung hingewiesen.

### D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund der Art und Größe des geplanten Vorhabens sind durch die Realisierung Auswirkungen auf die Umweltbelange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch zu erwarten, die nicht erheblich sind und ausgeglichen werden können. Die prägenden Grünbestände werden weitgehend gesichert. Eingriffe in die Natur werden auf einer zweiten Fläche außerhalb des eigentlichen Vorhabens ausgeglichen.

## E **Finanzielle Auswirkungen**

In Ergänzung des Vorhabenplanes wird zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser Vertrag wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 47. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen zu tragen. Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

## F **Genderprüfung**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 47 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Nutzungsangebot „Golf“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet durch:

Grontmij GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH

### *Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB*

#### *Vorhaben- und Erschließungsplan 47 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47) zum Bau eines Clubhauses für den Golfplatz Bremer Schweiz für das Grundstück Wölpscher Straße 4 in Bremen-Blumenthal*

Die Vorhabenträgerin, Golfclub Bremer Schweiz e. V., Bremen, beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans 47 in Lüssum-Bockhorn eine Erweiterung des Golftreffs zu einem Golf-Clubhaus mit entsprechender Stellplatzanlage und Betriebsgebäude sowie die Verlegung der Bahn 18 mit Sicherung der Fuß-/Radwegeverbindung vorzunehmen. Diese bauliche Umgestaltung ordnet die bisherige Golfanlage neu.

#### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Besondere methodische Schwierigkeiten traten bei der Umweltprüfung nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung war die Arbeitshilfe „Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004/2007“ und das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

Für den Umweltbericht wurde folgende Unterlage herangezogen:

Verfahrensunterlagen für die Durchführung des Raumordnungsverfahrens mit integrierter Verkehrsuntersuchung und Gutachten zu Wasserschutz/Nährstoffbilanzen der Bezirksregierung Lüneburg zu der Errichtung des Golfplatzes Bremer Schweiz, 1995 bis 1998,

„Artenschutzrechtliche Einschätzung zum VEP 47 Golfplatz Bremer Schweiz, Meyer & Rahmel, Oktober 2007, Harpstedt“.

Natur und Landschaft:

Durch die Errichtung von Gebäuden und Befestigung von Flächen sowie die Anlage einer weiteren Spielbahn entsteht ein Defizit von 5718 Flächenäquivalenten, die ausgeglichen werden müssen. Für den Verlust von mesophilem Grünland mit Gehölzanteilen und Ruderalfluren müssen entsprechende Biotoptypen an anderer Stelle neu geschaffen werden. Im Planteil B wird ein vorhandener Teich um ca. 1906 m<sup>2</sup> erweitert. Ziel ist die Vergrößerung der Teichfläche, die Anlage einer geschwungenen Uferlinie mit abgeflachter Böschungskante und die Anlage von Flachwasserbereichen.

Gemäß Bremer Stellplatzverordnung/BremLBO sind pro sechs Stellplätze je ein Baum zu pflanzen (für 62 Parkplätze also elf Bäume). Die Bäume sind auf dem Gelände des VEP 47 möglichst im Umfeld des Parkplatzes zu pflanzen.

Auswirkungen auf Menschen und Tiere durch Lärm:

Die Anlage eines Golfplatzes unterliegt der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung. Mit der sportlichen Nutzung sind jedoch keine relevanten störenden Lärmemissionen verbunden.

Die von dem erwarteten Verkehrsaufkommen ausgehende Lärmimmission liegt deutlich unter dem für Wohngebiete zulässigem Pegel.

Auswirkungen bezüglich Luftschadstoffe, sonstige Emissionen (Gerüche, Licht), Altlasten, auf Grundwasser, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und sonstige Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

## **b) Alternativenprüfung**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen für die Umsetzung dieses Projektes, der Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes nicht zur Verfügung.

## **c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 47 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 24. April 2007 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Blumenthal am 26. November 2007 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 4. Juni bis 4. Juli 2008) durchgeführt worden. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Blumenthal keine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die jedoch zu keiner Planänderung geführt haben.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 47

(mit Vorhaben- und Erschließungsplan 47) zum Bau eines Clubhauses für den Golfplatz Bremer Schweiz für das Grundstück Wölpscher Straße 4 in Bremen-Blumenthal

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planansatzungen bei der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

— Landesgrenze

SO (1) Sondergebiet Clubhaus

SO (2) Sondergebiet Betriebshof

o offene Bauweise

GSt Gemeinschaftsstellplätze

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Grünfläche

Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten (...), sowie mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

