

- 16 -

Gemeinde Tietzow

Begründung zum Bebauungsplan 7 / I

Golfplatz Havelland / Kallin

18-Loch-Golfanlage mit 9-Loch-Kurzlochplatz  
und Übungsgelände

Gladbeck, im August 1991

Verfasser:

EGC Golf-Course

Gesellschaft für Planung und Realisation mbH

Brüggensstraße 22, W-4390 Gladbeck

Begründung:

Bebauungsplan Nr. 5/I Golfanlage Havelland / Kallin

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB 1.IS.2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGB 1.IS.1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 (BGB 1.IS.2665).

Planzeichenverordnung 1981 (Plan zV81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGB 1.IS.833).

Bauordnungsrecht (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen

- Gesetz zur Einführung des Gesetzes über die Bauordnung (EinfGBauO) vom 3. Oktober 1990
- Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929, 950)

Inhaltsverzeichnis

- 0. Zweck des Bebauungsplanes
  
- 1. Räumlicher Geltungsbereich
  
- 2. Grund der Planaufstellung
  
- 3. Beschreibung des Bestandes
  - 3.1 Vorhandene Nutzung
  - 3.2 Beschreibung des Gebietes aus landschaftsökologischer Sicht
  
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 4.1 Sondergebiete
    - 4.1.1 Sondergebiet - Golf
    - 4.2 Art der baulichen Nutzung
      - 4.2.1 Sonderbaufläche - Clubhaus
      - 4.2.2 " - Betriebshof
      - 4.2.3 " - Golf-Akademie
      - 4.2.4 " - Betreiberbebauung
    - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - 4.5 Verkehrsflächen
    - 4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
    - 4.7 Stellplätze
    - 4.8 Nachrichtliche Übernahmen
  
- 5. Ver- und Entsorgung
  
- 6. Nebenanlagen

## 0. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen (BauGB § 8 (1)).

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bezirk Potsdam im Grenzbereich zwischen dem Kreis Nauen in der Gemeinde Börnicke und dem Kreis Oranienburg in der Gemeinde Tietzow.

Es umfaßt in der Gemeinde Börnicke die Flur 5 mit den Flurstücken 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 23, 24 und 25.

sowie in der Gemeinde Tietzow die Flur 7 mit den Flurstücken 246, 277, 278 und 279.

Eine Kennzeichnung der Gemarkungsgrenze erfolgt im Bebauungsplan durch eine Grenzlinie.

Für beide Gemeinden wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der vorliegende Text ist die Begründung zum Bebauungsplan 7/I Gemeinde Tietzow. Da es sich bei der Golfanlage jedoch um eine funktionale Einheit handelt, soll der Erläuterungsbericht jeweils das Gesamtkonzept und nicht nur das Planvorhaben auf den betroffenen kommunalen Teilgebieten erläutern.

## 2. GRUND DER PLANAUFSTELLUNG

Es ist beabsichtigt, auf den Flächen mit der Bezeichnung "Kallin" (Gemeinde Börnicke) und auf denen des "kleinen Kallin" (Gemeinde Tietzow) einen Golfplatz zu errichten.

Dieser Standort erweist sich sowohl von den Ansprüchen einer sportlich orientierten Freizeit- und Erholungsnutzung als auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als günstig.

Der Golfsport hat sich in den alten Bundesländern zu einem beliebten Freizeitsport entwickelt. Das wird belegt durch einen jährlichen Mitgliederzuwachs im Deutschen Golfverband von 14,2 %. Es ist davon auszugehen, daß sich eine ähnliche Entwicklung auch in den neuen Bundesländern vollziehen wird.

Durch die Nähe zum Ballungsraum Berlin mit einem absolut unzureichenden Angebot für den Golfsport wäre eine durchaus sinnvolle und realitätsnahe Umwandlung einer Fläche gewährleistet, die z. Zt. keiner Nutzung unterliegt.

Hinzu kommt, daß es sich bei der für die Errichtung der Golfanlage in Anspruch zu nehmenden Fläche ausschließlich um ehemals intensivst genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt, die keine wertvollen Vegetations- und Biotopstrukturen auf-

weisen.

Durch die Anlage eines Golfplatzes und die damit verbundenen landschaftspflegerischen Maßnahmen ist für diesen Bereich von einer Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation auszugehen.

Der Verkehrsanschluß ist über die Fernstraße 273 von Oranienburg nach Potsdam gewährleistet.

### 3. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

#### 3.1. Vorhandene Nutzung

Der gesamte Bereich der geplanten Golfanlage wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und liegt derzeit brach. Er wird umgeben von Waldflächen mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen. In Nordsüdrichtung durchquert ein ehemals landwirtschaftlicher Nutzweg das Gelände. Entlang dem Weg befinden sich beidseitig Einzelbäume.

#### 3.2 Beschreibung des Gebietes aus landschaftsökologischer Sicht

Bei dem für die Umnutzung vorgesehenen Gelände handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerfläche. Der Boden ist aufgrund der langjährigen Ackernutzung degradiert und weist geringe Bodenwertzahlen auf. Vernetzungselemente, die die umgebenden Waldflächen mit dem geplanten Golfplatzgelände verbinden, fehlen gänzlich. Der Acker liegt verinselt zwischen den umgebenden Waldflächen.

### 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 72 ha. Davon befinden sich 10 ha in der Gemeinde Tietzow. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als *Sondergebiet Golf* festgesetzt.

Für die 62 ha umfassende Fläche in der Gemeinde Börnicke werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1. Sondergebiet Golf
2. Sonderbaufläche Clubhaus
3. Sonderbaufläche Betriebshof
4. Sonderbaufläche Golf - Akademie
5. Sonderbaufläche Betreiberbebauung
6. Verkehrsfläche
7. Stellplatzfläche
8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Der als Bestandteil des B-Planes erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan (M. 1 : 1.000) stellt die vorgesehene Golfplatzplanung dar. Es werden darin sowohl die für den Bau des Golfplatzes erforderlichen Eingriffe als auch die notwendigen Maßnahmen für die Gestaltung und die Pflege formuliert.

Eine Einzäunung des Golfplatzes ist nicht vorgesehen mit Ausnahme von Wildschutzmaßnahmen. Eine Gefährdung von Naherholungssuchenden durch "verirrte" Golfbälle ist durch die Anordnung der Spielbahnen, durch genügenden Abstand zu den Wegen sowie durch schützende Abpflanzungen nicht gegeben.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Sonderbaufläche Clubhaus

Diese Fläche umfaßt ca. 0,36 ha. Sie wird im B-Plan durch eine Baugrenzlinie unter Angabe von Breite und Tiefe des Baugrundstückes ausgewiesen. Für das Clubhaus sind folgende infrastrukturelle Einrichtungen geplant:

- Restaurationsbetrieb
- Caddy-Raum
- Pro Shop
- Büroräume / Verwaltung
- Sanitäre Anlagen / Umkleideräume
- Terrasse

Aus funktionalen Gründen (spieltechnischer Ablauf) und auch visuell-ästhetischen Gesichtspunkten muß das Clubhaus in den nördlichen Waldrandbereich gebaut werden. Eine Inanspruchnahme der Waldflächen ist beantragt.

### 4.2.2 Sonderbaufläche Betriebshof

Mit einer Größe von 0,24 ha ist im südwestlichen Bereich des Golfplatzes ein Baugrundstück für die Errichtung des Betriebshofes festgesetzt. Für den Betriebshof sind Räumlichkeiten vorgesehen, die dem Funktionsbereich der technischen Unterhaltung und Pflege des Golfplatzes dienen. Die notwendigen Arbeits-, Abstell- und Lagerräume einschließlich der Aufenthaltsräume sowie ein Waschplatz als Freifläche vor dem Betriebshof sind hier für einen geordneten Betriebsablauf vorgesehen.

### 4.2.3 Sonderbaufläche Golf-Akademie

Die Größe des Baugrundstückes für die Golf-Akademie liegt bei 0,41 ha. Um Golfspielern die Durchführung intensiver Seminare an Wochenenden oder aus Anlaß von Kurzurlauben zu ermöglichen, ist der Bau einer Golf-Akademie vorgesehen. Für die Übernachtungsmöglichkeit sollen drei Häusergruppen mit je vier Einzelhäusern errichtet werden.

#### 4.2.4 Sonderbaufläche Betreiberbebauung

Die Größe der beiden Baugrundstücke, die für eine Betreiberbebauung vorgesehen sind, liegt insgesamt bei 1,85 ha (1,30 ha / 0,55 ha). Es handelt sich bei dieser Betreiberbebauung um zehn bzw. sechs Einzelhäuser, in denen auch saisonalen Platzbetreuenden und -bediensteten Sozialräume bereitgestellt werden sollen. Desweiteren sind Räume für Tagesgruppen und Besucher vorgesehen, um hier Tagesseminare außerhalb der Golf-Akademie abhalten zu können.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die vorgesehene Bebauung im Plan durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch qm-Angaben zur Grund- und Geschoßfläche festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich auf maximal zulässige Maße.

#### 4.4 Bauweise, Baugrenzen

Die Baugrenzen für die geplanten Gebäudekomplexe werden mit einer Grenzlinie festgesetzt. Somit wird das Ausmaß des Baugrundstückes im Bebauungsplan vorgegeben.

Darüber hinaus werden Aussagen über Dach- und Hausformen (d. h. Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen) getroffen, die im B-Plan dargestellt sind.

Die Gebäude sind generell in 1 1/2 geschossiger Bauweise mit einer schlichten Holzfassade, Holzfenstern und rotbraunen Dachziegeln geplant. Die Terrassenanlage im Außenbereich wird aus Naturstein gebaut und landschaftsgerecht in die Gesamtkonzeption integriert.

#### 4.5 Verkehrsfläche / Fußweg

Es ist beabsichtigt, den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg, der zum Golfgelände führt, als Zufahrt zu nutzen. Die Zufahrt erfolgt von der Fernstraße F 273 bis zum Parkplatz. Eine weiterführende Nutzung des vorhandenen Weges als Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Er bleibt als Fuß- und Wanderweg in der ursprünglichen Form erhalten und ist im B-Plan entsprechend ausgewiesen.

Von diesem Weg aus existiert derzeit eine langgezogene Lichtung zum geplanten Clubhausstandort. Dieser baumfreie Streifen soll ebenfalls als fußläufige Zuwegung genutzt werden. Zudem ist ein schmaler Stichweg zu der nördlich gelegenen Stellplatzanlage geplant und im Plan dargestellt.

Die Zufahrt zur Golf-Akademie und zu der Betreiberbebauung erfolgt über einen parallel zur nördlichen Grenze des Golfgeländes vorhandenen Wirtschaftsweg. Die Erschließung des Golfplatzes und der angrenzenden Bebauung wird so ausschließlich auf die festgesetzten Verkehrsflächen beschränkt. Eine Bodenversiegelung wird durch eine wasserdurchlässige Bauweise der Zufahrten vermieden.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der Erhalt der ökologischen Funktion des Planungsraumes ist neben der Realisierung der Golfanlage vorrangiges Planungsziel. Die darauf abzielenden Festsetzungen beziehen sich auf die vorhandene Vegetation des Planungsgebietes und weiterführend auch auf die an das Golfgelände angrenzenden Waldflächen. Maßnahmen zum Schutz sowie zur Pflege und Entwicklung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sind ergänzend zum Bebauungsplan im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt.

4.7 Sonstige Festsetzungen

4.7.1 Stellplätze

Der Parkplatzbedarf für den Spielbetrieb wird durch die geplante Stellplatzfläche nördlich des Clubhauses abgedeckt. Die Fläche umfaßt ca. 3.300 m<sup>2</sup> und ist für 150 Stellplätze konzipiert. Sie besteht aus wassergebundener Wegedecke. Bei der Ausrichtung der Stellplatzfläche wird eine bereits im Wald vorhandene Lichtung berücksichtigt und genutzt, um die Waldinanspruchnahme so gering als möglich zu halten.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Nauen - Brieselang - Krämer". Die mit L bezeichnete Fläche wird zusätzlich mit der entsprechenden Umgrenzungssignatur verdeutlicht. Die Gemeinde beabsichtigt, den Landschaftsschutzstatus aufrecht zu erhalten.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Eine Entsorgung des Abwassers wird für sämtliche Gebäude über zwei dreistufige vollbiologische Klärgruben vorgenommen. Eine Anlage ist in der Nähe des Clubhauses, die andere bei der Betreiberbebauung vorgesehen. Das Leistungsvermögen dieser Klärgruben richtet sich nach DIN 4261 und wird dementsprechend berücksichtigt.

Die Wasserversorgung und die Bewässerung der Golfanlage sind durch die Bohrung von Brunnen gewährleistet.

Die Stromversorgung soll endgültig über einen Anschluß an das öffentliche Netz gesichert werden. Elektrische Leitung und Telefonkabel werden von Börnicke entlang der Wege zu den geplanten Gebäuden verlegt.

## 6. NEBENANLAGEN

Um den Spielbetrieb auch bei Schlechtwetterperioden zu gewährleisten, ist der Bau von Abschlag- und Wetterschutzhütten vorgesehen.

Abschlaghütten und Wetterschutzhütten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO. Diese Nebenanlagen dienen der Durchführung des Golfsportbetriebes.

Bei den geplanten zehn Abschlaghütten mit einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> handelt es sich um zur Übungswiese / Driving Range hin offenen Wetterschutz aus Holz, der ein witterungsunabhängiges Üben der Abschlüge ermöglicht.

Die Wetterschutzhütten (ca. zehn) mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> bieten den Spielern Schutz bei schlechtem Wetter. Es handelt sich hier, wie auch bei den Abschlaghütten, um eingeschossige Holzbauten. Sie sind zur Wetterseite geschlossen.

Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen wie z. B. Platzierung in Verbindung mit Solitär-bäumen und Strauchpflanzungen erfolgt eine gute Integration in das Landschaftsbild und die Gesamtanlage.