



**Inhalt:**

- 1. Planungsanlaß**
- 2. Planvorstellungen und Planinhalt**
- 3. Landschaftspflege**
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Beschluß über den Erläuterungsbericht**

## 1. Planungsanlaß

Der **Golf-Club Hoisdorf e. V.** wurde 1977 mit ca. 250 Mitgliedern gegründet. Um den Golfspielern eine Versammlungsstätte zur Verfügung stellen zu können, erklärte sich der Eigentümer des **vorhandenen Wohnhauses** bereit, Räumlichkeiten in einer Größe von ca. 60 qm im Erdgeschoß seines Hauses für eine Clubraumnutzung abzustellen. Für die Versorgung der Mitglieder mit Getränken und - in sehr begrenztem Rahmen - auch mit Speisen, dient die Küche der dort lebenden Familie.

1982 wurde ein **Umkleidegebäude** errichtet. Zu dieser Zeit verfügte der Golf-Club Hoisdorf e. V. über ca. 400 Mitglieder.

Bis 1992 ist der **Mitgliederbestand** auf über **880** gestiegen. Den dadurch erhöhten Anforderungen genügt die räumliche Situation nicht mehr. Hinzu kommt die Veränderung der persönlichen Umstände der dort lebenden Familie. Eine Bewirtschaftung der Räumlichkeiten und deren Nutzung durch den Golfclub erscheinen nicht mehr vertretbar.

## 2. Planvorstellungen und Planinhalt

Die Gemeinde Hoisdorf möchte den notwendigen baulichen **Erweiterungsbedarf** des Golf-Club Hoisdorf e. V. durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung tragen. Ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Berücksichtigung der **Belange des Sportes** von der Gemeinde gesehen.

Nach den Vorstellungen des Golfclubs ist beabsichtigt, das vorhandene Umkleidegebäude um etwa **230 qm Grundfläche** zu erweitern. Dadurch sollen ausreichende Raumkapazitäten für einen Versammlungsraum mit Neben- und Sozialräumen entsprechend dem tatsächlichen Bedarf ermöglicht werden. Neben der vorhandenen **Wohnnutzung** ist keine weitere Wohnung vorgesehen. Die Gestaltung des neuen Gebäudes soll in landschaftstypischer Weise erfolgen und ist sorgfältig dem Gebäudebestand anzupassen. Grundsätze des ökologischen Bauens sollten Beachtung finden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich drei Gebäude. Der **Gebäudebestand** stellt sich wie folgt dar:

Wohngebäude	ca. 240 qm
Umkleidegebäude	ca. 150 qm
Garagen/Geräteschuppen	ca. 130 qm
<hr/>	
Grundfläche gesamt des Gebäudebestandes	ca. 520 qm

Die bauliche Erweiterung ist notwendig, da die teilweise Nutzung des Wohngebäudes kurzfristig nicht mehr möglich sein wird. Eine **Umnutzung** der bestehenden Gebäude kann keine Abhilfe schaffen, da die Gebäude intensiv genutzt werden. Eine **Aufstockung** des bestehenden Umkleidegebäudes erscheint aus gestalterischer und funktionaler Sicht problematisch.

Zur Realisierung dieser Absichten ändert die Gemeinde Hoisdorf die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von Grünfläche -Golfplatz- in **Sondergebiet -Golf-Clubhaus-** in einer Größe von ca. 0,35 ha. Innerhalb dieses Gebietes liegen das vorhandene Wohn- und Umkleidegebäude sowie die vorhandenen Garagen/Geräteschuppen und die Stellplätze.

Zum Übergang zur östlich angrenzenden Waldfläche wird in einer Breite von etwa 18 m eine **Grünfläche Parkanlage** (Größe ca. 0,15 ha) dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche überwiegend als Wald ausgewiesen worden.

Die Fläche ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bestanden und wird von der Forstbehörde als Wald beurteilt. Nach den Abstimmungen mit der Forstbehörde ist eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt worden. Als Abgrenzung dient eine vorhandene Wegeschneise, die der Grünfläche zugeschlagen wird. Dieser Bereich soll parkähnlich umgestaltet werden.

Für die relativ geringen baulichen Erweiterungen sieht die Gemeinde kein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die **Zulässigkeit** des Vorhaben soll sich innerhalb des engen Rahmens der Regelungen des § 35 BauGB einfügen. Nach der Größe der vorhandenen Gebäude und der geplanten Erweiterung wird in der Planzeichnung eine max. Grundfläche von 750 qm dargestellt.

### 3. Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Landschaftschutzgebietes** in der Gemeinde Hoisdorf. Für die nunmehr beabsichtigte Erweiterung ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beabsichtigt. Ein landschaftspflegerischer Ausgleich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Für die Waldumwandlung wird im Genehmigungsverfahren eine entsprechende Ersatzaufforstung vorgenommen.

Bei der dargestellten Grünfläche, Parkanlage, soll es sich um eine parkähnlich gestaltete Fläche handeln, die der Baufläche zugeschlagen wird. Für diesen Bereich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB vorgesehen. Der durch die Großbäume bestehende waldartige Charakter soll weitgehend erhalten bleiben. Hier ist lediglich eine Auslichtung des Unterholzes beabsichtigt. Gebietsfremde Pflanzen oder Tiere sollen hier nicht ausgebracht werden.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von **W a l d** umgeben. Nach der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden dürfen Gebäude und nach der Brandlast vergleichbare bauliche Anlagen bis zu 30 m von den Waldflächen nicht errichtet werden. Nach Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde ist im östlichen Planbereich eine Waldumwandlung in Grünfläche -Parkanlage- beabsichtigt. Der abgesprochene reduzierte Waldschutzabstand ist in der Planzeichnung eingetragen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Forstbehörde zu beteiligen. Nach der vorgesehenen Waldumwandlung soll der erforderliche Schutzabstand eingehalten werden.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß und ggf. Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen.

#### 5. Beschluß über den Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24. Januar 1994 gebilligt.

Hoisdorf, 10. Feb. 94

  
Bürgermeister

Planverfasser:

