

Stadt Einbeck

Bebauungsplan Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung, Ortschaft Immensen

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 02.03.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

Kommune:

Stadt Einbeck
Teichenweg 1
37574 Einbeck



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

587 BP Begründung 2-c.docx

IMPRESSUM:

Projekt: Bebauungsplan Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung, Ortschaft Immensen

Projektnummer: 587 BP Begründung 2-c.docx

Kommune: Stadt Einbeck
Teichenweg 1
37574 Einbeck

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. Stadtplaner Wolfgang Pehle
Annika Beushausen, M.Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Änderungsanlass und -erfordernis	2
2.2	Änderungsumfang	2
2.3	Beschreibung des Plangebiets	3
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungsplan	7
4	Prüfung von Planungsalternativen	8
5	Städtebauliches Konzept	9
6	Festsetzungen	11
6.1	Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.1	Grundfläche	11
6.1.2	Zahl der Vollgeschosse	12
6.1.3	Höhe baulicher Anlagen	12
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.3	Verkehrsflächen	12
6.4	Grünfläche	13
6.5	Erhaltungsgebot	13
6.6	Sonstige Festsetzungen	13
6.6.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	13
6.6.2	Geltungsbereich	14
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
8	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	15
8.1	Lage	15
8.2	Ortsbild und Landschaftsbild	16
8.3	Verkehr und Mobilität	16



8.4	Bodendenkmale	17
9	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	17
9.1	Umweltbelange	17
9.1.1	Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffes in die Umweltbelange	17
9.1.2	Informationsgrundlage	18
9.1.3	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	18
9.2	Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange	19
9.3	Schutzgebiete	25
9.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
9.5	Bewertung der Eingriffsintensität	26
10	Hinweise	27
10.1	Artenschutz	27
11	Städtebauliche Werte, Kosten	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aus den wirksamen RROP 2006 des Landkreises Northeim, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Northeim)	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP des Landkreises Northeim, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Northeim)	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Einbeck, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Einbeck)	7
Abbildung 4: Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, mit örtlicher Bauvorschrift, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Einbeck)	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Urbebauungsplan mit Kennzeichnung der 1. Änderung – südlicher Teilbereich, ohne Maßstab	9
Abbildung 6: Geplante bauliche Veränderungen Vision 20XX, ohne Maßstab (Quelle: Golf und County Club Leinetal Einbeck e.V.)	10
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Urbebauungsplan mit Kennzeichnung der 1. Änderung – nördlicher Teilbereich, ohne Maßstab	10
Abbildung 8: Kennzeichnung der Lage des Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: LGLN)	16
Abbildung 9: Kennzeichnung der Bodendenkmale, ohne Maßstab (Quelle: Golf und Country Club Leinetal Einbeck e.V.)	17

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	28
-----------	---------------	----

ANLAGEN

- Varis, Biologische Fachgutachten & Naturraum-Studien, Bruntje Lüdtker, Maximilian Rößner; **Potentialanalyse**; Göttingen im August 2025



1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung, Ortschaft Immensen, sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 22.01.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung, Ortschaft Immensen, gefasst.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.1). Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Die Eingriffsregelung ist formal abzarbeiten. Die Umweltauswirkungen wurden angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 9).

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird ebenfalls verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung, Ortschaft Immensen, einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung, Ortschaft Immensen, wurde gemäß § 3 (2) BauGB nach Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung“, 1. Änderung, Ortschaft Immensen, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen, als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass und -erfordernis

Der Golf und Country Club Leinetal Einbeck e.V. beabsichtigt, die Attraktivität des Golfplatzes weiter zu steigern. Es sind bereits einige bauliche Anlagen vorhanden, andere sind neu entstanden und es werden weitere hinzukommen. Diese sind in einem infrastrukturellen Kernbereich rund um das Clubhaus und die Driving-Range konzentriert.

Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“ in der Gemarkung Immensen. Dieser setzt einer baulichen Entwicklung enge Grenzen und lässt die geplanten Vorhaben nicht zu. Zur Baurechtssetzung ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll, wie bereits der Urbebauungsplan, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei der Planung handelt es sich, nach Auffassung der Stadt Einbeck, um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Zudem dient die Planung einem Bedarf zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (Sportanlage).

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge. Das Vorhaben unterschreitet den in § 13a BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Einbeck stellt bereits eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird somit nicht erforderlich.

2.2 Änderungsumfang

Räumlicher Änderungsumfang

Der Änderungsbereich umfasst das vollständige Flurstück 11/2 sowie teilweise die Flurstücke 11/1, 12/1, 21 und 23/2 der Flur 4, Gemarkung Immensen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,92 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

Inhaltlicher Änderungsumfang

Inhaltlich wird zum einen die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) geändert. Zum anderen erfolgt die Erhöhung der zulässigen Grundfläche innerhalb des zentralen Bereiches der Golfplatzanlage. Außerdem erfolgt erstmalig die Festsetzung der Vollgeschosse und der Traufhöhe für die Driving Range.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baufenster im Bereich des Golfclubgebäudes und der Caddyscheune werden vergrößert, um bauliche Erweiterungen zu schaffen. Im Bereich der Driving Range werden überbaubare Grundstücksflächen definiert, um die dortigen baulichen Anlagen baurechtlich zu erfassen.

Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze wird an die geänderten Baugrenzen und zum Zwecke der Erweiterung der Stellplatzanlage angepasst.

Im nördlichen Teilbereich wird die Zulässigkeit von Toiletten-Anlagen neu geregelt. Hierzu wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit eingefügt.

Grundfläche

Die bestehende Grundfläche im Bereich des Clubhauses in Höhe von 600 m² wird auf 750 m² erhöht und im Bereich der Caddyscheune von 200 m² auf 500 m² erhöht. Im Bereich der Driving Range wird erstmalig eine Grundfläche von 300 m² festgesetzt. Insgesamt erhöht sich die Grundfläche um maximal 750 m².

Maß der baulichen Nutzung

Da für die Driving Range noch keine Festsetzungen getroffen wurden, wird für diesen Bereich auch erstmalig die Zahl der Vollgeschosse mit 1 und die Traufhöhe mit 4 m festgesetzt.

2.3 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Golfplatz des Golf und Country Clubs Leinetal Einbeck e.V. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich bauliche Anlagen, wie ein Clubhaus mit Gastronomie, ein Cartschuppen, ein Gebäude fürs Greenkeeping, Abschlagsboxen etc. Darüber hinaus befindet sich eine Stellplatzanlage, Verkehrsflächen, ein Wirtschaftsweg sowie verschiedene Grünflächen und Gehölzstrukturen im Plangebiet (siehe Abbildung 1).

Im Norden wird ein Streifen von 10 m einbezogen. Es handelt sich überwiegend um Grünanlagen des Golfplatzes, die nicht für den allgemeinen Spielbetrieb genutzt werden. Teilweise sind hier Maßnahmen festgesetzt zur Eingrünung des Spielgeländes.

In der Umgebung liegen die verschiedenen Bahnen des Golfplatzes, der Abschlagsplatz, weitere Grün- und Gehölzstrukturen, Wirtschaftswegen, Teiche sowie landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Westen (ca. 136 m ü. NHN) nach Osten (ca. 130 m ü. NHN) auf.



2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Im Folgenden werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert:

- Der Golf und Country Club Leinetal Einbeck e.V. möchte die Attraktivität seines Golfplatzes steigern. Dafür sollen einige bauliche Veränderungen vorgenommen werden.
- Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung, soll planungsrechtliche Sicherheit für die Veränderungen geschaffen werden.
- Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort im Bereich des Abschlagplatzes.
- Die Grundfläche und die Baugrenzen sollen angepasst werden.
- Die Umweltbelange werden in angemessener Weise berücksichtigt.
- Artenschutzrechtliche Belange werden in einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse untersucht bzw. gewürdigt.
- In dem Verfahren werden alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erstellt.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2022 werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) der Landkreise aufgegriffen und konkretisiert. Das RROP des Landkreises Northeim von 2006 bezieht sich noch auf das LROP von 1994. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Northeim (2006)

Das Plangebiet liegt innerhalb einer regional bedeutsamen Sportanlage (Golfsport) (siehe Abbildung 3). Zudem ist der Standort als Standort ausgewählter Bodendenkmale festgelegt worden. In der Umgebung der regional bedeutsamen Sportanlage sind Vorsorgegebiete für Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials abgebildet. Östlich ist eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, eine Hauptwasserleitung, ein Vorranggebiet Hochwasserschutz sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Negative Auswirkungen auf die Raumordnung werden nicht erwartet, da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt, welche keine raumordnerischen Auswirkungen hat. Auswirkungen auf das Bodendenkmal werden ebenfalls nicht erwartet. Eine genauere Erläuterung erfolgt in Kapitel 8.4 Bodendenkmale.

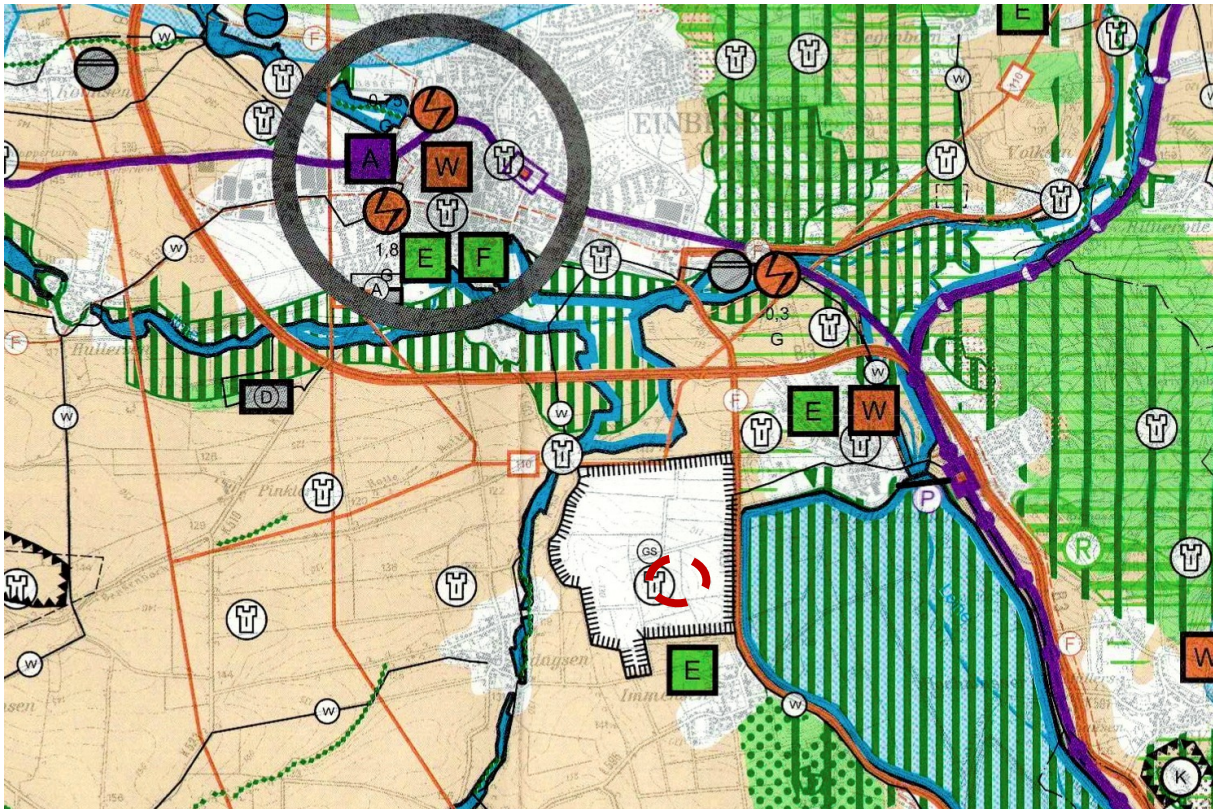


Abbildung 1: Ausschnitt aus den wirksamen RROP 2006 des Landkreises Northeim, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Northeim)

3. Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Northeim

Mit dem 3. Entwurf des RROP haben sich einige Aussagen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises verändert. Das Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage (Golfplatz) hat sich in seiner Größe verkleinert. Die Abgrenzung entspricht jetzt der tatsächlichen Größe des Golfplatzes. Zudem ist der Golfplatz als Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Ein kulturelles Sachgut bzw. ein Bodendenkmal wird im Entwurf derzeit innerhalb des Plangebiets nicht dargestellt.

Die Flächen der Landwirtschaft in der Umgebung sind in Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet unterteilt worden. Darüber hinaus ist westlich des Plangebiet ein Vorranggebiet Fernwasserleitung sowie ein Vorranggebiet Kabeltrassenkorridor Gleichstrom dargestellt. Die östlichen Darstellungen haben sich zum 3. Entwurf nicht verändert.

Mit den angrenzenden Darstellungen werden keine Konflikte erwartet. Das Vorhaben entspricht dem Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung. Mit dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft werden ebenfalls keine Konflikte erwartet, da es sich bei der Änderung nur um kleine bauliche Veränderungen in einem kleinen Teilbereich auf dem Golfplatz handelt.

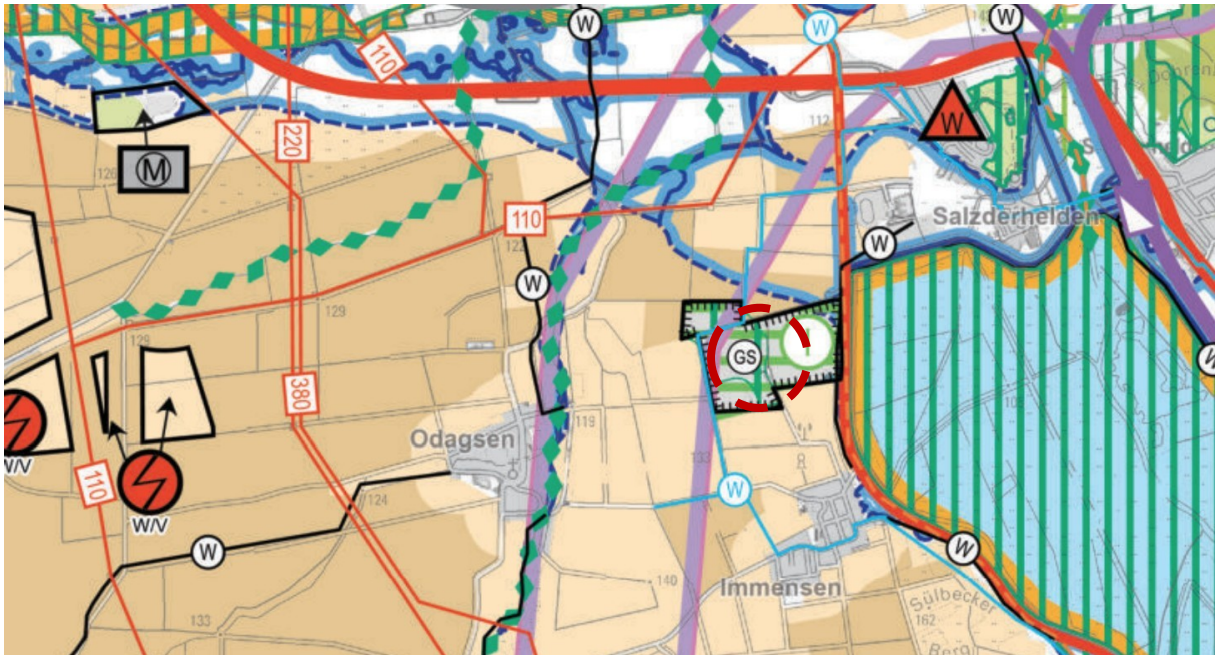


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP des Landkreises Northeim, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Northeim)

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Einbeck stammt aus dem Jahr 2022 (Neubekanntmachung). Dieser stellt die Entwicklungs- und Ordnungsabsichten der Stadt dar.

Das Plangebiet sowie seine Umgebung wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt. In der weiteren Umgebung sind eine Trinkwasserleitung (westlich) und ein Fernmeldeturm bzw. eine Richtfunkverbindung (östlich) abgebildet.

Mit der 1. Änderung wird die Zweckbestimmung der Fläche nicht verändert. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

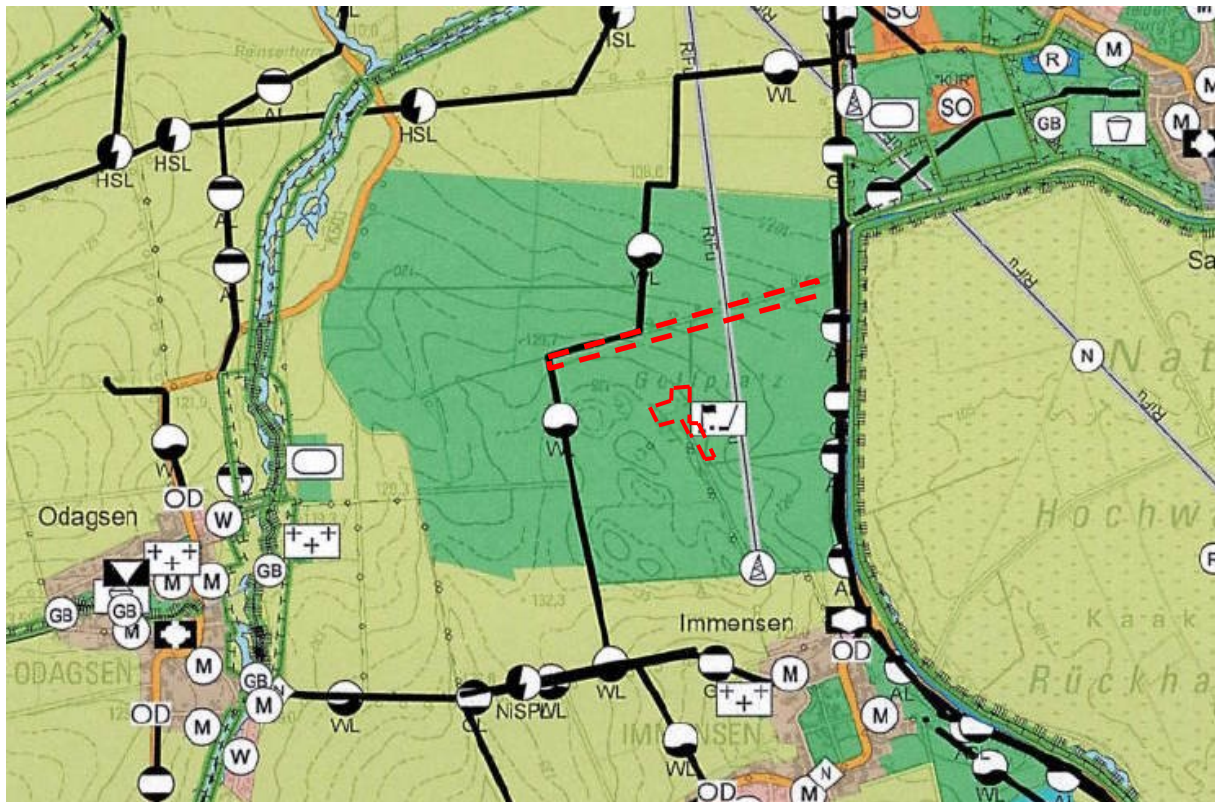


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Einbeck, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Einbeck)

3.3 Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, mit örtlicher Bauvorschrift

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, mit örtlicher Bauvorschrift wurde ein rechtsgültiger Vorhaben- und Erschließungsplan (1998) in einen qualifizierten Bebauungsplan überführt (2012). Hintergrund war ein geplanter Umbau auf dem Golfplatz.

Festgesetzt ist das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse (1), der Traufhöhe (3,5 m / 4,0 m) und der Grundfläche als Höchstmaß (200 m² / 600 m²). Zudem sind überbaubare Grundstücksflächen definiert worden. Für bestimmte Nebenanlagen wurde eine Ausnahmeregelung getroffen, dass sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer bestimmten Grundfläche bzw. Anzahl zulässig sind.

Die Erschließung ist durch eine Straßenverkehrsfläche und eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Zudem ist eine Fläche für Stellplätze im zentralen Bereich des Golfplatzes aufgenommen worden. Festgesetzt wurde der Großteil des Geltungsbereiches als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“. Darüber hinaus sind Wasserflächen und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für verschiedene Bereiche im Geltungsbereich festgesetzt worden.

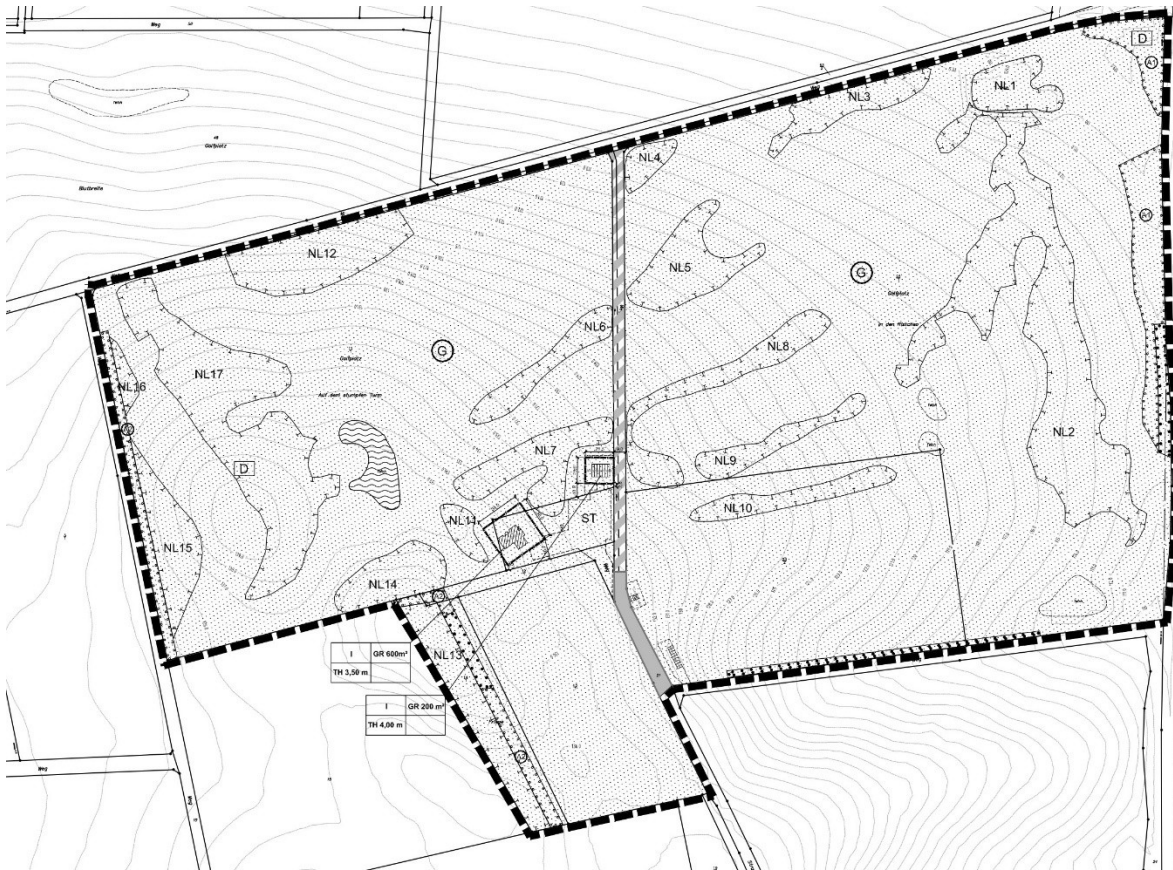


Abbildung 4: Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, mit örtlicher Bauvorschrift, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Einbeck)

4 Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund der Zielstellung der Änderung des Bebauungsplanes, Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort sowie die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen, bestehen keine sinnvollen räumlichen oder inhaltlichen Planungsalternativen für das Plangebiet.

Es verbleibt lediglich die Alternative auf die Planung zu verzichten, dann könnten jedoch keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden und der Golf und Country Club Leinetal Einbeck e.V. könnte die Attraktivität des Golfplatzes nicht weiter steigern. Zudem wären einige bauliche Anlagen auf dem Golfplatz dann nicht planungsrechtlich gesichert.

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“ (siehe Abbildung 6 und 8).



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Urbebauungsplan mit Kennzeichnung der 1. Änderung – südlicher Teilbereich, ohne Maßstab

Da Konzept der Attraktivitätssteigerung des Golfplatzes sieht folgende bauliche Veränderungen vor (siehe Abbildung 7):

- Erweiterung des Cartschuppens (1),
- Neues Gebäude für die Verwaltung (Empfangsbereich, Büroflächen und Informationsflächen) und einen Pro-Shop (2),
- Errichtung einer Terrasse (3),
- Ausbau der Sanitären Anlagen (4) (Anbau Damen und Umbau Herren)



Abbildung 6: Geplante bauliche Veränderungen Vision 20XX, ohne Maßstab (Quelle: Golf und County Club Leinetal Einbeck e.V.)

Damit die oben aufgeführten Veränderungen vorgenommen werden können, muss die zulässige Grundflächenzahl sowie die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden.

Des Weiteren sollen zwei Toiletten-Anlagen auf dem Sportgelände errichtet werden. Nach dem derzeitigen Konzept sollen diese Anlagen im Norden im Nahbereich des dortigen Wirtschaftsweges angelegt werden. Die WC-Anlagen beinhalten Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 3*2,5 m und einen angeschlossenen Fäkalbehälter.

Hierzu ist der Bebauungsplan auf einer Tiefe von 10 m anzupassen. Inhalt der Änderung umfasst die Zulässigkeit der WC-Anlagen in diesem Bereich.

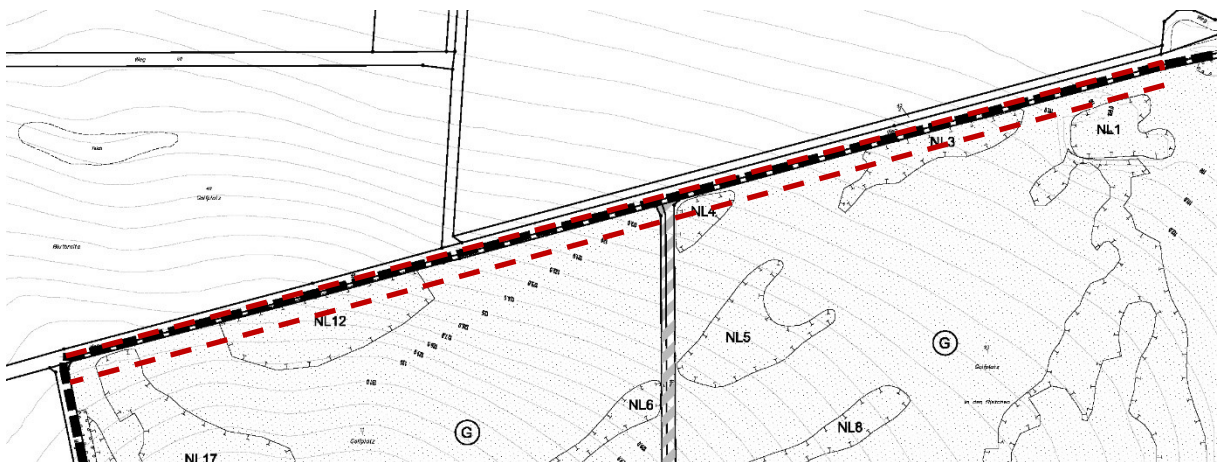


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Urbebauungsplan mit Kennzeichnung der 1. Änderung – nördlicher Teilbereich, ohne Maßstab

6 Festsetzungen

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung sind die Änderungen der zulässigen Grundfläche und die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Sämtliche Festsetzungen, die für die Beurteilung von Bauvorhaben relevant sind, werden in der Planzeichnung und Planzeichenerklärung der 1. Änderung aufgeführt. Dennoch sind bei Bedarf die Regelungen und Ausführungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, mit örtlicher Bauvorschrift, bei Klärungsbedarf heranzuziehen.

Nachfolgend werden alle relevanten Festsetzungen und Änderungen erläutert.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Grundfläche

Im Bereich des Clubhauses (Verwaltung) wird die Grundfläche auf 750 m² als Höchstmaß erhöht. Im Bereich der Caddyscheune wird eine Grundfläche von maximal 500 m² festgesetzt. Im Bereich der Driving Range wird erstmalig eine Grundfläche von 500 m² als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundfläche (GR) wird als Höchstmaß gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einzubeziehen. Allerdings dürfen diese Flächen die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten. Wohingegen die Flächen von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, sofern sie in wasserdurchlässiger Form erstellt wurden, bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt bleiben können.

Die Grundfläche im Bereich Clubhaus ermittelt sich im Wesentlichen aus der bestehenden Gastronomie sowie den neuen baulichen Anlagen einer Verwaltung/Proshop und der Erweiterung der Sanitäreanlagen zusammen.

Die im Bereich der Caddyschuppen festgesetzte Grundfläche ermittelt sich aus dem bestehenden Cartschuppen und dem Greenkeeping-Gebäude sowie der geplanten Cartschuppen-Erweiterung und der Anschleppung des Greenkeepings-Gebäudes.

Die zulässige Grundfläche im Bereich der Driving Range setzte sich aus der bestehenden Golfakademie sowie der Abschlagshalle mit seinen verschiedenen Anbauten zusammen.

Somit orientieren sich die zulässigen Grundflächen für die einzelnen Bereiche an den Gegebenheiten vor Ort bzw. dem Bestand und den geplanten baulichen Änderungen.

Insgesamt ergibt sich somit für das Golfplatzgelände eine zulässige Grundfläche von 1.550 m². Hinzu kommen die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Da der Flächenbedarf für Stellplätze deutlich größer ist, als 50% der zulässigen Grundfläche, wird die Freistellung der Stellplätze mit Ihren Zufahrten von der Festsetzung der zulässigen Grundfläche geregelt. Mit der Bedingung, dass die Flächen dann aber mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu erstellen sind, wird der Grad der Versiegelung minimiert.



6.1.2 Zahl der Vollgeschosse

In Anpassung an die bestehenden baulichen Anlagen wird für die Bebauung maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die festgesetzte Geschossigkeit entspricht den derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Nutzungsansprüchen und wird gleichzeitig dem ländlich geprägten Landschaftsbild gerecht.

Hierbei handelt es sich um eine Ausführung aus dem Urbebauungsplan.

Für die Driving Range wird die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die Festsetzungen im Norden ebenfalls auf 1 festgesetzt.

6.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bereich Clubhaus mit einer Traufhöhe von maximal 3,5 m und im Bereich Caddyschuppen mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren. Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens.

Hierbei handelt es sich um eine Ausführung aus dem Urbebauungsplan.

Von dieser Festsetzung wird für den Bereich der Driving Range abgewichen. Für diesen Bereich liegt eine Baugenehmigung vor, in der eine Traufhöhe von etwas mehr als 5 m zugelassen wurde. Aus diesem Grund wird dem Bestand folgend eine maximale Traufhöhe von 5,5 m festgesetzt.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Überbaubare Grundstücksflächen waren durch eng begrenzte Baufenster definiert. Die Baufenster werden mit dieser Änderung erweitert. Innerhalb der Fläche, die durch Baugrenzen vorgegeben werden, können Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Für die Driving Range werden die überbaubaren Grundstücksflächen erstmalig festgesetzt. Das Baufenster orientiert sich an den vorhandenen baulichen Anlagen.

6.3 Verkehrsflächen

Die Golfanlage wird aus südlicher Richtung vom Ortsteil Immensen bis zu den Stellplätzen am Klubhaus über den öffentlichen Verkehrsweg „Holzgrund“, welcher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, erschlossen. Ab Zufahrt Klubhaus und Stellplatzanlage bis zur nördlichen Grenze wird der Weg „Am Holzgrund“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg - festgesetzt. Der Weg und zugehörige Graben befinden sich in städtischem Eigentum. Dem Betreiber der Anlage wurde per Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 1998 die Verkehrssicherungspflicht vom Anschlusspunkt (Ortsausgang der Ortschaft Immensen) bis zur nördlichen Grenze übertragen.

Hierbei handelt es sich um eine Ausführung aus dem Urbebauungsplan.



6.4 Grünfläche

Die gesamte Golfplatzfläche wird nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golf festgesetzt. Es gelten die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungsdefinitionen. Darüber hinaus wird klargestellt, dass innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen folgende Nutzungen zulässig sind:

- Clubhaus mit Restauration
- Cartschuppen
- Greenkeeping
- Golfacademy mit Verkaufsfläche bis 50 m²
- Abschlagshalle (Driving-Range)

Hierbei handelt es sich Grundsätzlich um Nutzungen, die zu dem regulären Betrieb einer Golfanlage im unmittelbaren Zusammenhang stehen und für die Aufrechterhaltung aller Funktionen erforderlich sind.

6.5 Erhaltungsgebot

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die durch Baugenehmigung bestimmten Grünflächen und Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Ziele und Begründung

Die Fläche ist Teil der Maßnahmenfläche NL 7. Die Bepflanzungen der in der Urfassung des Bebauungsplanes formulierten grünordnerischen Maßnahmen wurden auf Grundlage der damaligen Baugenehmigung und Baudurchführung umgesetzt.

Die durch die 1. Änderung betroffene Teilfläche ist als extensives Grünland angelegt. Diese ist zu pflegen und zu erhalten.

6.6 Sonstige Festsetzungen

6.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zulässig.

Mit der Festsetzung wird der bestehende Parkplatz planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung stellt klar, dass die Stellplätze in funktionellem Zusammenhang mit dem Golfplatz



stehen. Eine Nutzung durch andere Nutzergruppen wird ausgeschlossen. Der im Rahmen der Erweiterung der Golfanlage zusätzliche Parkplatzbedarf kann auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Um die zu erwartenden zusätzlichen Besucher unterzubringen, soll der vorhandene Parkplatz um 20 ebenfalls versickerungsfähig ausgeführte Stellplätze mit ca. 500 m² Fläche im Winkel der vorhandenen Parkplätze erweitert werden (zwischen Klubhaus und Maschinenhalle, direkt angrenzend an den vorhandenen Parkplatz).

Mit der 1. Änderung wird die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung Stellplätze“ an den Bestand des Parkplatzes angepasst. Außerdem wird die Umgrenzung erweitert, so dass hier eine Erweiterungsoption des Parkplatzes entsteht.

WC-Anlagen

In einem Bereich von bis zu 10 m Tiefe, gemessen vom nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück 46/1, Flur 18, Gemarkung Salzderhelden), dürfen außerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwei Toiletten-Anlagen mit Fäkaltank und einer maximalen Grundfläche von jeweils 15 m² errichtet werden. Die Höhe der Anlagen darf 3 m nicht überschreiten.

Da die Wege auf dem Golfplatzgelände zum Teil relativ weit bis zum Clubhaus sind, hat sich bei Golfsportanlagen die Errichtung von dezentralen WC-Anlagen etabliert. Um den Clubmitgliedern und bei Sportveranstaltungen, den Gästen einen heute üblichen Comfort zu bieten, sollen diese WC-Anlagen im Norden des Geländes angeordnet werden. Die Nähe zum Wirtschaftsweg ermöglicht es, die Wartung und Reinigung vom Wirtschaftsweg aus zu organisieren.

Eine genaue Lage dieser Anlage hängt von unterschiedlichen Faktoren ab und kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Daher wird ein Bereich von 10 m ab dem Wirtschaftsweg definiert, innerhalb dessen die WC-Anlagen errichtet werden können. Die in der Urfassung festgesetzten Begrünungsflächen sind dabei zu erhalten.

6.6.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung – südlicher Teilbereich, umfasst das vollständige Flurstück 11/2 sowie teilweise die Flurstücke 11/1, 12/1, 21 und 23/2 der Flur 4, Gemarkung Immensen sowie im nördlichen Teilbereich die Flurstücke 11/1, 22 und 23/1 (jeweils teilweise). Maßgeblich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Urbebauungsplan Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, enthält örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Fassaden- und Dachflächen, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden bezüglich des Abschnittes Werbeanlagen wie folgt geändert.



Bisher war festgesetzt, dass bis zu 5 Fahnenmasten in dem Bereich um das Klubhaus und entlang der Zufahrt zulässig sind. Zwischenzeitlich sind aber auf dem Gelände 9 Fahnenmasten (3 x 3) aufgestellt. Zunächst sind drei Masten im Bereich des südlichen Zuganges am Abschlag der Bahn 18 errichtet. Drei weitere Masten stehen im Bereich der Driving Range und nochmals drei befinden sich nördlich des Klubhauses.

Auf Grund der Verteilung der Masten auf dem Golfplatzgeländes und der Gruppierung zu je drei Dreier-Gruppen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering, so dass die Zulässigkeit dieser Masten über die Örtlichen Bauvorschriften neu geregelt wird.

Außerdem wird die Größenbeschränkung der Werbeanlagen angepasst. Bisher ist eine Begrenzung von 3x2 m festgesetzt. Eine Anzahl ist nicht Bestandteil der örtlichen Bauvorschrift. Zukünftig wird nur die Höhe von Werbeanlagen auf maximal 3 m begrenzt. Eine Längeneinschränkung wird nicht festgesetzt. Hintergrund dieser Änderung ist, dass im Sportmarketing regelmäßig mit Bahnerwerbung gearbeitet wird, die je nach Anforderung unterschiedlich lang sein kann. Da der Golfclub vom Sponsoring abhängig ist, bedarf es einer Anpassung der Größendefinition.

Der Golfclub ist auf das Sponsoring seiner Werbekunden angewiesen, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten. Die Anforderungen der Werbekunden sollen nach besten Möglichkeiten erfüllt werden. Außerdem ist eine Vielzahl von kleinen Werbeanlagen bezüglich des visuellen Eindruckes nicht besser eine große Anlage. Da die Werbeflächen eng auf den Raum um das Klubhaus und seiner Zufahrt beschränkt sind, sind Auswirkungen der größeren Werbeanlagen gering.

Bezüglich der sonstigen Regelungen der örtlichen Bauvorschriften wird auf die Ausführungen zur Urfassung verwiesen.

8 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

8.1 Lage

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, 1. Änderung liegt innerhalb des Golfplatzes „Golf und Country Club Leinetal Einbeck e.V.“. Der Golfplatz liegt südlich der Stadt Einbeck, zwischen den Ortschaften Salzderhelden, Odagsen und Immensen. Begrenzt ist der Golfplatz im Osten durch die Landesstraße L572 sowie im Süden, Westen und Osten durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Wirtschaftswege.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt zentral auf dem Golfplatz. Im Wesentlichen umfasst der Änderungsbereich die Hauptgebäude des Platzes.

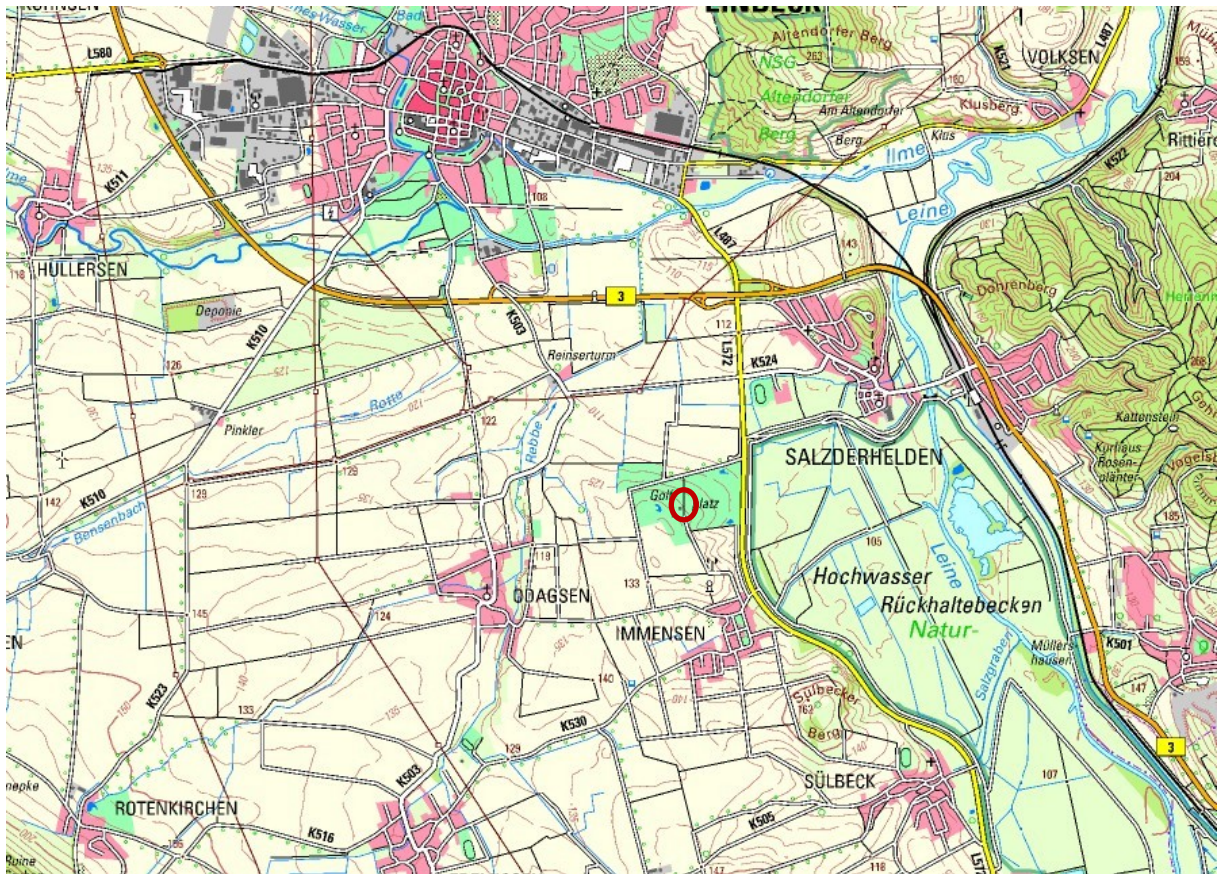


Abbildung 8: Kennzeichnung der Lage des Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: LGLN)

8.2 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild vor Ort ist durch die infrastrukturelle Einrichtung des Golfplatzes mit seinen verschiedenen Grünstrukturen inklusive Teiche, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den Leine-Polder geprägt.

Mit der Änderung werden neue bauliche Anlagen ermöglicht und weitere Flächen werden versiegelt. Dadurch, dass die Veränderungen sich auf den Bereich beschränken, in dem sich bereits der Großteil der baulichen Anlagen und versiegelten Flächen befindet, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

8.3 Verkehr und Mobilität

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden künftig weitere bauliche Anlagen auf dem Golfplatz entstehen. Durch die neuen Anlagen bzw. baulichen Veränderungen wird sich der Ziel- und Quellverkehr eventuell geringfügig erhöhen.

8.4 Bodendenkmale

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 ist der Golfplatz als ein Standort ausgewählter Bodendenkmale dargestellt. Zudem wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“, darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich zwei bekannte Bodendenkmale befinden (siehe Abbildung 11). Die Abbildung zeigt, dass sich die Bodendenkmale nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden.



Abbildung 9: Kennzeichnung der Bodendenkmale, ohne Maßstab (Quelle: Golf und Country Club Leinetal Einbeck e.V.)

9 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

9.1 Umweltbelange

9.1.1 Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffes in die Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches mehr durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der

Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft wird sich am gültigen Bebauungsplan Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung II“ orientiert.

9.1.2 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden sofern relevant Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder des NIBIS® Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

9.1.3 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Arten /Lebensgemeinschaften	x	
Biotoptypen	x	
Biologische Vielfalt		x
Boden / Fläche / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x	
Oberflächengewässer		x
Klima / Luft (Lokalklima)		x
Landschafts- / Ortsbild		x
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Wechselwirkungen		x
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x



Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x
Sonstige Schutzgebiete		x
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von sonstigen Plänen		x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

9.2 Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gleichermaßen muss aber auch berücksichtigt werden, dass keine ökologisch wertvollen Strukturen natürlicher Entstehung oder ertragsorientierte Landwirtschaftsflächen betroffen sind. Vielmehr handelt es sich um einen Bereich der bereits stark anthropogen durch die Golfsportanlage und der entsprechenden Infrastruktur und Gebäude überprägt ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor.



Dieser setzt einer baulichen Entwicklung enge Grenzen und lässt die geplanten Vorhaben nicht zu. Zur Baurechtssetzung ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Folgende Änderungen sind erforderlich

- Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort im Bereich des Abschlagplatzes.
- Die Grundfläche und die Baugrenzen sollen angepasst werden

Trotz der überwiegend kleinflächigen Planungen in Nachbarschaft zu bestehenden Wegen, Gebäuden, golfsportlichen Nutzungen, geht durch die Anpassungen an die Gegebenheiten vor Ort sowie der Anpassungen Grundfläche und Baugrenzen eine Erhöhung der versiegelten Flächen einher.

Gleichzeitig werden im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen kleinflächig überplant. Betroffen sind gem. rechtskräftigem Bebauungsplan folgende Grünflächen:

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“

Im Ur-Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenflächen NL7 mit der Entwicklung zu Extensivem Grünland und Obstbaumpflanzung bzw. Maßnahmenflächen NL1 mit der Entwicklung feucht geprägter Biotope liegen außerhalb der Eingriffsbereiche und werden somit nicht überplant.

Boden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Kleinräumig wechselnd, Von Nordost bis Südwest überwiegend Mittlere Parabraunerde, Tiefer Regosol, Mittlere Braunerde	Angaben gem. LBEG Niedersachsen: Von Nordost bis Südwest äußerst hohe – mittlere und hohe Bodenfruchtbarkeit Lage in einem Suchraum für Schutzwürdige Böden aufgrund hoher bis äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit. Allerdings ist der Boden durch die golfsportliche Nutzung bereits anthropogen überprägt, sodass eine ertragsorientierte landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr stattfindet	Durch das Vorhaben wird zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht, was sich grundsätzlich u.a. negativ auf das Bodenpotenzial inklusive Bodenwasserhaushalt, Versickerung etc. auswirkt. Allerdings muss auch hier die Vorbelastung und die Planung in einem bereits überprägten Bereich bedacht werden. Böden mit weitgehend natürlicher Bodenentwicklung (z.B. innerhalb der Maßnahmenflächen) sind nicht betroffen.	Erheblichkeit durch den Verlust von Boden durch die zusätzliche Versiegelung. Der Grad der Erheblichkeit ist allerdings gering, da lediglich kleinflächig zusätzliche Versiegelung in einem bereits durch die golfsportliche Nutzung vorbelasteten Bereich stattfindet.

Zu erwartende Auswirkungen auf die Bodenfunktionen:Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen

In den zusätzlich überbaubaren Bereichen geht zusätzlich Lebensraum verloren.

Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium...)

In den zusätzlich überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren bzw. wird stark beeinträchtigt.

Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...)

In den zusätzlich überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren bzw. wird stark beeinträchtigt.

Archiv von Natur- und Kulturgeschichte

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

Zusammenfassend muss davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials auf Bodenbewegungen und Bodenverlagerungen sowie Versiegelungen zurückzuführen sind. Durch die Versiegelung geht Boden zusätzlich unwiederbringlich verloren und ist an Ort und Stelle auch nicht wieder herstellbar.

Allerdings ist bei den Funktionen als Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushalts und den Schutzfunktionen zu beachten, dass sich das Plangebiet bereits innerhalb eines großflächigen Golfplatzgeländes und somit innerhalb eines in Teilen vorbelasteten Bereichs befindet.

Biotoptypen / Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Typische Biotoptypenstrukturen der Golf-sportanlage Intensiv genutzte Grünflächen Gebäude Wege Lineare Saumstrukturen der gärtnerischen Gestaltung	Intensiv genutzte Grünflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit Höherwertige Biotopstrukturen der innerhalb der Grünflächen zulässigen Nutzungen (Roughs, Semiroughs, Maßnahmenflächen) sind nicht betroffen keine schützenswerten flächigen Biotoptypen betroffen keine geschützten oder seltenen Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Zur Beurteilung der Fauna wurde das BÜRO	Durch die Planung entfallen in erster Linie Grünflächen bzw. Randbereiche der bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld der Gebäude, Wege, Nutzungen. Ökologisch wertvolle Biotoptypen, Lebensräume oder Habitate sind nicht betroffen.	Erheblichkeit durch den Verlust von Grünflächen der golfsportlich genutzten Bereiche, sowie Saumbereiche im Umfeld der Wege, Gebäude etc. Von besonderen Artvorkommen ist aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung nicht auszugehen. Diese werden außerhalb der Eingriffsbereich liegen und werden durch die Planung nicht tangiert oder indirekt beeinträchtigt. Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung bei Rodungsarbeiten bzw.

	VARIS, Göttingen, zur Ausarbeitung einer „Artenschutzrechtlichen Kartierung inkl. Potenzialanalyse“ zur Beurteilung von Avifauna, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien beauftragt. ¹		im Einzelfall Überprüfen von Gehölzen / Gebäuden im Rahmen der Ausführung sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.
--	--	--	---

Auswirkungen Fauna und Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die Potenzialeinschätzung von VARIS 2025 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Reptilien:

„Im Rahmen der Potenzialkartierung am 12.03.2025 wurde eine geringe bis mäßige Eignung von Teilen des Eingriffsgebiets für Reptilien festgestellt. So weisen vor allem die Saumbereiche der Feldhecken entlang des Feldwegs Merkmale wie Sonnenplätze, Versteckstrukturen und grabbaren Untergrund für die Eiablage und als Winterquartier auf (vgl. Abb. 3 und Abb. 4). Auf Grundlage der Habitatpotenzialanalyse scheint ein Vorkommen der Zauneidechse möglich, wobei die regelmäßige und intensive Grünlandpflege auf dem Golfplatz die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Besiedelung verringert. Für andere planungsrelevante Reptilien, wie die Schlingnatter, ist das Eingriffsgebiet mit Umgebung nicht geeignet. Während der weiteren Erfassungen wurden keine Reptilien im Eingriffsgebiet und der weiteren Umgebung angetroffen. Eine Betroffenheit der Reptilien durch die Projektrealisierung kann somit ausgeschlossen werden.“

⇒ **Keine artenschutzrechtliche Relevanz, da keine Vorkommen von Reptilien getätigt wurden. Keine Maßnahmen erforderlich**

Amphibien

„Für Amphibien bietet der Eingriffsbereich selbst kaum Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen geschützter Arten hindeuten. Auf der betroffenen Fläche wurden 2025 keine temporären Kleingewässer festgestellt, die eventuell von Amphibien als Laichgewässer genutzt werden könnten. Der den Feldweg begleitende Graben führte zu keiner Zeit der Kartierungen ausreichend Wasser. Auch in direkter Umgebung fehlen derartige Strukturen. Lediglich im Nordwesten des UG befindet sich ein auf dem Golfplatz angelegter Teich, der als Laichgewässer für Amphibien geeignet ist (Abb. 5). Im Verlauf der Kartierungen im Mai 2025 wurden an dieser Stelle bis zu 25 Individuen aus dem Artkomplex der Wasserfrösche nachgewiesen. Wahrscheinlich handelt es sich um See- oder Teichfrosch (Tab. 2). Da sich im Osten des UG weitere künstliche Teiche auf dem Golfplatzgelände befinden und zudem westlich der L572 das Leinetal mit Überschwemmungsflächen liegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Eingriffsbereich trotz fehlender Lebensraumstrukturen für Amphibien von diesen durchwandert wird. Allerdings gelten weder der See- noch der Teichfrosch als artenschutzrechtlich relevant.“

¹ VARIS- BIOLOGISCHE FACHGUTACHTEN & NATURRAUM-STUDIEN (2025); Potenzialanalyse: Erweiterung der baulichen Anlagen am Golfplatz Immensen (Stadt Einbeck, Landkreis Northeim)

- ⇒ **Ggf. Durchwanderung des Gebietes von See- oder Teichfrosch. Allerdings keine artenschutzrechtliche Relevanz. Keine Maßnahmen erforderlich**

Avifauna

„Im UG und daran angrenzend konnten insgesamt 41 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen es sich überwiegend um Vögel der offenen, strukturierten Flurlandschaften und des ländlichen Siedlungsbereichs handelt (s. Tab. 3 und Abb. 6). Insgesamt 24 der angetroffenen Vogelarten nutzen das UG zur Brut und gelten daher als Brutvögel.“

„Vogelarten, die das UG lediglich zur Nahrungssuche nutzen, wurden als Nahrungsgäste klassifiziert. Dieser Status wurde an fünf Arten vergeben“

„Es ist anzunehmen, dass die genannten Arten außerhalb der kartierten Bereiche brüten und das UG für die Nahrungssuche nutzen.“

„Insbesondere die Feldgehölze und Hecken entlang des Feldweges, aber auch auf dem Golfplatz, wurden von den Brutvögeln als Lebensstätte genutzt. Im Eingriffsgebiet wurden insgesamt fünf Reviere lokalisiert. Dabei handelt es sich um zwei Reviere des Bluthänflings nördlich und südlich des Parkplatzes sowie um je ein Revier der Gartengrasmücke, der Goldammer und des Stieglitzes im Süden des Eingriffsgebiets.“

„Die Realisierung des Vorhabens kann auf Basis der hier vorliegenden Planung zu einem Lebensstättenverlust für die fünf Reviere von Bluthänfling, Gartengrasmücke, Goldammer und Stieglitz führen, sollten die Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume im Eingriffsgebiet überplant werden. In diesem Falle wird der Verbotstatbestand der Schädigung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 ausgelöst. Um dies zu vermeiden, werden aller Voraussicht nach artspezifische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.“

„Theoretisch ist es möglich, dass Störwirkungen (Lärm, verstärkte Anwesenheit von Menschen) bei der Projektrealisierung auf die unmittelbar angrenzend zum Eingriffsgebiet vorkommenden Brutvögel einwirken. Während der Brutphase könnte dies die Aufgabe von Gelegen und das Verlassen von Küken bedeuten, was den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 nach sich ziehen könnte. Um das Eintreten des Verbotstatbestands zu verhindern, müssen aller Voraussicht nach Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden (Bauzeitenbegrenzung zur Vermeidung des Tötungstatbestands nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1). Das Eintreten des Störungstatbestands nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 ist für die nur temporär während der Bauphase auftretenden Störwirkungen nicht zu erwarten, zumal diesem Verbotstatbestand mit der eben genannten Vermeidungsmaßnahme ebenfalls effektiv begegnet werden kann.“

- ⇒ **Erforderlichkeit von artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen bei der Beanspruchung von Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen im Brutbereich der relevanten Arten Bluthänfling, Gartengrasmücke, Goldammer und Stieglitz**
- ⇒ **Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme**

Fledermäuse

„Der Eingriffsbereich des Vorhabens weist mit den fünf Gebäudekomplexen an verschiedenen Stellen Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten auf. Jedem der Gebäude kommt ein hohes Quartierpotenzial zu, d.h. diese können theoretisch von einzelnen Fledermäusen bis hin zu Paarungsgesellschaften und/oder Wochenstubengesellschaften genutzt werden. Teilweise bieten die Gebäude über geöffnete Türen, Fenster oder die Dachkonstruktion dauerhaften Zugang zu den Innenräumen, sodass die Fledermäuse hier Spalten und Nischen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte aufsuchen können. Aber auch Spaltenquartiere, die nur von außen zugänglich sind, wie die Fensterläden am Haupthaus oder die Blechattika an der Gerätehalle mit Ballhaus, eignen sich als Fledermaus-Quartier. Eine Nutzung als Winterquartier kann für keines der Gebäude ausgeschlossen werden. An Bäumen im UG wurden keine potenziellen Quartierstrukturen festgestellt.“

Sollte das Vorhaben den Umbau oder Abriss der Gebäude beinhalten, können bezüglich der Fledermäuse die Tatbestände der Tötung, der Störung und der Schädigung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 eintreten. Um diese artenschutzrechtlichen Konflikte zu verhindern sind aller Voraussicht nach Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.“

Es ist anzunehmen, dass die Hecken und Feldgehölze sowie der Teich eine Bedeutung als potenzielle Leitstrukturen und Jagdhabitat aufweisen. Mit Sicherheit weist das Eingriffsgebiet aufgrund der geringen Größe keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat auf, weshalb ein Eintreten des Schädigungstatbestands diesbezüglich auszuschließen ist. Auch mögliche Flugstraßen zwischen potenziellen Quartieren und Jagdgebieten (Feldgehölze, Bachlauf) werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt, da die hier dargestellte Planung keine größeren Eingriffe in die Vegetation vorsieht.“

⇒ **Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beim Umbau oder Abriss von Gebäuden**

Landschaftsbild / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Typische Aspekte der Golfsportanlage mit entsprechender Infrastruktur und Grünflächen	Anthropogen überprägter Standort ohne schützenswerte Aspekte hinsichtlich Landschaftsbildes oder Ortsbild Der Aspekt eines intensiv genutzten Golfplatzes überwiegt. Fernsichtbeziehungen bestehen nicht. Die Maßnahmen sind aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nur im Nahbereich wahrnehmbar.	Keine	keine

9.3 Schutzgebiete

In einer Entfernung von rund 400 liegt in östlicher Richtung das EU-Vogelschutzgebiet V08 „Leinetal bei Salzderhelden“. Das Natura 2000 Gebiet liegt im Einwirkungsradius von unter 1000 m zum Plangebiet.

Es handelt sich um ein großflächiges Schutzgebiet, welches in erster Linie auf den Schutz der Polder der Leine und deren Funktionen für Brutvögel, Zugvögel etc. ausgerichtet ist. FFH-relevante Lebensraumtypen, Fauna und Flora sowie entsprechende Pufferbereiche und Schutzgebietsrelevante Ausprägungen sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden.

Die Gebietsbeschreibung beim NLWKN lautet wie folgt:

„Das EU-Vogelschutzgebiet „Leinetal bei Salzderhelden“ umfasst das weitgehend von Dämmen umgebene, in fünf großräumige Polder untergliederte Hochwasser-Rückhaltebecken in der Leineniederung sowie Teile der südlich angrenzenden Northeimer Seenplatte zwischen Einbeck im Norden und Northeim im Süden. Das Areal im ursprünglichen Überschwemmungsbereich der Leine besteht aus offenem, unterschiedlich feuchtem Auengrünland, mehreren Kiesabbaugewässern mit flachen Randbereichen und Röhrichtbeständen sowie einem Abschnitt der Leine. Besonders im Frühjahr sind weite Teile der Wiesen flach überstaut, bei größeren Hochwässern aber auch teils mehrere Meter hoch.

Das Hochwasser-Rückhaltebecken stellt ein bedeutendes Brutgebiet für Vogelarten feuchter bis nasser Offenbereiche und Verlandungszonen dar. Röhrichtbewohnende Arten wie Tüpfelsumpfhuhn und Wasserralle erreichen hohe Bestände. Das Gebiet ist darüber hinaus ein wichtiger Rastplatz für durchziehende Kraniche sowie für zahlreiche Wat- und Wasservögel (z. B. Grünschenkel, Kampfläufer, Gänsesäger, Lachmöwe und mehrere Entenarten). Knäk- und Schnatterenten sind nicht nur als Gastvögel, sondern auch als Brutvögel wertbestimmend.“²

Räumlich ist das FFH-Gebiet vom Plangebiet durch die stark befahrene L572 und dem Golfplatz getrennt.

Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet sind aufgrund der anvisierten Maßnahmen und dem Schutzzweck des Gebietes mit stark an diese Lebensräume des FFH-Gebietes gebundene Tierarten nicht zu erwarten.

Aufgrund der anvisierten Planung, den Schutzzwecken und Zielen der Schutzgebiete wird davon ausgegangen, dass auf eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit verzichtet werden kann, da Konflikte mit den Schutzgebieten nicht zu erwarten sind.

9.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu richten. Mit der aktuellen Fassung des Bundes-Klimaschutzgesetzes von 2019 soll zudem bis 2045 Klimaneutralität erreicht

² <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/eu-vogelschutzgebiete/eu-vogelschutzgebiet-v08-leinetal-bei-salzderhelden-132553.html>



werden. Somit soll der Klimawandel bekämpft werden und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Klimaschutz

Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken.

Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Obwohl durch das Vorhaben kleinflächig Grünstrukturen entfallen, führt das zu keiner Erhöhung der lokalen Temperatur. Die klimatische Gesamtsituation des Plangebietes und die klimaschutzrelevanten Belange werden nicht erheblich negativ verändert.

Klimaanpassung

Unter Klimaanpassung sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

9.5 Bewertung der Eingriffsintensität

Aus den Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange wird deutlich, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Biototypen zu erwarten sind. Bei beiden ist jedoch der Grad der Erheblichkeit sehr gering.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch Bodenverlust durch zusätzliche Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen bzw. eine Erhöhung des Versiegelungsgrads sowie den damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens begründet. Boden geht unwiederbringlich verloren und ist an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar.



Hinsichtlich der Biotoptypen sind Beeinträchtigungen durch die Reduzierung festgesetzter Maßnahmenflächen der Golfsportanlage. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Maßnahmenflächen werden nicht tangiert.

Eine Einhaltung der Bauzeitenregelung bei der Rodung von Gehölzen sollte eingehalten werden, um artenschutzrechtlich Konflikte im Vorfeld bereits zu vermeiden.

Es entsteht durch die oben genannten Beeinträchtigungen keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 13a (2) 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.

10 Hinweise

Im Folgenden werden städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre. Die folgenden Hinweise sind jedoch für das Verständnis des Bebauungsplanes sowie die Genehmigung von Vorhaben hilfreich. Damit werden Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden über Sachverhalte informiert, die bei der konkreten Planung zu berücksichtigen sind.

10.1 Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Beseitigung von Habitatsstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Ende September kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Dabei ist § 39 (5) BNatSchG zu beachten, gemäß dem es verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.



11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 1,68 ha
Grünfläche (Zweckbestimmung Golfplatz)	ca. 1,65 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,03 ha

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Golfplatz-Erweiterung“, Ortschaft Immensen, entstehen der Stadt Einbeck keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

Einbeck, den ____ . ____ . ____

Stadt Einbeck

Die Bürgermeisterin

(Siegel)

(Unterschrift)

Potenzialanalyse

Projekt: Erweiterung der baulichen Anlagen am Golfplatz Immensen (Stadt Einbeck, Landkreis Northeim)

Auftraggeber:

Planungsgruppe Puche

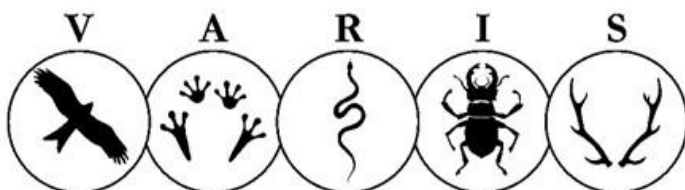
Stadtplanung Umweltplanung Consulting GmbH

Häuserstraße 1
37154 Northeim



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Auftragnehmer:



Biologische Fachgutachten & Naturraum-Studien

Bearbeitung:

Bruntje Lüdtko
Maximilian Rößner

Ruhstrathöhe 5
37085 Göttingen

Anlass & Aufgabenstellung

Es soll eine Potenzialanalyse für den in Abb. 1 festgelegten Planungsraum erstellt werden. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das Areal vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Konflikte (§44 BNatSchG) begutachtet, welche bei einer baulichen Erweiterung der Gebäude auf dem Golfplatz Immensen auftreten könnten. Ziel hierbei ist die Ermittlung potenziell betroffener Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien) innerhalb des Planungsraums sowie die Darstellung ihrer Betroffenheit durch das Vorhaben.

Planungsraum

Der Planungsraum (insgesamt 10,1 ha), der sich aus dem 1,0 ha großen Eingriffsgebiet selbst und dem erweiterten Untersuchungsgebiet (UG) zusammensetzt (s. Abb. 1), befindet sich nördlich der Ortschaft Immensen, die zur Stadt Einbeck gehört. Das Eingriffsgebiet befindet sich in Gänze auf den Flächen des Golfplatzes Immensen, wobei das Untersuchungsgebiet im Südosten etwas über diesen hinaus geht. Aufgrund der speziellen Lage des Eingriffsgebiets, zeichnet sich dieses und das erweiterte Untersuchungsgebiet überwiegend durch intensiv gepflegte Rasenflächen aus. Die Rasenflächen werden dennoch durch Hecken, Sträucher und Einzelbäume mit Struktur angereichert. Im Nordwesten des UG ist ein Teich angelegt, von dem sich in südliche Richtung ein etwa 30 m breiter Streifen extensiv genutzten Grünlands mit ausgedehnten Hecken zieht. Zentral im UG verläuft ein geteilter Feldweg, der die Zufahrt zum Parkplatz und zum Haupthaus des Golfplatzes ermöglicht. Neben dem Haupthaus befinden sich eine Scheune mit Werkstatt für die Gerätschaften der Golfplatzpflege, ein Gerätehalle und ein kleines Versorgungsgebäude innerhalb des Eingriffsgebiets (vgl. Abb. 2). Außerhalb des Golfplatzgeländes schließen sich im Norden, Süden und Westen Ackerflächen an. Im Osten wird der Golfplatz von der L572 begrenzt, auf deren gegenüberliegenden Seite das Naturschutzgebiet „Polder I im Hochwasserrückhaltebecken Salzderhelden“ (NSG BR 00097) liegt, das zudem Teil des EU-Vogelschutzgebiets „Leinetal bei Salzderhelden“ (DE4225-401) ist.

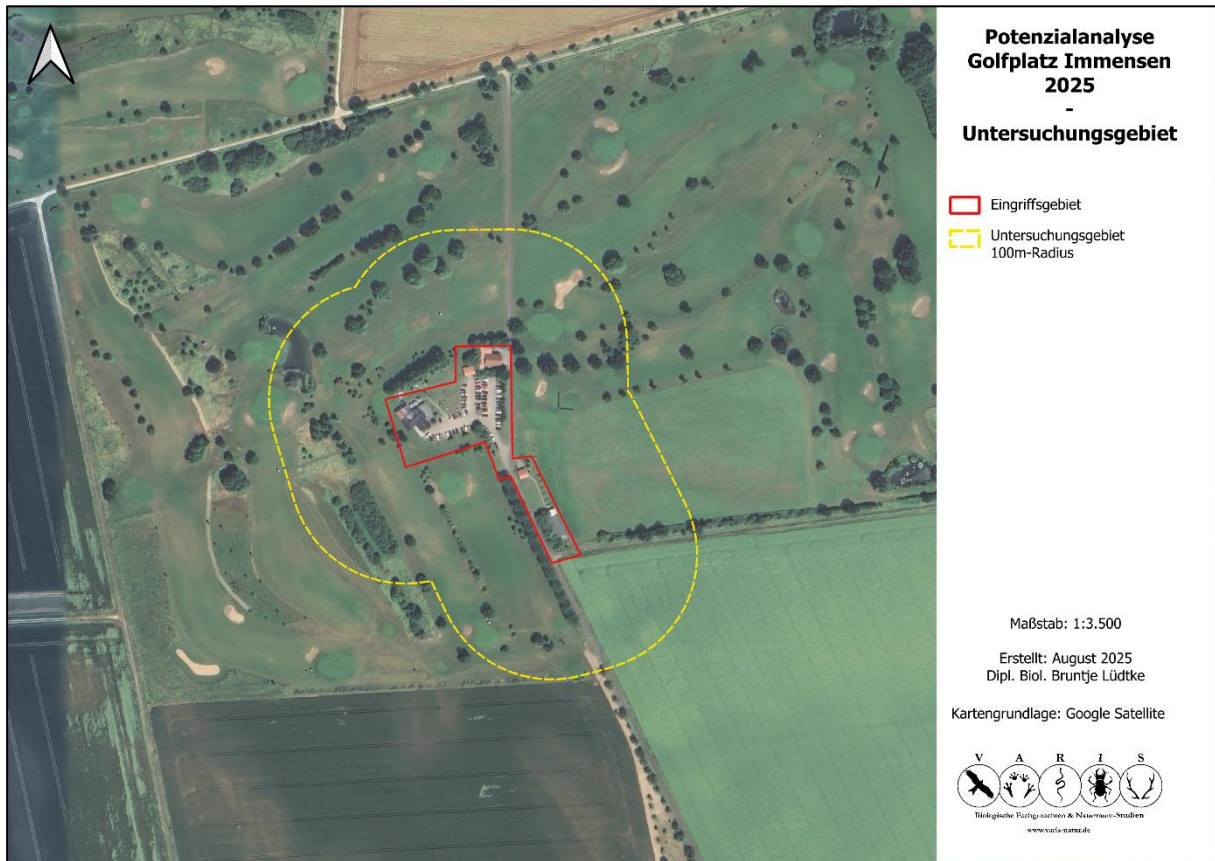


Abb. 1: Eingriffs- und Untersuchungsgebiet der Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie zur Habitatpotenzialeinschätzung für Fledermäuse untersuchter Bereich auf dem Golfplatz nördlich von Immensen.



Abb. 2: Eindrücke aus dem Planungsraum: die beiden oberen Bilder zeigen das Eingriffsgebiet – links der nordwestliche Teil mit Parkplatz und Hauptgebäude (Blickrichtung Nordwest) und rechts der östliche Teil, der sich entlang des Feldwegs nach Süden erstreckt (Blickrichtung Süden). Die unteren Bilder zeigen links den nördlich des Eingriffsgebiets liegenden Golfplatz mit Einzelbäumen (Blickrichtung Südost) sowie rechts die dichte Hecke mit extensiv genutztem Grünland im Westen des UG (Blickrichtung Nord) (Fotos: B. Lüdtker, 12.05.2025).

Methoden

Erfassung Amphibien & Reptilien

Um das potenzielle Vorkommen und damit die mögliche Betroffenheit von geschützten Reptilien, wie etwa der Zauneidechse sowie von Amphibien, wie etwa des Laubfroschs, einschätzen zu können, wurden am 12.03., 18.04. und 17.06.2025 geeignete Habitatstrukturen im UG identifiziert und beobachtet. Zu geeigneten Strukturen für Reptilien zählen z.B. Versteckmöglichkeiten in Randbereichen zur Vegetation und Sonnplätze, wie liegendes Totholz oder Steinhäufen. Im Falle der Amphibien wurde auf temporäre und stehende Gewässer geachtet, die sich als Laichhabitat eignen. Auch zu den anderen Erfassungsterminen der Brutvögel (s. Tab. 1) wurde auf das Vorkommen von Reptilien und Amphibien geachtet.

Tab. 1: Begehungsprotokoll zur Potenzialanalyse „Erweiterung der baulichen Anlagen am Golfplatz Immensen“; Bedeckungsgrad: wolkenlos (0/8), heiter (1/8 - 2/8), leicht bewölkt (3/8 - 4/8), wolkig (5/8 - 6/8), stark bewölkt (7/8), bedeckt (8/8).

Termin	Datum	Uhrzeit	°C	Wind [m/s]	Niederschlag [mm]	Bedeckungsgrad	Tätigkeit
1	12.03.2025	07:00 – 08:00	3	W 3	0	8/8	Brutvogelkartierung
2	12.03.2025	08:00 – 11:00	7	W 3	0	8/8	Fledermaus Quartierpotenzialkartierung, Herpetofauna Potenzialkartierung
3	02.04.2025	07:00 – 07:45	4	N 4	0	0/8	Brutvogelkartierung
4	18.04.2025	08:00 – 09:00	8	W 10	Leichter Nieselregen	8/8	Brutvogelkartierung
5	18.04.2025	09:00 – 10:15	12	W 10	0	7/8	Reptilien- und Amphibienfassung
6	12.05.2025	05:30 – 06:30	4	N 3	0	0/8	Brutvogelkartierung
7	21.05.2025	08:00 – 09:00	13	W 4	0	0/8	Brutvogelkartierung
8	21.05.2025	09:00 – 10:00	17	W 4	0	0/8	Reptilien- und Amphibienfassung
9	17.06.2025	05:15 – 06:15	9	NW 2	0	2/8	Brutvogelkartierung
10	17.06.2025	10:30 – 11:30	20	NW 4	0	0/8	Reptilien- und Amphibienfassung

Brutvogelkartierung

Zur Erfassung der Brutvögel wurden im Frühjahr 2025 sechs morgendliche Brutvogelkartierungen innerhalb des UG und in dessen näherer Umgebung durchgeführt. In Anlehnung an Südbeck et al. (2005) wurden die Erfassungstermine zeitlich so gelegt, dass sichergestellt werden konnte, dass die Brutperiode, also die Zeit mit der größten Gesangsaktivität, jeder potenziell vorkommenden Art abgedeckt wurde. Die entsprechenden Termine sind zusammen mit den Witterungsbedingungen in Tab. 1 aufgeführt.



Die morgendlichen Begehungen starteten ca. ein bis zwei Stunden nach Sonnenaufgang. Während der Kartierungen wurde das Verhalten der beobachteten Vögel möglichst genau nach Südbeck et al. (2005) klassifiziert und notiert. Dabei geben einige Verhaltensweisen der Vögel Hinweise darauf, ob diese ein Brutrevier besetzen. Als revieranzeigendes Verhalten wurde etwa Singen, Balzen, Trommeln, das Tragen von Nistmaterial, Nestbau, ein besetztes Nest, flügge Jungvögel oder futtertragende Altvögel gewertet.

Um die durch das Vorhaben potenziellen Wirkungen auf Brutpaare und lokale Populationen einschätzen und beurteilen zu können, ist es notwendig, aus den kartierten Nachweisen revieranzeigenden Verhaltens Reviere abzugrenzen (sogenannte Papierreviere). Diese lassen Rückschlüsse auf die Anzahl der lokal vorkommenden Brutpaare zu. Die im Geoinformationssystem QGIS (QGIS Development Team) digitalisierten Daten wurden dazu anhand der Vorgaben in der im Frühjahr 2025 neuerschienenen Auflage der Methodenstandards von Südbeck et al. (2025) interpretiert. Wurden die genannten Bedingungen erfüllt, wurde ein Revier unter Zuhilfenahme der Habitatstruktur und der artspezifischen Reviergrößen abgegrenzt. Aufgrund des jeweiligen nachgewiesenen Verhaltens wurde einem abgegrenzten Papierrevier ein entsprechender Status zugeteilt. Blieben direkte Nachweise für ein Brutgeschehen (Nistmaterial tragende Altvögel, Neststandort entdeckt, Futter tragende oder Kotballen ausstragende Altvögel, flügge Jungvögel) aus und konnte lediglich revieranzeigendes Verhalten in Form von Gesang, Trommeln oder Balz kartiert werden, so wurde dem Revier der Status „Brutverdacht“ zugeteilt. Gelangen allerdings ein oder mehrere der zuvor genannten Nachweise für ein tatsächliches Brutgeschehen, so wurde das Revier mit dem Status „Brutnachweis“ versehen. Eine exakte Revierabgrenzung ist anhand einer Revierkartierung gemäß der Erfassungsstandards von Südbeck et al. (2025) nicht möglich. Die genaue Lage der Reviergrenzen kann daher nicht verlässlich bestimmt werden, auch wenn Aspekte der Habitatausstattung bei der Erstellung von Papierrevieren hilfreich sind. Für die Beurteilung der Gefährdung durch den geplanten Eingriff ist die Zahl und Lage der Papierreviere jedoch ausreichend und gemeinhin die Methode der Wahl. Kartografisch dargestellt wurde jeweils der vermutete Reviermittelpunkt dieser Papierreviere. Für Arten, die zwar während ihrer Reproduktionsphase im UG angetroffen werden konnten und deren Habitatsprüche im UG generell erfüllt werden, für die aber dennoch nach obigen Kriterien kein Brutrevier bestätigt werden konnte (beispielsweise revieranzeigendes Verhalten bei nur einer Erfassung), wurde als Status „potenzieller Brutvogel“ vergeben. Vogelarten, die das UG nur für die Nahrungssuche nutzten, für die aber aufgrund des Verhaltens oder der Ansprüche an das Bruthabitat ein Brutrevier im UG ausgeschlossen werden kann, wurden als „Nahrungsgast“ klassifiziert. Meist halten sich Nahrungsgäste nur sporadisch und abhängig vom Nahrungsangebot in einem Gebiet auf. Insbesondere im Frühjahr können auch immer wieder Vögel angetroffen werden, die sich auf dem Rückflug von ihren Überwinterungsgebieten in ihre Brutgebiete befinden. Meist queren diese das UG oder rasten für eine kurze Dauer, brüten dort aber nicht, weil die vorgefundenen Habitatbedingungen nicht mit den Ansprüchen dieser Arten übereinstimmen. Solchen Vogelarten wurde der Status „Durchzügler“ zugewiesen. Arten, die das UG ohne konkreten Bezug im Flug querten, wurden als „überfliegend“ dokumentiert.

Habitatpotenzial-Kartierung Fledermäuse

Zur Einschätzung des Quartierpotenzials für Fledermäuse wurden am 12.03.2025 im UG Bäume und anderweitige Strukturen mit potenziellen Fledermausquartieren wie Spechthöhlen, Fäulnishöhlen,

Rindenschuppen, Astlöcher, Spechtlöcher, Stammrisse oder Spaltenquartiere an Gebäuden kartiert. Zudem wurde die Art des potenziellen Quartiers notiert, die Position der betroffenen Struktur mittels GPS eingemessen und die Eignung als Fledermausquartier eingeschätzt. Die Bewertung wurde anhand einer dreistufigen Skala von einem „geringen Quartierpotenzial“ (geeignet für einzelne Fledermäuse) über ein „mittleres Quartierpotenzial“ (geeignet für Paarungs- oder kleinere Fledermausgesellschaften, darunter auch kleine Wochenstubenverbände) hin zu einem „hohen Quartierpotenzial“ (geeignet für Fledermaus-Wochenstuben) vorgenommen.

Zusätzlich wurde das Untersuchungsgebiet hinsichtlich potenzieller Leitstrukturen für Fledermäuse begutachtet. Insbesondere stark strukturgebunden fliegende und lichtsensible Fledermausarten, wie die Arten der Gattung *Myotis* und *Plecotus*, sind im besonderen Maße auf lichtgeschützte Leitstrukturen zwischen Quartieren und Jagdgebieten angewiesen. Aber auch als unempfindlich geltende Arten, wie die Zwergfledermaus, sind auf solche Leitstrukturen auf ihren Wegen von und zu den Quartieren angewiesen (HALE et al. 2015). An derartigen Strukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Begleitgrün von Fließgewässern) in der Landschaft können sich Fledermaus-Flugstraßen ausbilden.

Ergebnisse und Beurteilung

Amphibien & Reptilien

Im Rahmen der Potenzialkartierung am 12.03.2025 wurde eine geringe bis mäßige Eignung von Teilen des Eingriffsgebiets für Reptilien festgestellt. So weisen vor allem die Saumbereiche der Feldhecken entlang des Feldwegs Merkmale wie Sonnenplätze, Versteckstrukturen und grabbaren Untergrund für die Eiablage und als Winterquartier auf (vgl. Abb. 3 und Abb. 4). Auf Grundlage der Habitatpotenzialanalyse scheint ein Vorkommen der Zauneidechse möglich, wobei die regelmäßige und intensive Grünlandpflege auf dem Golfplatz die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Besiedelung verringert. Für andere planungsrelevante Reptilien, wie die Schlingnatter, ist das Eingriffsgebiet mit Umgebung nicht geeignet. Während der weiteren Erfassungen wurden keine Reptilien im Eingriffsgebiet und der weiteren Umgebung angetroffen. Eine Betroffenheit der Reptilien durch die Projektrealisierung kann somit ausgeschlossen werden.



Abb. 3: Beispiel einer potenziell für Reptilien wie die Zauneidechse geeigneten Habitatstruktur – Saumbereich mit Sonnenplätzen und Versteckstrukturen – im Eingriffsgebiet (westlich des Feldwegs gelegene Hecke, Blickrichtung Nordwest) (Foto: B. Lüdtke, 12.05.2025).

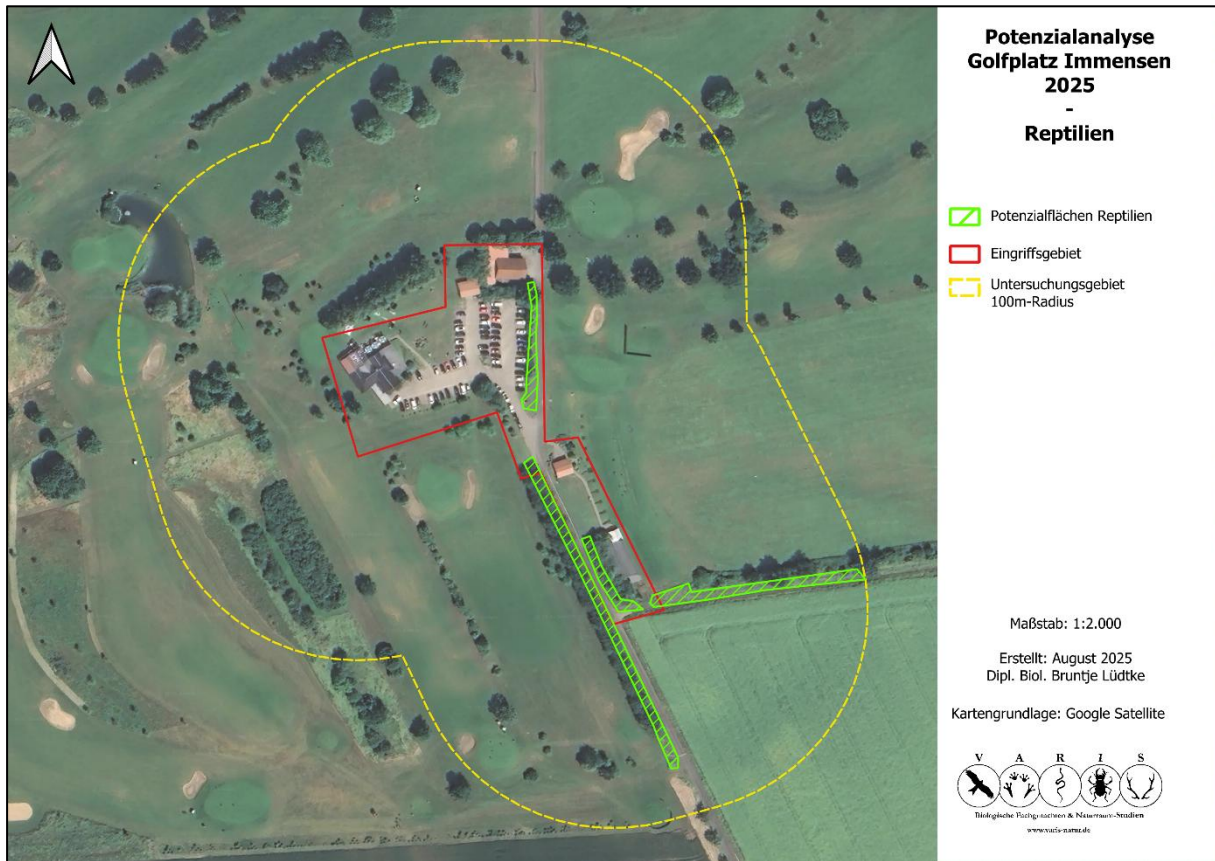


Abb. 4: Potenziell für Reptilien geeignete Habitatstrukturen im Eingriffs- und Untersuchungsgebiet.

Für Amphibien bietet der Eingriffsbereich selbst kaum Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen geschützter Arten hindeuten. Auf der betroffenen Fläche wurden 2025 keine temporären Kleingewässer festgestellt, die eventuell von Amphibien als Laichgewässer genutzt werden könnten. Der den Feldweg begleitende Graben führte zu keiner Zeit der Kartierungen ausreichend Wasser. Auch in direkter Umgebung fehlen derartige Strukturen. Lediglich im Nordwesten des UG befindet sich ein auf dem Golfplatz angelegter Teich, der als Laichgewässer für Amphibien geeignet ist (Abb. 5). Im Verlauf der Kartierungen im Mai 2025 wurden an dieser Stelle bis zu 25 Individuen aus dem Artkomplex der Wasserfrösche nachgewiesen. Wahrscheinlich handelt es sich um See- oder Teichfrosch (Tab. 2). Da sich im Osten des UG weitere künstliche Teiche auf dem Golfplatzgelände befinden und zudem westlich der L572 das Leinetal mit Überschwemmungsflächen liegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Eingriffsbereich trotz fehlender Lebensraumstrukturen für Amphibien von diesen durchwandert wird. Allerdings gelten weder der See- noch der Teichfrosch als artenschutzrechtlich relevant.

Tab. 2: Überblick über die im UG nachgewiesenen Amphibien inkl. Ihrer Gefährdung und Schutzstatus nach nationalem und internationalem Recht.

Artnamen	wissenschaftlicher Artname	FFH	RL D ¹	RL NI ²
Seefrosch	<i>Pelophylax ridibundus</i>		D	V
Teichfrosch	<i>Pelophylax esculentus</i>		*	*

Artname	wissenschaftlicher Artname	FFH	RL D ¹	RL NI ²
0: Ausgestorben oder verschollen; 1: Vom Aussterben bedroht; 2: Stark gefährdet; 3: Gefährdet; V: Vorwarnliste; D: Datenlage unzureichend; *: ungefährdet				
Quellen: 1 ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020); 2 PODLOUCKY & FISCHER (2013)				



Abb. 5: Künstlich angelegter Teich auf dem Golfplatz Immensen, der im Jahr 2025 von zahlreichen Individuen aus dem Wasserfrosch-Komplex als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wurde (Blickrichtung Nord; Foto: B. Lüdtker, 21.05.2025).

Brutvögel

Im UG und daran angrenzend konnten insgesamt 41 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen es sich überwiegend um Vögel der offenen, strukturierten Flurlandschaften und des ländlichen Siedlungsbereichs handelt (s. Tab. 3 und Abb. 6). Insgesamt 24 der angetroffenen Vogelarten nutzen das UG zur Brut und gelten daher als Brutvögel (Brutverdacht und Brutnachweis; Amsel, Bachstelze, Blau-meise, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Elster, Feldlerche, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Goldammer, Grünfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star, Stieglitz, Teichhuhn, Teichrohrsänger, Wiesenschafstelze und Zilpzalp), zehn weitere Vogelarten kommen als potenzielle Brutvögel im UG vor (Gimpel, Grünspecht, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Kuckuck, Nachtigall, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel und Stockente). Vogelarten, die das UG lediglich zur Nahrungssuche nutzen, wurden als Nahrungsgäste klassifiziert. Dieser Status wurde an fünf Arten vergeben (Graugans, Graureiher, Mäusebussard, Rotmilan und



Weißstorch). Es ist anzunehmen, dass die genannten Arten außerhalb der kartierten Bereiche brüten und das UG für die Nahrungssuche nutzen. Der Wendehals wurde nur für kurze Zeit während des Frühjahrszuges im Gebiet angetroffen, sodass diese Art als Durchzügler eingestuft wurde. Lediglich während Überflügen über das UG wurde der Kolkrabe beobachtet.

Sechs der 41 nachgewiesenen Vogelarten gelten nach BNatSchG als streng geschützt (Grünspecht, Mäusebussard, Rotmilan, Teichhuhn, Weißstorch und Wendehals), wobei nur das Teichhuhn als Brutvogel im UG vorkam. Nach der Roten Liste Niedersachsens sowie der Roten Liste Deutschlands gelten der Bluthänfling, die Feldlerche, der Kuckuck und der Star als gefährdet, Teichhuhn und Weißstorch werden jeweils in der Vorwarnliste geführt (RYSILAVY et al. 2020; KRÜGER & SANDKÜHLER 2022). Der ebenfalls in Deutschland als gefährdet eingestufte Wendehals wird in Niedersachsen bereits als stark gefährdet gelistet. Zusätzlich wird in Niedersachsen die Gartengrasmücke, der Graureiher und der Rotmilan als gefährdet eingestuft (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022). Auf der Vorwarnliste tauchen in Niedersachsen Gelbspötter, Goldammer, Nachtigall, Stieglitz, Stockente und Teichrohrsänger auf (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022).

Während die kurzrasigen Grünflächen insbesondere von nahrungssuchenden Vögeln wie dem Weißstorch und Graugänsen genutzt wurden, konzentrierte sich die meiste Gesangsaktivität der Vögel und auch die Verteilung der theoretischen Revierzentren auf die strukturreichen Bereiche im und um das Eingriffsgebiet. Insbesondere die Feldgehölze und Hecken entlang des Feldweges, aber auch auf dem Golfplatz, wurden von den Brutvögeln als Lebensstätte genutzt (s. Abb. 6). Im Eingriffsgebiet wurden insgesamt fünf Reviere lokalisiert. Dabei handelt es sich um zwei Reviere des Bluthänflings nördlich und südlich des Parkplatzes sowie um je ein Revier der Gartengrasmücke, der Goldammer und des Stieglitzes im Süden des Eingriffsgebiets (s. Abb. 6). Im Osten des UG wurde über bettelrufende Jungvögel der Brutnachweis für ein Starenpaar erbracht. Im Westen des UG besetzte ein Teichrohrsänger ein Revier in einem nicht-typischen Habitat im extensiv gepflegten Grünland. Auf dem künstlich angelegten Teich brütete 2025 ein Teichhuhn. In den südlich an das UG angrenzenden Ackerflächen wurden zwei Feldlerchen-Reviere verortet; nördlich des UG wurde ein Gelbspötter-Revier nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens kann auf Basis der hier vorliegenden Planung zu einem Lebensstättenverlust für die fünf Reviere von Bluthänfling, Gartengrasmücke, Goldammer und Stieglitz führen, sollten die Hecken, Feldgehölze und Einzelbäume im Eingriffsgebiet überplant werden. In diesem Falle wird der Verbotstatbestand der Schädigung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 ausgelöst. Um dies zu vermeiden, werden aller Voraussicht nach artspezifische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Theoretisch ist es möglich, dass Störwirkungen (Lärm, verstärkte Anwesenheit von Menschen) bei der Projektrealisierung auf die unmittelbar angrenzend zum Eingriffsgebiet vorkommenden Brutvögel einwirken. Während der Brutphase könnte dies die Aufgabe von Gelegen und das Verlassen von Küken bedeuten, was den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 nach sich ziehen könnte. Um das Eintreten des Verbotstatbestands zu verhindern, müssen aller Voraussicht nach Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden (Bauzeitenbegrenzung zur Vermeidung des Tötungstatbestands nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1). Das Eintreten des Störungstatbestands nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 ist für die nur temporär während der Bauphase auftretenden Störwirkungen nicht zu erwarten, zumal diesem Verbotstatbestand mit der eben genannten Vermeidungsmaßnahme ebenfalls effektiv begegnet werden kann.

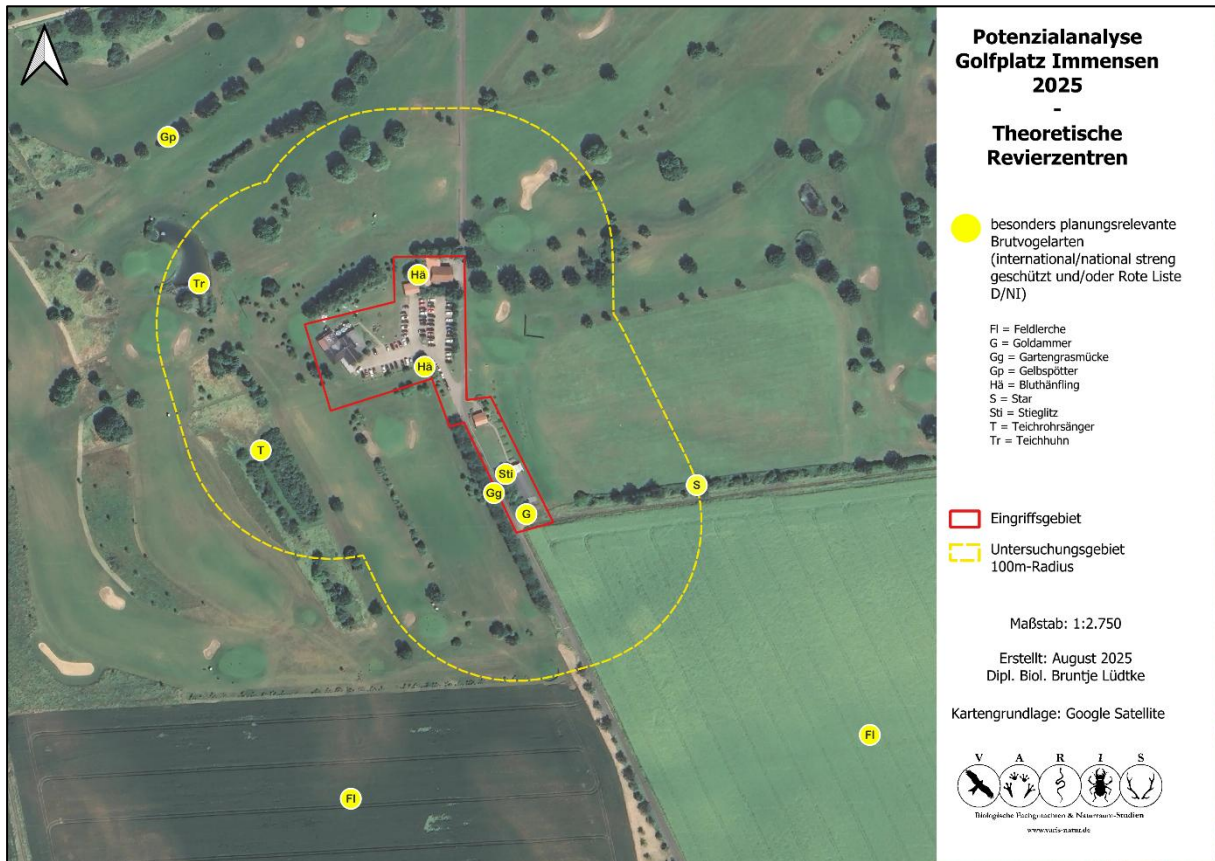


Abb. 6: Ergebnisse der Brutvogelkartierung und Lage der theoretischen Revierzentren besonders planungsrelevanter Brutvögel im und um das UG.

Tab. 3: Überblick über die im UG nachgewiesenen Vogelarten inkl. ihres Status im UG sowie Gefährdung und Schutzstatus nach nationalem und internationalem Recht; Gesamtanzahl der Reviere pro Art sind für das UG (inklusive Umgebung) aufgeführt.

Artnamen	wissenschaftlicher Artname	Kürzel	EU Anh.I	BNatSchG	RL D	RL NI	Status im UG	Revierzentren im UG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A		§	*	*	Brutvogel	1
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba		§	*	*	Brutvogel	2
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm		§	*	*	Brutvogel	1
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hae		§	3	3	Brutvogel	2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B		§	*	*	Brutvogel	1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg		§	*	*	Brutvogel	1
Elster	<i>Pica pica</i>	E		§	*	*	Brutvogel	1
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Fl		§	3	3	Brutvogel	2
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Gg		§	*	3	Brutvogel	1
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	Gp		§	*	V	Brutvogel	1
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gim		§	*	*	Potenzieller Brutvogel	-
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G		§	*	V	Brutvogel	1
Graugans	<i>Anser anser</i>	Gra		§	*	*	Nahrungsgast	-
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Grr		§	*	3	Nahrungsgast	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf		§	*	*	Brutvogel	1
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Gue		§§	*	*	Potenzieller Brutvogel	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr		§	*	*	Brutvogel	1
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He		§	*	*	Brutvogel	1
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kb		§	*	*	Potenzieller Brutvogel	-
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Kg		§	*	*	Potenzieller Brutvogel	-

Artname	wissenschaftlicher Artname	Kürzel	EU Anh.I	BNatSchG	RL D	RL NI	Status im UG	Revierzentren im UG
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K		§	*	*	Brutvogel	2
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	Kra		§	*	*	überfliegend	-
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	Ku		§	3	3	Potenzieller Brutvogel	-
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	Mb		§§	*	*	Nahrungsgast	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg		§	*	*	Brutvogel	1
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N		§	*	V	Potenzieller Brutvogel	-
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk		§	*	*	Brutvogel	1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt		§	*	*	Brutvogel	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R		§	*	*	Potenzieller Brutvogel	-
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Rm	x	§§	*	3	Nahrungsgast	-
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Sm		§	*	*	Potenzieller Brutvogel	-
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd		§	*	*	Potenzieller Brutvogel	-
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S		§	3	3	Brutvogel	1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti		§	*	V	Brutvogel	1
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Sto		§	*	V	Potenzieller Brutvogel	-
Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	Tr		§§	V	V	Brutvogel	1
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	T		§	*	V	Brutvogel	1
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Ws	x	§§	V	V	Nahrungsgast	-
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	Wh		§§	3	2	Durchzügler	-
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	St		§	*	*	Brutvogel	1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi		§	*	*	Brutvogel	2



EU Anh.I	Vogelart des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie
BNatSchG	Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz (nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14)
§	Besonders geschützt
§§	Streng geschützt
Rote Listen	Grundlage ist die Rote Liste der Vögel Niedersachsens (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) und Deutschlands (RYSŁAVY et al. 2020)
0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
R	Art mit geographischer Restriktion
V	Art der Vorwarnliste
*	ohne RL-Status
◆	nicht bewertet

Fledermäuse

Der Eingriffsbereich des Vorhabens weist mit den fünf Gebäudekomplexen an verschiedenen Stellen Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten auf (siehe Abb. 7, Abb. 8 und Tab. 4). Jedem der Gebäude kommt ein hohes Quartierpotenzial zu, d.h. diese können theoretisch von einzelnen Fledermäusen bis hin zu Paarungsgesellschaften und/oder Wochenstubengesellschaften genutzt werden. Teilweise bieten die Gebäude über geöffnete Türen, Fenster oder die Dachkonstruktion dauerhaften Zugang zu den Innenräumen, sodass die Fledermäuse hier Spalten und Nischen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte aufsuchen können. Aber auch Spaltenquartiere, die nur von außen zugänglich sind, wie die Fensterläden am Haupthaus oder die Blechattika an der Gerätehalle mit Ballhaus, eignen sich als Fledermaus-Quartier (Abb. 7, Abb. 8). Eine Nutzung als Winterquartier kann für keines der Gebäude ausgeschlossen werden. An Bäumen im UG wurden keine potenziellen Quartierstrukturen festgestellt.

Sollte das Vorhaben den Umbau oder Abriss der Gebäude beinhalten, können bezüglich der Fledermäuse die Tatbestände der Tötung, der Störung und der Schädigung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 eintreten. Um diese artenschutzrechtlichen Konflikte zu verhindern sind aller Voraussicht nach Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Neben den Quartierstrukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können, sind für die Artengruppe der Fledermäuse auch die strukturreichen Bereiche des Golfplatzes bedeutsam. Es ist anzunehmen, dass die Hecken und Feldgehölze sowie der Teich eine Bedeutung als potenzielle Leitstrukturen und Jagdhabitat aufweisen. Mit Sicherheit weist das Eingriffsgebiet aufgrund der geringen Größe keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat auf, weshalb ein Eintreten des Schädigungstatbestands diesbezüglich auszuschließen ist. Auch mögliche Flugstraßen zwischen potenziellen Quartieren und Jagdgebieten (Feldgehölze, Bachlauf) werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt, da die hier dargestellte Planung keine größeren Eingriffe in die Vegetation vorsieht.

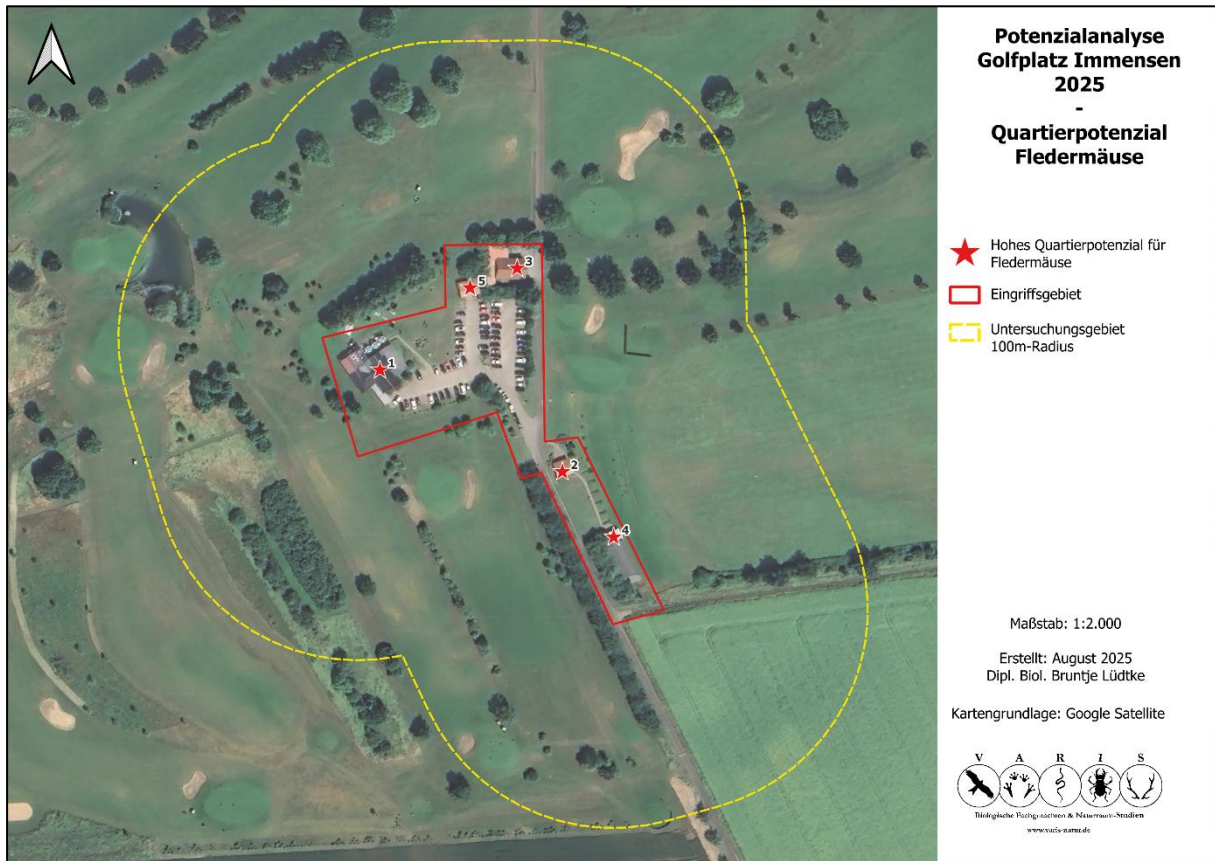


Abb. 7: Strukturen im Eingriffsgebiet, die potenziell von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können – die Nummerierung korrespondiert mit **Tab. 4**.

Tab. 4: Übersicht der potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse im Eingriffsgebiet – die Nummerierung korrespondiert mit Abb. 7 (Koordinatensystem: ETRS 89 UTM 32N).

ID	Struktur	Quartiertyp	Quartierpotenzial	Rechtswert	Hochwert
1	Haupthaus	Fensterläden, Spalten an Dachtrauf	hoch	561435	5738058
2	Versorgungsgebäude	Spalten hinter Blechattika und am Dachtrauf	hoch	561524	5738008
3	Werkstatt mit Scheune	Spalten am Dachtrauf und unter Ziegeln	hoch	561502	5738108
4	Ballhaus mit Gerätehalle	Spalten hinter Blechattika	hoch	561549	5737976
5	Werkstatt	Innenraum zugänglich, Spalten hinter Blechattika	hoch	561479	5738098



Abb. 8: Die Gebäude im Eingriffsgebiet weisen jeweils durch Spalten und Nischen ein hohes Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse auf. Oben links das Haupthaus (ID 1) mit Fensterläden und Spalten am Dachtrauf. Oben rechts das Ballhaus mit Gerätehalle (ID 4), an der Blechattika und Dachüberstand potenzielle Quartierstrukturen bietet. Zweite Reihe von oben: kleines Versorgungsgebäude (ID 2) mit Spalten an Blechattika und Dachtrauf. Dritte Reihe von oben: Werkstatt mit Scheune (ID 3), die dauerhaft zugänglich ist und Spalten an Dachtrauf und unter Ziegeln aufweist. Untere Reihe: Werkstatt (ID 5), die über die Dachkonstruktion dauerhaft zugänglich ist.

Literatur

- HALE, J. D., FAIRBRASS, A. J., MATTHEWS, T. J., DAVIES, G. & SADLER, J. P. (2015): The ecological impact of city lighting scenarios: exploring gap crossing thresholds for urban bats. – *Global Change Biology* 21: 1-12.
- KRÜGER, T. & SANDKÜHLER, K. (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung. – *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen* 41: 111-174.
- PODLOUCKY, R & FISCHER, C (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen - 4. Fassung, Stand Januar 2013. - *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen* 4/2013. 48 S.
- ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – *Naturschutz und Biologische Vielfalt* 170 (4): 86 S
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHMER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. – *Berichte zum Vogelschutz* 57: 13-112.
- SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – *Radolfzell*: 792 S.
- SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., PERTL, C., LINKE, T.J., GEORG, M., KÖNIG, C., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., DRÖSCHMEISTER, R. & SUDFELDT, C. (2025): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. – *Münster*: 736 S.



Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153).

Gutachterliche Erklärung

Die vorliegende Studie wurde nach bestem Fachwissen und Gewissen, auf dem neuesten Stand wissenschaftlicher Erkenntnisse und ohne Parteinahme erstellt.

Es handelt sich um eine wissenschaftliche Arbeit bzw. ein Gutachten gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 RDG. Die enthaltenen Rechtsbezüge dienen lediglich dem inhaltlichen Verständnis im Kontext der Untersuchung.

Die Ausarbeitung ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung oder Abschrift ist nur innerhalb des mit dem Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbarten Nutzungsrahmens zugelassen.

Göttingen, den 13.08.2025

M. Rößner Projektleitung

UND

Bruntje Lüdtke (Bearbeitung)