Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **141/2019 vom 20.08.2019** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Frauke Hilal

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	29.08.2019	Zur Beratung und Empfehlung	☒	☐
Verwaltungsausschuss	03.09.2019	Zur Empfehlung		☒
Rat	05.09.2019	Zur Beschlussfassung	☒	☐

Tagesordnungspunkt:
Erweiterung des Golfplatzes in Schöningen
hier: Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☒ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☐ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition)
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Für die Erweiterung des Golfplatzes wird ein Aufstellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages beschlossen.

Sachverhaltsdarstellung:

Zum 01. April diesen Jahres wurde die Elm-Golf GmbH durch zwei neue Eigentümer übernommen. Herr Michael Madsack ist als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Elm-Golf GmbH nunmehr an die Stadt Schöningen herangetreten und hat seine zahlreichen Ideen und Vorstellungen zur Umnutzung des Klostergutes St. Lorenz und zur Erweiterung des Golfplatzes vorgestellt.

Diese Ideen wurden gemeinsam mit der Bauaufsicht und dem Denkmalschutz des Landkreises Helmstedt vorbesprochen. Ein Entwurf für den Umbau und die Erweite-

rung der Golfanlage ist anliegend beigefügt (s. Anlage 1). Um den Bestand des Golfplatzes zu legalisieren und künftige Planungen zu ermöglichen, ist als erster Schritt eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen erforderlich.

Für die Fläche westlich des Klostergutes St. Lorenz, auf der sich bereits seit vielen Jahren zwei Spielbahnen und die Übungsbahn des Golfplatzes befinden, sind in der derzeitigen Fassung des Flächennutzungsplanes ein allgemeines Wohngebiet sowie die damals geplante Westumgehung vorgesehen (s. Anlage 2). Die Absicht zum Bau der Umgehungsstraße wurde seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Wolfenbüttel – längst aufgegeben, so dass die vorgesehene Trasse nicht weiter frei gehalten werden muss.

Diese vorgenannten Festsetzungen sollten mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes gelöscht und durch eine „Grünfläche – Golfplatz" ersetzt werden, um einen „Lückenschluss" zwischen dem Gelände des Klostergutes und dem eigentlichen Golfplatz herzustellen. Auch für die gewünschte Erweiterung des Golfplatzes in Richtung B 82 würde die Festsetzung „Grünfläche – Golfplatz" für die Ebene der Flächennutzungsplanung vorerst ausreichen.

Da es sich hier um eine vorhabensbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes handelt, sollte der Investor die Kosten der Bauleitplanung übernehmen. Daher wurde seitens der Verwaltung der anliegende Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages vorbereitet (s. Anlage 3).

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Lageplanentwurf für den Umbau und die Erweiterung der Golfanlage
- Anlage 2: Lageplan zur 3. Änderung des F-Planes
- Anlage 3: Städtebaulicher Vertrag im Entwurf

Der Bürgermeister

Bäsecke


Schäferbreite
L 652
Elmautostraße
Vor dem Holze
Elmestadion
Sporthaus
Festplatz
Schützenhaus
Bergstraße
L 652
Elmstraße
Klostergut St.Lorenz
St.-Lorenz-Kirche
Klosterstraßen
Wobecker Straße
Am Bahnhof
Reithalle
Reitplatz
ELM GOLF GMBH - UMBAU UND ERWEITERUNG DER GOLFANLAGE

Anlage 1


SO WOCHENEND-
HAUSGEBIET
SCHERNINGEN
SO CAMPING-
PLATZGEBIET
Am Steinbruch
WA
SO
M 1:5000

Anlage 2

Anlage 3

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Schöningen, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Henry Bäsecke, Markt 1, 38364 Schöningen

- Stadt -

u n d

der Elm-Golf GmbH, vertreten durch Herrn Michael Madsack, Klosterfreiheit 9e, 38364 Schöningen,

- Vorhabenträger-

für das Flächennutzungsplangebiet „Golfplatz“

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den vorhandenen Golfplatz in Schöningen, Gemarkung Schöningen, Flur 27, Flurstück 26/5, zu erweitern. Das Vorhaben ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Entwurf. Zur Realisierung des Vorhabens muss der Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen entsprechend angepasst werden.

Die Stadt fördert das Vorhaben im öffentlichen Interesse und ist bereit, den dafür erforderlichen Flächennutzungsplan zu ändern. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Stadt müsste diese aufgrund der Kosten der erforderlichen Bauleitplanung von der Bauleitplanung absehen. Aufgrund seines Interesses an der Durchführung des Vorhabens übernimmt daher der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung und sonstigen erforderlichen Maßnahmen durch diesen Vertrag.

§ 1
Bauleitplanung

Die Stadt hat den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes am 05.09.2019 gefasst.

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Zulassung des in der Präambel genannten Vorhabens.

Mit der Durchführung der städtebaulichen Planung wird der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragen. Die Beauftragung bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt, die sie nur aus sachlichem Grund verweigern darf.

§ 2
Kostenerstattung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, sämtliche Kosten für das in § 1 genannte Bauleitplanverfahren zu tragen, insbesondere für:

- sämtliche für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes und seiner Begründung notwendigen Ingenieurleistungen, insbesondere die Vergütung des Planungsbüros,
- Erarbeitung von Grünordnungsplan und Umweltbericht,
- ingenieurtechnische Vermessungsleistungen,
- Gebühren anderer öffentlicher Verwaltungen und Träger öffentlicher Belange im Planungsverfahren,
- ggf. erforderliche Gutachten.

Die Kostenerstattung ist fällig innerhalb von zwei Wochen, nachdem die Stadt die jeweiligen Abschlags- oder Schlussrechnungen an den Vorhabenträger weitergeleitet

hat. Soweit der Vorhabenträger Leistungen selbst beauftragt, wird er diese unmittelbar selbst bezahlen.

§ 3
Unterlagen

Die Beteiligten sind sich einig, dass Eigentum, Urheberrecht und Verwertungsbefugnis sämtlicher in § 2 genannter Pläne, Gutachten und sonstigen Unterlagen auf die Stadt übergehen.

§ 4
Weitere Leistungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in der Präambel genannte Vorhaben für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren betreiben zu lassen.

Der Vorhabenträger wird die gegebenenfalls erforderlichen naturschutzrechtlichen oder artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen.

§ 5
Sonstiges

Den Beteiligten ist bekannt, dass die gesetzliche Planungshoheit der Stadt von dieser Vereinbarung unberührt bleibt. Dem Vorhabenträger ist insbesondere bekannt, dass er weder aufgrund dieses Vertrages, noch aus sonstigen Gründen einen Rechtsanspruch auf Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes oder einen bestimmten Inhalt des Flächennutzungsplanes hat. Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers für Aufwendungen, die er im Vertrauen auf das Zustandekommen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes tätigt, sind ausgeschlossen.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, sind sich die Beteiligten einig, dass der Vertrag im Übrigen wirksam bleibt. Die Beteiligten werden anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung eine wirksame Regelung treffen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt.

---	---
Bürgermeister Stadt Schöningen	Geschäftsführer Elm-Golf GmbH