Platzumbau:
Wer viel fragt, bekommt viele Antworten

Wer zu wenig fragt, riskiert einen Baustopp, Strafen, oder gar den Rückbau der Umbaumaßnahme

In diesem Spannungsfeld bewegen sich viele Golfclubs, Platzwarte und Clubmanager, wenn sie ihre Golfanlage optimieren wollen. Durch kleinere oder auch größere Umbaumaßnahmen soll die Position der eigenen Golfanlage im gestiegenen Wettbewerb um neue Mitglieder und Greenfee-Spieler verbessert werden. Neben dem „Was kann ich tun?“ sollte jedoch das “Was darf ich tun?“ nicht zu kurz kommen.

AUSGANGSLAGE

In vielen Golfclubs entsteht oft mit zunehmendem Alter der Golfanlage ein Bedürfnis nach Umbaumaßnahmen. Diese Umbauten werden gerne nach Saisonende zügig angepackt, um bis zum Start der neuen Saison eine optimierte Golfanlage präsentieren zu können. Die Gründe für einen Platzumbau können sehr vielfältig sein.

Motivation für Veränderungen:

- Konkurrenzsteigerung durch umliegende, neue Golfanlagen
- Gewinnung neuer Mitglieder und Greenfee-Spieler
- Mit den Jahren ansteigende Spielqualität der Mitglieder
- Veränderung (Erhöhung) des Course-Rating-Wertes
- Facelifting für eine in die Jahre gekommene Golfanlage
- Behebung von Planungs- und Baufehlern oder einer veralteten Baugualität
- Beseitigung von Gefahrenstellen
- Reaktion auf „technischen Fortschritt“, z.B. wenn die Bälle immer weiter fliegen und die Fairway-Bunker nur noch die schwächeren Spieler quälen
- Neue Modetrends in der Platzgestaltung, z.B. bei Bunkerformen
- Urlaubseindrücke, die man gerne auf der Heimatanlage verwirklichen möchte
- Neue Ideen des neuen Platzwartes
- Steigerung des Erinnerungswertes einzelner Spielbahnen
- Anlage eines optischen Alleinstellungsmerkmales
- Ästhetische und ökologische Aufwertung durch neue Rough-Gestaltung

Tatsächliche Veränderungen:

- Bau zusätzlicher Abschläge
- Verlängerung einzelner Spielbahnen
- Beseitigung oder Neuanlage von Bunkern
- Nachträglicher Einbau von Wasserhindernissen
- Nachträglicher Einzug von Drainagen an Nassstellen
- Bau zusätzlicher Schutzhütten oder sonstiger Gebäude
- Beseitigung von Schattenlagen bei Grüns oder Abschlägen
- Einbau einer Fairway-Beregnungsanlage, Brunnenbohrung
- Vergrößerung von Spielelementen (Abschläge, Grüns, Bunker, Teiche)
- Wiederherstellung oder Beseitigung von Sichtachsen und Blickverbindungen

Stefan Walter (www.golf-und-natur.de) beschäftigt sich seit über 15 Jahren hauptberuflich ausschließlich mit planerischen und genehmigungsrechtlichen Fragen bei der Entwicklung von Golfanlagen. Mehr als 150 verschiedene Genehmigungsverfahren bei ca. 50 realisierten Golfplätzen wurden von ihm in dieser Zeit in verschiedenen Bundesländern erfolgreich abgeschlossen.

Diese Liste ließe sich sicherlich noch verlängern, um allen möglichen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen. Bei allen Umbauwünschen gilt es dabei auch, den rechtlichen Rahmen nicht aus dem Blick zu verlieren.

Neben Fragen zur Zeit- und Finanzierungsplanung ist jedoch eine wichtige, aber oft gar nicht gestellte Kernfrage: *Was darf ich denn überhaupt?*

RECHTLICHE SITUATION

So vielfältig Golfanlagen sind, so vielfältig ist im Einzelfall ihre rechtliche Situation. Besonders **ältere Anlagen,** die vor ca. 30 Jahren oder noch früher gebaut wurden, sind häufig ohne allzu große Bauauflagen entstanden. Hier ist dann der genehmigungsrechtliche Spielraum größer. Nach dem Motto – *„Was nicht verboten ist, ist erlaubt"* – wird dann gerne ans Werk gegangen und mit dem Umbau begonnen. Was ist jedoch, wenn z.B. beim Umbau ein inzwischen schützenswertes oder sogar bereits geschütztes Biotop beseitigt wird?

Bei **neueren Anlagen** ist der rechtliche Rahmen zumeist enger gesteckt. Dies gilt besonders, falls ein Bebauungsplan existiert oder die erteilte Baugenehmigung eine lange Liste von Bauauflagen beinhaltet. Schnell ist dann ein Verstoß gegen Vorschriften erfolgt, besonders dann, wenn die Auflagen in Vergessenheit geraten sind.

Hier sind wir bei dem eigentlichen

KERNPUNKT DER PROBLEMATIK

Welche Auflagen gibt es und was gilt es, zwingend zu beachten?

Je länger die Baugenehmigung zurückliegt und je häufiger ein Wechsel im Vorstand oder beim Amt des Club-Präsidenten stattgefunden hat, desto tiefer sind wichtige Akten vergraben. Steht der einschlägige Aktenordner nach Bauende noch in greifbarer Nähe, so wandert er mit den Jahren an die unterschiedlichsten Stellen. Irgendwann kommt dann der Zeitpunkt, wo niemand mehr weiß, dass ein solcher Ordner überhaupt jemals existiert hat. Dies sind dann ungünstige Voraussetzungen, um mit der Umbauplanung zu beginnen. Kritisch wird es insbesondere dann, wenn die Umbaumaßnahmen außerhalb der genehmigungsrechtlich festgesetzten Golfflächen stattfinden sollen. Dort haben die Behörden einen ungleich geringeren Ermessensspielraum bei der nachträglichen Beurteilung von ungenehmigten Eingriffen.

Eine Frage am Rande: Bei welchem Club hängt der mit den Behörden abgestimmte Pflegeplan (landespflegerischer Begleitplan, Grünordnungsplan, Bebauungsplan oder vergleichbare Planwerke) als Pflegerichtschnur für die Greenkeeper sichtbar im Pflegehof der Platzarbeiter?

MÖGLICHE FOLGEN

Unkenntnis schützt nicht vor Strafe. Dies musste schon so mancher Club bedauerlicherweise erfahren. Es ist nicht gerade die Regel, dass die Genehmigungsunterlagen in geordneter Form, übersichtlich und für Dritte leicht erkennbar, vorliegen. Wenn sie dann vorliegen, ist die Akte oftmals so dick, dass man sie nach dem Öffnen am liebsten gleich wieder zumachen möchte. Die wichtigen Informationen sind von weniger wichtigen Informationen häufig kaum zu unterscheiden.

Auflagen aus verschiedenen Verfahren, wie z.B. Baurechtsverfahren für die Baugenehmigung oder Wasserrechtsverfahren für den Teichbau, etc. sind selten in einem Ordner gebündelt. So verliert man schnell den Überblick.

Ein Umbau ohne genaue Kenntnis der genehmigungsrechtlichen Vorgaben ist also immer ein wenig wie das Spiel mit dem Feuer, man kann sich leicht

Ein zusätzlicher Teich erschwert die Spielbahn und schafft neue strategische Spielanreize. Ist ein solcher Teich genehmigungspflichtig?

Das Graswachstum am Grün wird von Jahr zu Jahr durch Schattenwurf angrenzender Bäume zunehmend geschädigt. Kann ich diese Bäume einfach roden?

Ein zusätzlicher Fangbunker soll die lange Ballsuche reduzieren und das Spiel beschleunigen. Kann da jemand etwas dagegen haben?

die Hände verbrennen. Bei einem Baustop wegen einer möglicherweise fehlenden Baugenehmigung kann leicht eine ganze Spielsaison in Mitleidenschaft gezogen werden. Die dann beginnende Suche nach dem schwarzen Peter hilft zu diesem Zeitpunkt auch nicht mehr wirklich weiter.

So unverständlich es klingen mag: Sogar eine ökologische Verbesserung durch einen neuen Öko-Teich kann im Sinne des Baurechtes einen Rechtsbruch darstellen (einfach deshalb, weil im Genehmigungsplan an dieser Stelle eine andere Plandarstellung vorliegt und der Teich nicht dargestellt ist). Auch beispielsweise die nachträgliche Pflanzung von Spendenbäumen kann zum Bumerang werden, falls von Behördenseite die Offenhaltung der Landschaft favorisiert wird (z.B. wegen Vogelschutz oder historischer Rodungsinsel).

RISIKOFREIES VORGEHEN

Für einen unproblematischen Platzumbau empfiehlt sich daher folgendes Vorgehen:

- Zusammenstellen aller relevanten Genehmigungsbestimmungen
- Auf den Umbau bezogene Durchsicht der Genehmigungsunterlagen
- Abgleich der geplanten Umbaumaßnahmen mit den Vorgaben
- Im Zweifelsfall Rücksprache mit einem Landschaftsarchitekten oder direkt mit der zuständigen Behörde (Bauamt, Naturschutzbehörde, etc.)
- Abstimmung des möglicherweise erforderlichen Genehmigungsaufwandes
- Suche nach für alle Seiten akzeptablen Lösungswegen, die den Planungs- und Genehmigungsaufwand weitest möglich minimieren.

Ein für alle Golfplätze einheitliches Vorgehen kann nicht empfohlen werden. Gefragt ist Fingerspitzengefühl, bezogen auf den jeweiligen Einzelfall. Was bei Platz A vielleicht nur zu unnötigem Verwaltungsaufwand, zu vermeidbaren Kosten und zu Zeitverlust führen würde, kann bei Platz B vielleicht einen sonst drohenden Baustopp vermeiden.

Bei Golfclubs bzw. bei Golfanlagen mit

- einem komplizierten, politisch umkämpften Genehmigungsverfahren
- „unterlegenen Gegnern“ aus der Genehmigungsphase
- kritischen Beobachtern des Clubgeschehens
- schwierigen Nachbarn
- Straßen oder Wanderwegen mit guter Sicht auf die geplanten Umbaumaßnahmen
- wenig gesellschaftlicher Einbindung in das Ortsgeschehen und die Ortspolitik, etc.

kann nur ein behutsames und behördlich abgestimmtes Vorgehen angeraten werden. Strafanzeigen bei der Behörde sollten unbedingt vermieden werden. Kurzfristige Erfolge bei „verheimlichten“ Umbauten können nachträglich schnell zu Leichen im Keller und zu einer Hypothek für die Zukunft werden, nämlich dann, wenn man die „Behörden wirklich einmal braucht“. Aus alten Luftbildern kann man mit detektivischer Genauigkeit „geheime“ Umbauten auch später, sogar mit Datum, aufdecken. Es ist also wenig hilfreich, falls der genehmigte Plan und der tatsächliche Zustand der Golfanlage mit jedem Jahr weiter auseinander triften.

Bei ungenehmigten Eingriffen (Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen) können Behörden gezwungen sein,

- die Fortsetzung des Eingriffs und die (Golf)Nutzung unverzüglich zu untersagen
- den Golfclub zur Wiederherstellung des alten Zustandes – also vor dem Umbau – zu verpflichten (vgl. z.B. § 8, HNatG).

Die Folgen für den Spielbetrieb und die Stimmung auf der nächsten Mitgliederversammlung kann man sich leicht vorstellen.

Golfclubs sind gut beraten, wenn sie auf ein vertrauensvolles Verhältnis mit Behörden Wert legen. Warum nicht einmal die wichtigsten 2–3 Behörden zu einem außerplanmäßigen und von Wünschen unbelasteten Besuch einladen, um die Entwicklung der Golfanlage vorzuführen? Es kann hilfreich sein, die Kontakte aus der Genehmigungsphase weiter zu pflegen. So kann auch manches vielleicht einmal auf dem „kleinen Dienstweg“ geregelt werden. Wichtig ist, dass man die gleiche Sprache spricht und die Belange des Gegenübers kennt und damit in sein Handeln einbeziehen kann.

Stefan Walter,
(Landschaftsarchitekt AK H)