

# **Bebauungsplan Nr. 48 „Golfplatz“**

**der Stadt Herzogenaurach**

## **Begründung**

Vorhabenträger:

Golfclub Herzogenaurach  
Postfach 11 06  
91062 Herzogenaurach

Sept. 02, rs

**Dr. h.c. Detlef Paul**

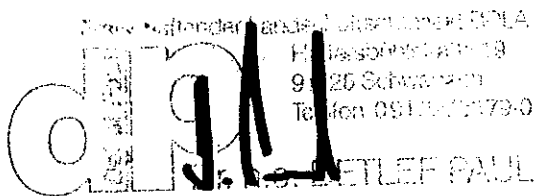
Freischaffender Landschaftsarchitekt VDA

Huttersbühlstraße 19, 91126 Schwabach, ☎ 09122/8379-0, Fax 15220

**dp**

## Inhalt

1 Aufstellung .....	3
2 Flächennutzungsplan.....	3
3 Raumordnungsverfahren .....	3
4 Sinn und Zweck .....	3
5 Lage des Planungsgebiets und Verkehrsanbindung .....	3
6 Erschließung.....	3
7 Emissionen .....	4
8 Flächen.....	4
9 Grünordnungsplan .....	5
9.1 Bestand.....	5
9.2 Maßnahmen.....	5
9.2.1 Bepflanzung.....	5
9.2.2 Oberflächenwasser.....	5
9.3 Kompensation.....	5
9.3.1 Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffswirkung.....	6
9.3.2 Kompensationsfaktoren.....	6
9.3.3 Berechnung .....	7
9.3.4 Kompensationsmaßnahmen .....	7



aufgestellt: Schwabach, den 09.04.2002

bearbeitet: Stefan Redlbeck, Dipl. Ing. (FH)

ergänzt: 12.07.2002, 05.09.2002 Stefan Redlbeck, Dipl. Ing. (FH)

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Golfplatz“ der Stadt Herzogenaurach**

### **1 Aufstellung**

Der Stadtrat hat am 28. März 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **2 Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der im Bebauungsplan erfaßte Bereich als Sondergebiet Golf dargestellt.

### **3 Raumordnungsverfahren**

Die Regierung von Mittelfranken hat mit Schreiben vom 10.01.2001, Nr. 800- 8302.2 ERH die landesplanerische Beurteilung unter Einhaltung verschiedener Maßgaben positiv abgeschlossen.

### **4 Sinn und Zweck**

Der Golf- Club Herzogenaurach e.V. hat zur Zeit eine „9- Loch- Anlage“ auf dem Gelände der ehemaligen US- Kaserne „Herzo- Base“, in Betrieb.

Aufgrund der vorgesehenen Planungen und den künftigen Eigentumsverhältnissen wird dieser Golfplatz aufgelassen und bei Burgstall neu errichtet. Der erste Bauabschnitt der Golfanlage mit 9 Spielbahnen wurde am 18.09.2001 vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt genehmigt und ist derzeit in Bau.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des zum Golfplatz gehörigen Clubheims, verschiedener Gebäude zur Unterbringung von Maschinen und Geräten, sowie eines Parkplatzes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich erforderlich.

### **5 Lage des Planungsgebiets und Verkehrsanbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden des Stadtgebiets Herzogenaurachs nahe dem Ortsteil Burgstall.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen Herzogenaurach- Burgstall und Burgstall- Hauptendorf.

### **6 Erschließung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz gesichert (Richtung Burgstall).

## 7 Emissionen

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallemissionen, die von der Nutzung des Clubhauses und des Parkplatzes sowie durch die Pflegemaßnahmen auf den angrenzenden Übungseinrichtungen der Golfanlage ausgehen können, wurde durch die Landesgewerbeanstalt Bayern eine Schallschutztechnische Prognoseberechnung durchgeführt. Nach einer Erhöhung der ursprünglich geplanten Stellplatzanzahl von 136 auf 152 wurde die Berechnung nochmals nachgerechnet.

Danach sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, solange die in die Berechnung eingesetzten Stellplatzzahlen und PKW-Bewegungen eingehalten werden.

Die Berechnungen liegen der Begründung als Anlage bei.

## 8 Flächen

Die Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes betragen:

- Bereich „Clubheim“	ca. 4.900 m <sup>2</sup>
- Bereich „Betriebshof mit Maschinenhalle“	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
- Bereich „Abschlagshalle“	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
- Bereich „Parkfläche“ mit bis zu 152 Stellplätzen	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
- Bereich „Regenrückhaltebecken“	ca. 800 m <sup>2</sup>
- unbebaute Fläche	ca. 11.450 m <sup>2</sup>
- Summe	ca. 25.850 m <sup>2</sup>

## **9 Grünordnungsplan**

### **9.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des bebauten Bereiches von Burgstall und schließt unmittelbar an das Umspannwerk der EVO an. Im Osten liegen Teilflächen der Golfanlage, die aktuell in Bau ist.

Derzeit wird der gesamte Bereich als Acker intensiv genutzt. Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes. Landschaftlich wertvolle Strukturen oder kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gliedernde Vegetationsstrukturen sind lediglich entlang des Zaunes um das Umspannwerk vorhanden. Das Gebiet wird durch das Umspannwerk und die daran vorbeiführende Freileitung optisch stark beeinträchtigt.

### **9.2 Maßnahmen**

#### **9.2.1 Bepflanzung**

Parkplatzbereich und Betriebshof werden mit freiwachsenden Hecken eingegrünt, sowohl gegenüber der Gemeindeverbindungsstraße als auch gegenüber dem angrenzenden Spielbereich des Golfplatzes. Im Bereich des Clubhauses erfolgt die gliedernde Bepflanzung insbesondere durch Einzelbäume entlang der Gemeindeverbindungsstraße. Die Stellplätze des Parkplatzes werden mit Bäumen überstellt. Bei der Auswahl der Pflanzen müssen die Schutzabstände der Freileitungen berücksichtigt werden.

#### **9.2.2 Oberflächenwasser**

Große Bereiche des Plangebietes werden nicht versiegelt. Dies gilt insbesondere für die Außenanlage des Clubhauses und den Bereich östlich davon. Auch im Bereich des Parkplatzes wird der Boden nur wasserdurchlässig befestigt.

Abfließendes Niederschlagswasser von den Dächern und befestigten Flächen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und z.T. der Versickerung zugeführt. Bei Starkniederschlägen wird das Wasser gedrosselt in einen vorhandenen Wegseitengraben eingeleitet und damit ebenfalls dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

### **9.3 Kompensation**

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird der sog. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Sept. 1999 verwendet.

Das gesamte betrachtete Gebiet ist nach Liste 1a (S. 25 des Leitfadens) als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen. Dabei ist der obere Wert innerhalb dieser Kategorie anzunehmen.

Alle Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind aufgrund ihrer geplanten Nutzung dem Typ B (Abb. 7 des Leitfadens, S. 13) mit niedrigem bis mittlerem Nutzungsgrad zuzuordnen.

### 9.3.1 Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffswirkung

Zur Verringerung der Eingriffswirkung durch die Bebauung und Nutzungsänderung sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen und über zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen festgehalten:

- Festsetzung von Baugrenzen und einer niedrigen Grundflächenzahl
- Festsetzung von Strauch- und Baumpflanzungen zur Eingrünung sowohl nach Westen hin gegen die Gemeindeverbindungsstraße als auch nach Osten gegen die offene Flur.
- Festsetzung von Baumpflanzungen im Parkplatzbereich
- Festsetzung von wasserdurchlässiger Befestigung der Stellplatzflächen und getrennter Ableitung des Oberflächenwassers

### 9.3.2 Kompensationsfaktoren

Die Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwar alle dem Typ B zuzuordnen (s.o.), unterscheiden sich jedoch durch ihre unterschiedliche Eingriffsschwere:

- In den Bereichen „Clubheim“ „Betriebshof mit Maschinenhalle“ und „Abschlagshalle“ wird die Bebauung angeordnet. Die GRZ ist höchstens 0,3. Der Kompensationsfaktor ist aus der vorgegebenen Spanne des Feldes B I auszuwählen.  
Wegen der Zuordnung zum Bestandwert Kategorie I-oberer Wert, der vorgesehenen Bebauung, der voraussichtlich intensiven Benutzung der zugehörigen Außenanlage und wegen der vorgesehenen intensiven Bepflanzung (zur Eingrünung) wird der Faktor 0,3 gewählt.
- Die Parkfläche wird zwar nicht überbaut, aber großflächig wasserdurchlässig befestigt. Aus den gleichen Gründen wie oben angeführt wird ebenfalls der Faktor 0,3 gewählt.
- Der Bereich des Regenrückhaltebeckens wird zwar nicht versiegelt oder überbaut, es erfolgen jedoch Geländeänderungen. Die Nutzung durch Betreten oder Pflege ist sehr gering, eine naturnahe Gestaltung ist zu erwarten. Für diesen Bereich wird der Faktor 0,2 gewählt.
- Die übrige Fläche wird weder versiegelt, noch bebaut, sondern mit Rasen angesät oder bepflanzt. Analog zur Anmerkung zum Feld B II der Abb. 7 des Leitfadens, in der auf die Möglichkeit einer Reduzierung des Kompensationsfaktors bei intensiv genutzten Grünflächen (Sportplätzen) hingewiesen wird, wird für diesen Bereich der Kompensationsfaktor 0,1 gewählt.

Die Flächen, für die eine Festsetzung zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen wird, werden nicht als Eingriffsfläche, sondern weiter unten als Teil der Kompensationsmaßnahmen gewertet.

### 9.3.3 Berechnung

Sondergebiet „Golfplatz“, Bereich „Clubheim“	4.900 m <sup>2</sup>	0,3	1.470 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Golfplatz“, Bereich „Betriebshof mit Maschinenhalle“	3.500 m <sup>2</sup>	0,3	1.050 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Golfplatz“, Bereich „Abschlagshalle“	1.200 m <sup>2</sup>	0,3	360 m <sup>2</sup>
Parkfläche	4.000 m <sup>2</sup>	0,3	1.200 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Golfplatz“, Bereich „Regenrückhaltebecken“	800 m <sup>2</sup>	0,2	160 m <sup>2</sup>
unbebaute Fläche (ohne Pflanzflächen)	9.690 m <sup>2</sup>	0,1	969 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>24.090 m<sup>2</sup></b>		<b>5.209 m<sup>2</sup></b>

Die festgesetzten Flächen für Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dienen der Gliederung und reduzieren den Flächenfaktor für die Berechnung des Kompensationbedarfs. Damit können sie nicht als Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden. Die errechnete Fläche von 5.209 m<sup>2</sup> ist deshalb außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachzuweisen.

### 9.3.4 Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Grundstück Flnr. 479, Gemarkung Burgstall, durchgeführt. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 4.850 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Acker genutzt. Sie ist Teil der Ausgleichsfläche Nr. 5 lt. landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bauantrag für den ersten Bauabschnitt der Golfanlage. In Plan Nr. 17 der Unterlagen wurde als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, dort eine Streuobstwiese anzulegen und langfristig zu erhalten und zu pflegen.

Durch die vorgesehene Maßnahmen erfährt die Fläche eine Aufwertung von Kategorie 1 zu Kategorie 2 laut Listen 1 a und 1 b des Leitfadens.

Da dieses Grundstück kleiner ist als die erforderliche Kompensationsfläche, wird die zusätzlich erforderliche Fläche auf dem benachbarten Grundstück Flnr. 164, Gemarkung Burgstall, nachgewiesen. Auch dieses Grundstück ist Teil der Ausgleichsfläche Nr. 5 lt. landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bauantrag für den ersten Bauabschnitt der Golfanlage. Hier ist die Weiterentwicklung von Wirtschaftswiesen zu extensiv genutzten und artenreichen Feuchtwiesen vorgesehen.

## 10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.