

GEMEINDE OFTERSHEIM

Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften

„Golfplatz Oftersheim“

28.09.2017

Projekt: 1307

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. WieseHügel, Dipl.- Biol. M. Renz



Bresch Henne Mühlinghaus BHM Planungsgesellschaft mbH

BDLA

Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

Brunnsteige 15 Rheinstraße 99.4
72672 Nürtingen 64295 Darmstadt

www.bhmp.de
info@bhmp.de

Bestandteile und Anlagen

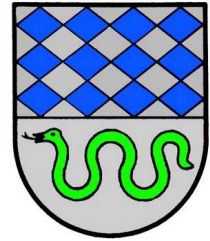
- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Planungsrechtliche Festsetzungen, Pflanzliste, Hinweise
- 04_Örtliche Bauvorschriften
- 05_Begründung Teil 1_Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften
- 06_Begründung Teil 2_Umweltbericht
- 06a_Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen
- 06b_Maßnahmenplan
- 06c_NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung
- 06d_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- 07_Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31.08.2015 I 1474
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992, (GBl. 1992, 329), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. 2013, 389); etzte berücksichtigte Änderung: §§ 39 und 126 geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 84 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017



GEMEINDE OFTERSHEIM

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

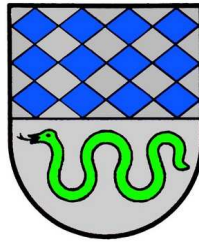
„Golfplatz Oftersheim“

28.09.2017

Projekt: 1307

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. WieseHügel

Gemeinde Oftersheim



Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften „Golfplatz Oftersheim“

Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim hat am 24.10.2017

- a) aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100),

- den Bebauungsplan „Golfplatz Oftersheim“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Golfplatz Oftersheim“

als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 28.09.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:2000, in der Fassung vom 28.09.2017,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 28.09.2017
3. den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.09.2017

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 28.09.2017.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

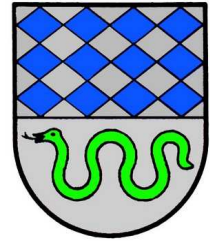
Oftersheim, den

DER BÜRGERMEISTER :

SIEGEL

.....

(Jens Geiß, Bürgermeister)



GEMEINDE OFTERSHEIM

03

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Pflanzliste, Hinweise**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Golfplatz Oftersheim“

28.09.2017

Projekt: 1307

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Wiesehügel

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche	2
5. Stellplätze	2
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	2
7. Private Verkehrsflächen	3
8. Private Grünfläche - Zweckbestimmung Golfplatz	3
9. Leitungsrecht	4
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
11.1 Dachbegrünung	5
11.2 Versiegelungsgrad	5
11.3 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen	5
11.4 Schutz von Kleintieren	5
11.5 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen	5
11.6 Sicherung des Bodens	6
11.7 Bruthöhle Star	6
11.8 Pflege- und Maßnahmenkonzept Golfplatz	6
PFLANZLISTE (nicht abschließend)	7
1. Standortheimische Bäume	7
2. Standortheimische Pflanzen zur gärtnerischen Bepflanzung	7
3. Dachbegrünung	8

HINWEISE	9
1. Einhaltung von Festsetzungen	9
2. Entwässerung, Müllabfuhr	9
3. Bodenfunde und Denkmalschutz	9
4. Baugründung	9
5. Altlasten und Bodenschutz	9
6. Pflanzenschutz	11
7. Auffüllungen	11
8. Grundwasser und Gewässerschutz	12
9. Beleuchtung und Elektrische Anlagen	12
10. Beseitigung von Gehölzstrukturen	13
11. Schutzgebiete	13
12. Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	13

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufenster werden je Baufenster die folgenden Nutzungen festgesetzt.

Zulässig sind:

- Baufenster A1: Lager und Garagen,
- Baufenster A2: Clubhaus mit Restauration, Wirtschafts-, Personal-, Büro-, Schulungs- und Sozialräumen, Umkleiden, Lager, Behandlungs- und Entspannungsräumen und Sanitäranlagen,
- Baufenster B: Starterhaus mit Büro-, Wirtschafts- und Sozialräumen, Sanitäranlagen und Einzelhandel in Form eines „Pro-Shops für Golfartikel“ auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, soweit diese Bezug zum Golfsport haben, wie z.B. Golfbekleidung, Golftaschen, Golfbälle, Golfschläger, Golfbücher/ -DVDs mit max. 50 qm Netto Verkaufsfläche,
- Baufenster C: Caddy Halle mit Lager,
- Baufenster D: Betriebshof mit Werkstätten, Lager und Garagen,
- Baufenster E: Abschlagsgebäude mit überdachten Abschlägen, Wirtschafts-, Personal-, Büro-, Schulungs- und Sozialräumen, Sanitäranlagen, Lager und überdachtem Platz für Ballwäsche.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21aBauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung je Baufenster durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR max.) und einer maximalen Höhe (H max.) festgesetzt und der Legende in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grundfläche bezieht sich auf die Fläche des jeweiligen Baufensters. Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen gilt der Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen der baulichen Anlagen ist die geplante im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der jeweiligen baulichen Anlage heranzuziehen.

Die Ermittlung des oberen und unteren Bezugspunktes gilt auch für die Nebenanlagen gem. Festsetzung 6.

3. Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist je Baufenster der Legende in der Planzeichnung zu entnehmen.

- a1 = abweichende Bauweise als offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen der BauNVO jedoch ohne Abstandsregelungen der LBO.
- a2 = abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne den Längenbeschränkungen der BauNVO und ohne Abstandsregelungen der LBO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung mit Hilfe von Baugrenzen und den Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

5. Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß Planeinschrieb zulässig.

Dabei gilt:

In den Baufenstern sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind allgemein zulässig.

In den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Nebenanlagen sind nur Anlagen gemäß Planeinschrieb zulässig:

- S = Schutzhütte mit jeweils max. 10,0 qm Grundfläche und max. Höhe von 3,0 m,
- T = Toilettenhäuschen mit jeweils max. 10,0 qm Grundfläche und max. Höhe von 3,0 m,
- B = Blockhütte mit Abstellflächen für Golfequipment mit jeweils max. 20 qm Grundfläche und max. Höhe von 3,0 m,
- W = Wasser: Pumpenanlage mit nutzungsspezifischen Anlagen und Bohrfilterbrunnen mit jeweils max. 20,0 qm Grundfläche und max. Höhe von 6,0 m,
- E = Energie; Transformatorenhaus/ Schaltraum mit nutzungsspezifischen technischen Anlagen mit max. 20,0 qm Grundfläche und max. Höhe von 6,0 m.

7. Private Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die private Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die private Verkehrsfläche ist öffentlich zugänglich.

8. Private Grünfläche - Zweckbestimmung Golfplatz

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich, außer der Bereich der privaten Verkehrsfläche, ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt.

Innerhalb der Golfplatzfläche sind die für das Golfspielen erforderlichen baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb zulässig. Diese sind neben den baulichen Anlagen gem. Festsetzung 1, 5 und 6:

- Gärtnerisch angelegte Flächen,
- Spiel- und Übungsflächen,
- Semirough,
- Rough,

- Hardrough
- Sandbunker.

Verbindungswege sind insgesamt bis max. 8.320 qm zulässig. Verbindungswege innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz des Biotoptyps „Sand- und Trockenrasen sowie Magerwiesen“ sind nicht zulässig

Für die Anlage und Pflege sind die Ausführungen im Pflege- und Maßnahmenkonzept gem. 11.8 anzuwenden.

Erbewegungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ist öffentlich zugänglich.

9. Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21a BauGB

Unterirdische Leitungen zur Beregnung des Golfplatzes sind zulässig. Der Oberbau des Bodens ist bei Instandsetzung der Leitungen bzw. bei Neuanlage der Leitungen gleichwertig wieder herzustellen.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die auf dem Golfplatz vorhandenen standortheimischen Bäume sind zu erhalten.

Ist eine Baumfällung aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich, bzw. gemäß Pflege- und Maßnahmenkonzept vgl. 11.8 erforderlich, so ist ein Gutachter hinzuzuziehen, der das Habitatpotenzial des Baumes z. B. für Fledermäuse oder Totholzkäfer erkennen kann und geeignete Maßnahmen zu dessen Erhalt einleitet (Ökologische Baubegleitung). Zu entfernende Bäume mit Wert für den Artenschutz sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Bei Neupflanzungen sind nur standortheimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Dachbegrünung

Je Gebäude in den Baufenstern B, C und E wird eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 8 cm festgesetzt.

11.2 Versiegelungsgrad

Vorplätze, Hofflächen, Verbindungswege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge) zu befestigen. Der gesamte Oberbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

11.3 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Eine Beleuchtung der Nutzflächen „Baufenster, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und gärtnerisch angelegte Flächen“ gemäß Planzeichnung ist ganzjährig zulässig.

Zusätzlich ist eine Beleuchtung der Nutzfläche „Spiel- und Übungsfläche Driving Range“ innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 80,0 m breiten Korridors zum Waldrand während der Winterzeit (ab letztem Sonntag im Oktober bis zum letzten Sonntag im März) zulässig.

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

11.4 Schutz von Kleintieren

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke dürfen nur Kleintier- und vogelsichere Abdeckungen besitzen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

Es sind ausschließlich Gullydeckel mit dem kleineren, serienmäßig erhältlichen Strebenabstand von 16 mm zu verwenden.

11.5 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

11.6 Sicherung des Bodens

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und in einer begrünter Miete bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen zu lagern. Bei Oberboden darf die Aufschüttung zur Erhaltung des Bodengefüges nicht mehr als 2,0 m betragen. Die Miete darf nicht durch Befahren o. Ä. belastet werden. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden.

Vorliegender unbelasteter Boden darf nicht abgefahren werden; Fremdmaterial darf nicht eingebracht werden. Die Massenbilanz muss ausgeglichen sein.

11.7 Bruthöhle Star

Die Höhle des Stars im alten Holz-Telegrafmast gem. Planeinschrieb ist zu erhalten oder durch drei Starenkasten an geeigneten Bäumen zu ersetzen.

11.8 Pflege- und Maßnahmenkonzept Golfplatz

- Für die in der Planzeichnung abgegrenzten gärtnerisch angelegte Flächen,
- Für die in der Planzeichnung abgegrenzten Spiel- und Übungsflächen,
- für die in der Planzeichnung abgegrenzten Semiroughs,
- für die in der Planzeichnung abgegrenzten Roughs,
- für die in der Planzeichnung abgegrenzten Hardroughs,
- für die in der Planzeichnung abgegrenzten Sandbunker,
- für die Wegeränder und Säume.

wird ein Pflege- und Maßnahmenkonzept (Biotopverbund Sand- und Halbtrockenrasen) gemäß Kap. 6.3.3 der Begründung Teil 2 - Umweltbericht festgesetzt.

Die Entwicklung des Pflege- und Maßnahmenkonzept ist alle fünf Jahre zu kontrollieren (Biotopkartierung, Erfassung der wertgebenden Pflanzen- und Insektenarten). Bei von den Zielen abweichender Entwicklung der Flächen sind die Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen anzupassen, um den Zielzustand zu erreichen.

PFLANZLISTE (nicht abschließend)

1. Standortheimische Bäume

Großkronige standortheimische Laubbaumarten:

Traubeneiche (Quercus petraea)

Stieleiche (Quercus robur)

Feldahorn (Acer campestre)

Birke (Betula pendula)

Großkronige standortheimische Nadelgehölze

Waldkiefer (Pinus sylvestris)

2. Standortheimische Pflanzen zur gärtnerischen Bepflanzung

Besenginster (Cytisus scoparius)

Besenheide/Heidekraut (Calluna vulgaris)

Sandgrasnelke (Armeria maritima subsp. elongata)

Berg-Sandglöckchen (Jasione montana)

Silbergras (Corynephorus canescens)

Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)

Geöhrttes Habichtskraut (Hieracium lactucella)

Heidenelke (Dianthus deltoides)

Gemeinde Nachtkerze (Oenothera biennis)

Sandthymian (Thymus serpyllum)

Sandstrohblume (Helichrysum arenarium)

Großblütige Königskerze (Verbascum densiflorum)

Echter Dost (Origanum vulgare)

Gewöhnliche Natternkopf (Echium vulgare)

Schafschwingel (Festuca ovina s. str.)

Borstgras (Nardus stricta)

Quendelblättrige Kreuzblume (Polygala serpyllifolia)

Echter Ehrenpreis (Veronica officinalis)

Hunds-Veilchen	(Viola canina)
Wimper-Perlgras	(Melica ciliata)
Gewöhnliche Nadelröschen	(Fumana procumbens)
Sandfingerkraut	(Potentilla incana)
Berg-Gamander	(Teucrium montanum)
Kleine Vogelfuß	(Ornithopus perpusillus),
Scharfe Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Echtes Johanniskraut	(Hypericum perforatum)
Deutsche Ginster	(Genista germanica)
Gewöhnliche Flügelginster	(Genista sagittalis L.)
Heidelbeere	(Vaccinium myrtillus)
Rauschbeere	(Vaccinium uliginosum),
Preißelbeere	(Vaccinium vitis-idaea)
Gemeine Beifuß	(Artemisia vulgaris)
Wermutkraut	(Artemisia absinthium L.)
Gelbe Resede	(Reseda lutea)
Gewöhnliche Wegwarte	(Cichorium intybus)
Weg-Malve	(Malva neglecta)
Echte Eisenkraut	(Verbena officinalis)

3. Dachbegrünung

Weißer Mauerpfeffer	(Sedum album)
Tripmadam	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum aexangulare)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)

HINWEISE

1. **Einhalt von Festsetzungen**

Die Gemeinde Oftersheim behält sich die Prüfung der Grün- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück vor. Die Baufertigstellung ist der Gemeinde Oftersheim anzuzeigen.

2. **Entwässerung, Müllabfuhr**

Der Golfplatz ist hinsichtlich Entwässerung und Müllabfuhr an das bestehende Netz der Gemeinde Oftersheim angeschlossen.

Die Satzungen der Gemeinde Oftersheim und des Rhein-Neckar-Kreises über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

3. **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 / Referat 25 / 21 (Denkmalpflege) zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

4. **Baugründung**

Zur Klärung der Standsicherheit von baulichen Anlagen im Planungsgebiet wird eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

5. **Altlasten und Bodenschutz**

Die auf dem Golfplatz befindliche altlastverdächtige Fläche „Ehemaliger Exerzierplatz / Sprengplatz“ ist im Altlasten/Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter der Obj. Nr. 2613 als „B-Fall“ mit dem Hinweis „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ verzeichnet. Laut den Unterlagen des Wasserrechtsamt – Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis wurde das Gelände nach 1945 durch die amerikanische Militärregierung teilweise als Sprengplatz zur Vernichtung von Kampfmitteln genutzt. Die genaue Lage dieses Sprengplatzes ist jedoch unklar. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Stuttgart konnte einen Räumbericht aus dem Jahr 1952 zur Verfügung stellen, in dem vermerkt ist, dass 16 ha von Munitionsrückständen gesäubert wurden. Allerdings fehlt ein Lageplan, in dem diese 16 ha Fläche dargestellt ist.

Da es sich um hier um eine sehr große Fläche handelt und dem Wasserrechtsamt keine konkreten Anhaltspunkte über mögliche Belastungsbereiche vorliegen, war eine flächige rasterförmige Untersuchung im Zuge einer Gefahrverdachtserforschung mit verhältnismäßigem Aufwand nicht durchführbar. Zur Überprüfung der lokalen Grundwassersituation wurde an einer bestehenden Grundwassermessstelle auf dem Areal des Golfplatzes 2002 eine Wasserprobe entnommen und auf Sprengstoff- bzw. kampfstofftypische Parameter (Nitroaromaten, Nitrophenole, Nitroamine) analysiert. Das Analysenergebnis aus dieser Grundwasserprobe blieb bei allen untersuchten Einzelparametern jeweils im unauffälligen Konzentrationsbereich.

Im der weiteren Bauleitplanung empfehlen wir an vorhandenen Grundwassermessstellen (GWM 1-3, F 15 ZWK Kurpfalz, Beregnungsbrunnen) die o.g. Schadstoffparameter nochmals analysieren zu lassen. In sensibel genutzten Bereichen auf dem Golfplatzareal halten wir vorsorglich auch die ergänzende Entnahme von Oberbodenproben für erforderlich.

Innerhalb des Golfplatzareals befindet sich auch der frühere Betriebshof des Golfplatzes. In der Vergangenheit wurden hier Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (im Bereich EV-Tankanlage) und erhöhte LHKW-Gehalte (im Bereich des „Waschplatzes“) nachgewiesen. Trotz der auffälligen Schadstoffgehalte im Boden war eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser nicht abzuleiten. Bei zukünftigen Erdaushubarbeiten ist jedoch mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen. Die EV-Tankanlage wird im Altlasten-/ Bodenschutzkataster als „schädliche Bodenveränderung/ SBV“ unter der Obj. Nr. 4333 ebenfalls als „B-Fall“ (Neubewertung bei Nutzungsänderung) geführt. Bei zukünftigen Erdarbeiten wird hier eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich sein.

Die Dokumentation zur der historischen Erhebung der oben genannten Standorte sowie vorhandene Akten und Gutachten können beim Wasserrechtsamt eingesehen werden.

Folgende Auflagenpunkte sind zu berücksichtigen:

- Erdarbeiten im Bereich der EV-Tankanlage (Obj. Nr. 4333 im Altlasten-/ Bodenschutzkataster) sind gutachterlich zu begleiten. Der Umfang der gutachterlichen Begleitmaßnahme ist mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen.
- Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu

informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

Im Falle eines unwahrscheinlichen Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist kontaminierter Boden fachgerecht zu entsorgen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Die Anlage von Baustellennebenflächen soll auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden, erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, muss eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen.

6. Pflanzenschutz

Auf den § 17 Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) „Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind“ wird verwiesen. Auf Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, ist demnach die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln so weit wie möglich zu minimieren oder zu verbieten und der Verwendung von Pflanzenschutzmitteln mit geringem Risiko im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1107/2009 sowie biologischen und nicht-chemischen Bekämpfungsmaßnahmen der Vorzug zu geben.

Auf das Einhalten der Leitlinien zum Integrierten Pflanzenschutz (IPS) für eine zielgerichtete und nachhaltige Golfplatzpflege wird verwiesen.

7. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien wie z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des

Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

8. Grundwasser und Gewässerschutz

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per E-mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Telefon 07441/91480,57, Fax: 07441/91480-99, E-mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

9. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

10. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Auf den § 39 NatschG BW „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brutzeiten sind zulässige Rodungen und erhebliche Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

11. Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiet

Auf die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Oftersheimer Dünen" (Gemarkung Oftersheim, Rhein-Neckar-Kreis) vom 23. Dezember 1992 (GBl. v. 23.02.1993, S. 121) wird hingewiesen.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)

Auf das FFH 6617341 - Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen wird hingewiesen.

Biotope

Auf die Biotope Feldgehölz im NSG „Am Golfplatz“ Nr. 266172261087 und Düne im NSG "Am Golfplatz" Nr. 266172261088 wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiet

Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 19.08.1996 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Grundwasserfassung Wassergewinnungsgebiet III (Brunnen 7-9 WSG) des Zweckverbandes Wasserversorgung „Hartgruppe“ Sitz Sandhausen, Geschäftsstelle Rathaus 69181 Leimen, wird hingewiesen.

12. Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird über einen öffentlich rechtlichen Vertrag gesichert.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Oftersheim,

.....
Bürgermeister Jens Geiß



GEMEINDE OFTERSHEIM

05

**Begründung Teil 1 - Begründung zu den
planungsrechtlichen Festsetzungen und zu den
örtlichen Bauvorschriften**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Golfplatz Oftersheim“

28.09.2017

Projekt: 1307

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Wiesehügel

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck	1
2. Geltungsbereich	3
2.1 Standortalternativenprüfung.....	3
2.2 Lage, Abgrenzung und Größe.....	3
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	5
3. Übergeordnete Vorgaben	9
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	9
3.2 Flächennutzungsplanung	10
3.3 Bestehende Bebauungspläne	11
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	12
4. Verfahren	15
5. Planungsvariante	15
6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	17
7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
7.1 Bauliche Nutzungen.....	18
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	18
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
7.1.3 Bauweise.....	19
7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	20
7.1.5 Stellplätze.....	20
7.1.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.....	21
7.2 Erschließung.....	22
7.2.1 Verkehrserschließung.....	22
7.2.2 Ver- und Entsorgung	22
7.2.3 Leitungsrecht.....	22
7.3 Grün und Freiraum.....	23
7.3.1 Private Grünflächen.....	23
7.3.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
7.3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24

8.	Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften	26
8.1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	26
	8.1.1 Dachgestaltung	26
	8.1.2 Fassadengestaltung	26
8.2	Werbeanlagen.....	26
8.3	Grundstücksgestaltung	27
	8.3.1 Freiflächengestaltung	27
	8.3.2 Einfriedungen	27
8.4	Antennenanlagen.....	27
8.5	Umgang mit Niederschlagswasser	28
9.	Flächenbilanz	28

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1	Lage im Raum, Quelle: eigene Darstellung. 3
Abb. 2	Lage in der näheren Umgebung, Quelle: eigene Darstellung. 4
Abb. 3	Geltungsbereich Bebauungsplan "Golfplatz Oftersheim", Quelle: eigene Darstellung.4
Abb. 4	Impressionen Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Fotoaufnahme..... 5
Abb. 5	Bestandsplan Golfplatz Oftersheim mit Erweiterungsflächen im Süden, Quelle: eigene Darstellung. 5
Abb. 6	Ausschnitt Bestandsplan; bauliche Anlagen Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung..... 6
Abb. 7	Typische Elemente einer Spielbahn, Quelle: http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/533042#Spielbahn ,Stand November 2014. 7
Abb. 8	Geltungsbereich (gelbe Strich-Linie) des Bebauungsplanes mit Raumnutzungskarte Regionalplan, Quelle: http://www.m-r-n.com/ Stand August 2015. 9
Abb. 9	Geltungsbereich (blaue Strich-Linie) des Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplan, Quelle: http://www.nv-hd-ma.de/ Stand: Juni 2014, eigene Darstellung..... 11
Abb. 10	FFH Gebiet (magenta Schraffur) und FFH Lebensraumtypen (magenta) Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung..... 12
Abb. 11	Natur- (rot Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet (grün) Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung. 12
Abb. 12	Besonders geschützte Biotope (grün) Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung..... 13
Abb. 13	Untersuchungsraum Artenschutz (rote Schraffur) Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung. 14

1. Anlass, Ziel und Zweck

Das Gelände des seit über 50 Jahren bestehenden "Golfplatz Oftersheim" steht im Eigentum der Gemeinde Oftersheim (Rhein-Neckar-Kreis) und des Landes Baden-Württemberg - Staatsforstverwaltung -.

Durch den vollständigen Abzug der amerikanischen Streitkräfte aus dem Raum Heidelberg-Mannheim sowie des Nato-Hauptquartiers aus Heidelberg haben die amerikanischen Streitkräfte auch die Nutzung der Golfanlage Oftersheim aufgegeben und diese zum 30.09.2013 an die Grundstückseigentümer zurückgegeben, welchen gegen Entschädigung die erstellten Bauwerke und Aufbauten übereignet wurden.

Die Gemeinde Oftersheim und das Land Baden-Württemberg als gleichberechtigte Eigentümer der Fläche haben sich dazu entschlossen, den "Golfplatz Oftersheim" nicht nur in seiner bisherigen Form weiter führen zu lassen, sondern im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um einen sportlich wie wirtschaftlich möglichst nachhaltigen Betrieb sicher zu stellen. Etwaigen betrieblich notwendigen Um- und Erweiterungsbauten steht die Gemeinde Oftersheim grundsätzlich offen gegenüber, sofern diese mit dem Landschaftsbild vereinbar und die natur- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt sind.

Dies hat der Gemeinderat bereits frühzeitig in seiner Sitzung am 16.07.2013 mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Golfplatz Oftersheim" nebst örtlichen Bauvorschriften zum Ausdruck gebracht. Der damalige Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste einen ca. 10,5 ha großen Teil des Flurstücks 3267. Die Abgrenzung wurde gewählt, um im Bereich der bestehenden Gebäude einen gewissen Spielraum für Umgestaltungen und Erweiterungen vorhalten zu können. Um Änderungen und Erweiterungen für den Spielbetrieb zu ermöglichen, sollten die beiden südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereich mit einbezogen werden. Da im übrigen Bereich des Golfplatzes keine baulichen Veränderungen geplant sind, wurde dieser nicht in den Umgriff des Geltungsbereiches integriert.

Die Gemeindeverwaltung hat den im Rahmen eines "Runden Tisches" von allen Beteiligten, dies waren u.a. Vertreter der übergeordneten Planung, formulierten Vorschlag aufgenommen, für das gesamte Golfplatzareal einen Bebauungsplan aufzustellen. Es werden nun sowohl die bereits mit Gebäuden überstandene Teilbereiche, als auch die Spielbereiche in den Geltungsbereich mit einbezogen. Zudem sollen wie bisher die beiden Ackergrundstücke im südlich an den Golfplatz grenzenden Bereich zur baulichen Entwicklungsfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Seitens der Gemeinde Oftersheim und der Forstverwaltung als Vertreterin des Landes Baden-Württemberg bestand von Anfang an ausdrücklich nicht die Absicht, die Grundstücksflächen des Golfplatzgeländes zu veräußern. Vielmehr sollte in Form von Erbbau- und Pachtverträgen mit langen Laufzeiten eine langfristige Partnerschaft mit einem Betreiber eingegangen werden.

Mittlerweile wurde die Golfplatzfläche an den in einem öffentlichen Investorenwettbewerb ermittelten privaten Betreiber, der Golfplatz Rheintal GmbH, verpachtet.

Es ist beabsichtigt die Golfplatzanlage mit ihren Spielbahnen in ihrer bisherigen Form weiter zu betreiben. Auch die bestehende Gebäudesubstanz soll in den Großteilen unverändert bleiben.

Die heutigen Übungsanlagen (Driving Range) sind allerdings aus heutiger Sicht unterdimensioniert und sollen für einen sinnvollen Sportbetrieb erneuert und verlegt werden. In diesem Zuge ist beabsichtigt auf dem Bereich der bestehenden Driving Range eine neue Caddiehallen zu errichten. Darüber hinaus soll der Driving Range zugeordnet weitere Parkplätze angelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für die zukünftige Entwicklung des Golfplatzes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert und eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um so einen wirtschaftlich dauerhaften Betrieb des Golfplatzes als über die Gemeindegrenzen hinaus bedeutsamer Naherholungsfläche im Einklang mit der Natur vorzubereiten.

Ziel des Betreibers ist die Erlangung des Zertifikates Golf&Natur. Dieses vom DGV im Frühjahr 2005 initiierte Umweltkonzept Golf&Natur ist eine praxisnahe Anleitung für die umweltgerechte und wirtschaftliche Zukunft der Golfanlagen sowie für die Verbesserung der Spielbedingungen. Entwickelt wurde das Konzept in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Naturschutz. Es wird wissenschaftlich begleitet durch die Rasen-Fachstelle an der Universität Hohenheim und in der Maßnahmenumsetzung unterstützt durch den Greenkeeper Verband Deutschland sowie durch den Golf Management Verband Deutschland. Die internationale Zusammenarbeit mit dem Royal and Ancient Golf Club of St. Andrews steht für das gemeinsame Bestreben, die Entwicklung des Golfsports auf eine nachhaltige Basis zu fördern.¹

¹ <http://www.golf.de/publish/dgv-services/umwelt/golf-und-natur/60076904/ausgezeichnete-anlagen>, Stand April 2015.

2. Geltungsbereich

2.1 Standortalternativenprüfung

In dem vorliegenden Bauleitplanverfahren geht es unter anderem um die Sicherung eines bestehenden Golfplatzes.

Großräumige Standortalternativen entfallen im vorliegenden Fall eines bestehenden Golfplatzes.

2.2 Lage, Abgrenzung und Größe

Die Gemeinde Oftersheim (11.950 EW) liegt inmitten der badischen Kurpfalz im Zentrum der „Metropolregion Rhein-Neckar“ rund 15 km südlich von Mannheim und gut 10 km südwestlich von Heidelberg entfernt.

Eingebettet in die Oftersheimer Dünen- und Hardtwaldlandschaft befindet sich der Golfplatz in ca. 3,5 km Entfernung in süd-östlicher Lage zum Oftersheimer Zentrum. Der Golfplatz, wie auch die Gemeinde Oftersheim selbst, liegen aufgrund der unmittelbaren Anschlussmöglichkeit an die Bundesautobahnen A5, A6 und A61 über die Bundesstraßen B291, B36 und B535 sehr verkehrsgünstig. Die direkte Zufahrt zum Golfplatz erfolgt über die Bundesstraße B291. Aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Straßenanbindung sind kurze Wege zu allen umliegenden Städten und Gemeinden, wie Heidelberg, Ludwigshafen, Mannheim, Schwetzingen, Speyer und Wiesloch/Walldorf, garantiert.



Abb. 1 Lage im Raum, Quelle: eigene Darstellung.

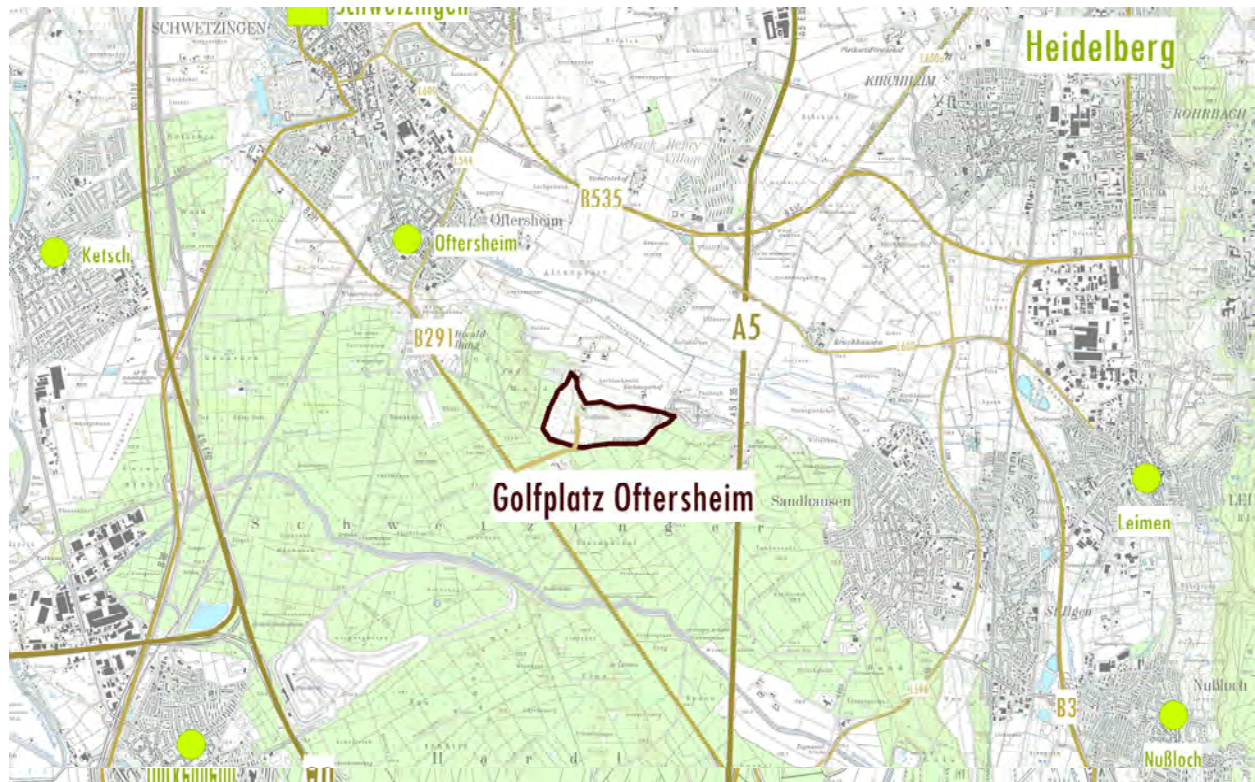


Abb. 2 Lage in der näheren Umgebung, Quelle: eigene Darstellung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Golfplatz Oftersheim“ umfasst die Flurstücke 3267/3, 3267/4 und 3328/6 mit einer Gesamtfläche von rund 54,1 ha.

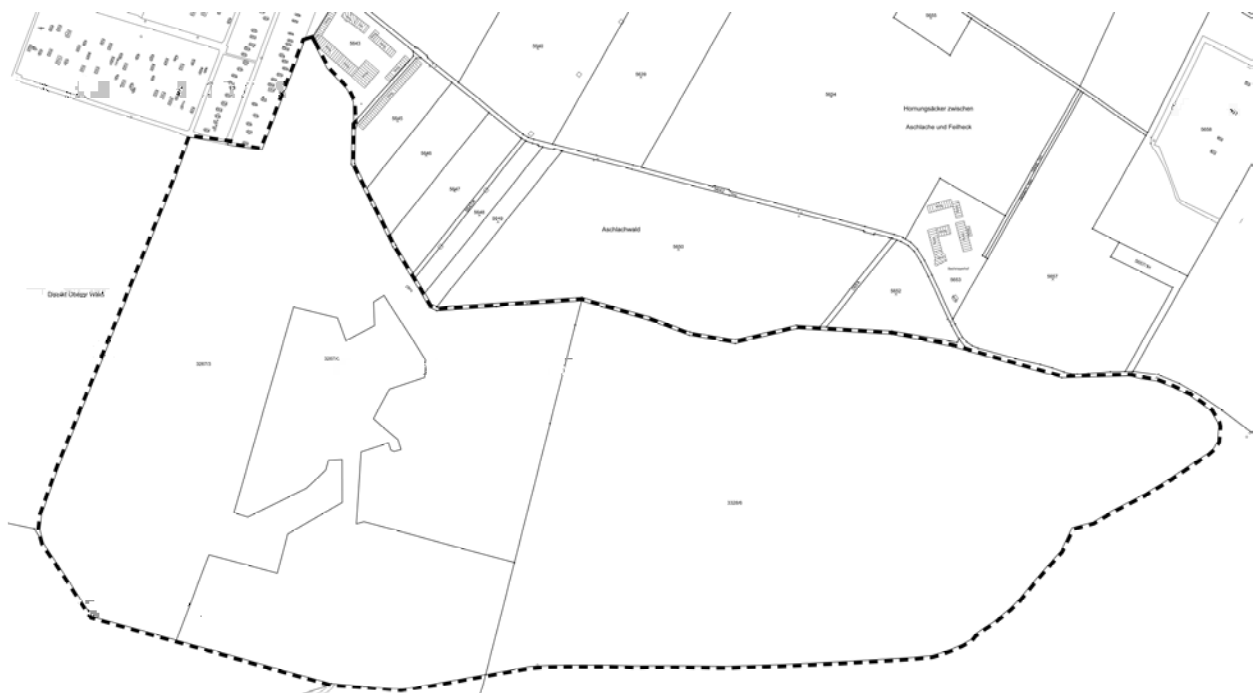


Abb. 3 Geltungsbereich Bebauungsplan "Golfplatz Oftersheim", Quelle: eigene Darstellung.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Optisch geprägt wird die 50 ha große Golfanlage durch ihre Lage in der Oftersheimer Dünenlandschaft, wodurch unterschiedliche Höhenlagen ein attraktives Erscheinungsbild erzeugen. Zudem reizt der Ausblick über die Rheinebene bis in den Odenwald. Aufgrund ihres Alters von über 50 Jahren mit entsprechendem Baumbestand in Form hoher Kiefern und seiner unmittelbaren Lage an großflächigem Waldbestand, entsteht ein sehr naturnaher Parkland-Charakter. Aufgrund der besonders milden klimatischen Bedingungen in der oberrheinischen Tiefebene (Jahresdurchschnittstemperatur ca. 10° - 11°) sowie der vorhandenen für den Golfspielbetrieb günstigen Bodenart Sand ist der Platz ganzjährig bespielbar. Erschlossen ist der Golfplatz über einen Anschluss an die die Bundesstraße B291.



Abb. 4 Impressionen Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Fotoaufnahme.



Abb. 5 Bestandsplan Golfplatz Oftersheim mit Erweiterungsflächen im Süden, Quelle: eigene Darstellung.

Auf dem Golfplatz Areal befinden sich die nachstehenden zentral gelegenen Gebäude:

- 4101 Clubhaus (Gastronomie, Verwaltung, Sanitär und Umkleideräume, Shop), Grundfläche ca. 1150m²
- 4102 Werkstattgebäude mit Sanitär- und Sozialraum / Garage / südseitig offener Lageranbau, Grundfläche ca. 270m²
- 4103 Pumpenhaus mit nutzungsspezifischen Anlagen (Druckkessel für Bewässerung und Brauchwasser), Bohrfilterbrunnen außerhalb des Pumpenhauses, Grundfläche ca. 16m²
- 4104 Transformatorenhaus/ Schaltraum mit nutzungsspezifischen technischen Anlagen
- 4107 Starterhaus, Grundfläche ca. 95m²
- 4108 Lagerhalle mit Hebebühne, Grundfläche ca. 265m²
- 4111 Transformatorenhaus/ Schaltraum mit nutzungsspezifischen technischen Anlagen Grundfläche ca. 20m²
- 4114 Blockhütte mit Abstellfläche für Trolleys, Grundfläche ca. 35m²
- 4115 Überdachte Abschlagplätze der Driving-Range ca. 295m²
- 4116 Lagerschuppen, allseitig offen, Grundfläche ca. 155m²
- 4117 Lagergebäude, Grundfläche ca. 155m²
- 4118 Lager für Kleinteile / Gas- und Gefahrgutlager
- Z Zeltkonstruktion als Lagerhalle

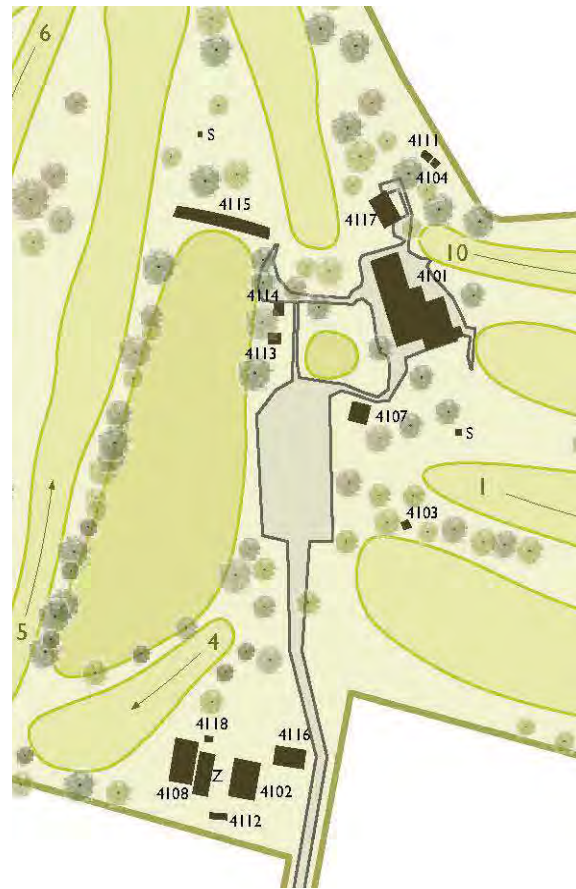


Abb. 6 Ausschnitt Bestandsplan; bauliche Anlagen Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung.

Über den gesamten Golfplatz verteilen sich nachstehende Gebäude:

- S Schutzhütte/ Wetterunterstand mit Blitzableiter
- T Toilettenhäuschen.

Die auf dem Golfplatz befindliche altlastverdächtige Fläche „Ehemaliger Exerzierplatz / Sprengplatz“ ist im Altlasten/Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter der Obj. Nr. 2613 als „B-Fall“ mit dem Hinweis „Neubewertung bei Nutzungsänderung“ verzeichnet. Ebenso als „B-Fall“ (Neubewertung bei Nutzungsänderung) wird die EV-Tankanlage im Bereich des Gebäudes „4102 Werkstattgebäude mit Sanitär- und Sozialraum / Garage / südseitig offener Lageranbau, Grundfläche“ im Altlasten-/ Bodenschutzkataster als „schädliche Bodenveränderung/ SBV“ unter der Obj. Nr. 4333 geführt.

Die für das Golfspielen benötigten üblichen Elemente, wie in der nachstehenden Grafik dargestellt, gelten als bauliche Anlagen, da durch Aufschüttungen und Abgrabungen auf Dauer gedachte künstliche Veränderungen der Erdoberfläche in deren Höhengniveau gemacht werden.

Zu den üblichen Spielbahnelementen zählen:

- 1 Abschlag = Ort, an dem das zu spielende Loch beginnt.
- 2 Wassergraben
- 3 Rough = (das Raue) werden Teile eines Golfplatzes bezeichnet, die zwischen den Spielbahnen liegen.

Der Übergangsbereich zwischen Fairway und Rough ist das Semirough.

Wenn das Rough besonders hoch ist (knie- bis hüfthoch), so wird es auch als Hard Rough bezeichnet, ein Golfschlag ist dann oft gar nicht mehr möglich.

- 4 Aus: Bereich der im Spielbetrieb als „Aus“ deklariert ist.
 - 5 Bunker = eine Grube, die in der Regel mit Sand gefüllt ist und in den Golfregeln den Sonderstatus eines Hindernisses hat.
 - 6 Wasserhindernis = Typischerweise, aber nicht zwingend, enthält das Areal eine Uferzone und Wasser. Dabei tritt das Wasser in Form eines Sees oder eines Bachlaufes auf, die zu bestimmten Jahreszeiten auch austrocknen können.
 - 7 Fairway = kurz gemähte Bereich einer Spielbahn zwischen Abschlag und Grün.
- Gelegentlich wird ein Fairway auch unterbrochen von Gräben, Wegen, Rough-Flächen, Seen oder anderen Elementen, die überspielt werden müssen.
- 8 Grün = Zielbereich beim Golf. Hier wird der Ball nicht durch die Luft geschlagen, sondern mit dem Putter über das Grün in Richtung Loch gerollt.
 - 9 Flagge = markiert das Loch auf dem Grün, so dass der Golfer schon von weitem sieht, welchen Bereich des Grüns er anspielen sollte.
 - 10 Loch = das Ziel einer Spielbahn, in das der Ball gespielt werden soll.

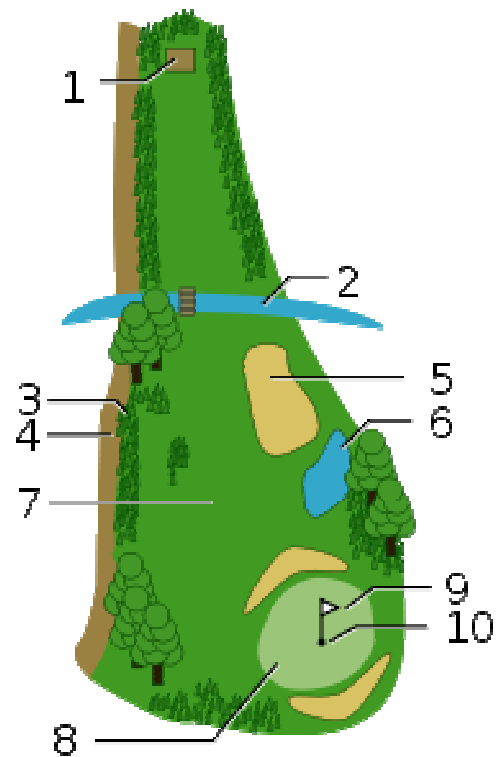


Abb. 7 Typische Elemente einer Spielbahn, Quelle: <http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/533042#Spielbahn>, Stand November 2014.

Der Golfplatz Oftersheim beinhaltet 18 Spielbahnen. Wasserelemente sind nicht vorhanden; ansonsten sind alle üblichen Elemente einer Spielbahn vorhanden.

Alle Golfanlagen benötigen zusätzlich Übungsgelände - bestehend aus Driving Range, Putting Green, Pitching Areas und Chipping Areas.

Die Driving Range ist eine grüne Wiese, wo Anfänger lernen, wie man einen Golfball schlägt und fortgeschrittene Golfer insbesondere weite Schläge trainieren. Verschiedene Abschlagsplätze sind nebeneinander aufgereiht und alle Trainierenden schlagen aus Sicherheitsgründen in dieselbe Richtung ab.

Auf dem Putting Green können die kurzen Schläge zum Loch geübt werden - die Putts. Auf dem Übungsgrün, das denselben Pflegestandard und möglichst dieselben Spieleigenschaften aufweisen soll wie die Grüns auf dem Platz, existieren eine Reihe von Löchern mit kleinen, stilisierten Fahnen, die wie die großen Fahnen auf dem Golfplatz durchnummeriert sind.

Das kurze Spiel, also die Schläge auf das Grün, werden auf der Pitching und Chipping Area geübt. Das sind Grüns, zumeist umgeben von Bunkern, an denen die kurzen Schläge (unter 50 Meter) geübt werden. Auf diesen Grüns befinden sich mehrere Fahnen mit Löchern, so dass jeder Übende sein eigenes Ziel anvisieren kann.

Bodenbewegungen werden dabei nur bei den Putting Greens und Pitch/ Chipping Greens notwendig und nicht im Bereich der Driving Range.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ des Verbands Metropolregion Rhein-Neckar sind für das Golfplatzareal, inklusive der südlichen Erweiterungsfläche die Ziele **Regionaler Grünzug** (grüne vertikal Schraffur) und **Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege** (grüne diagonal Schraffur) formuliert.

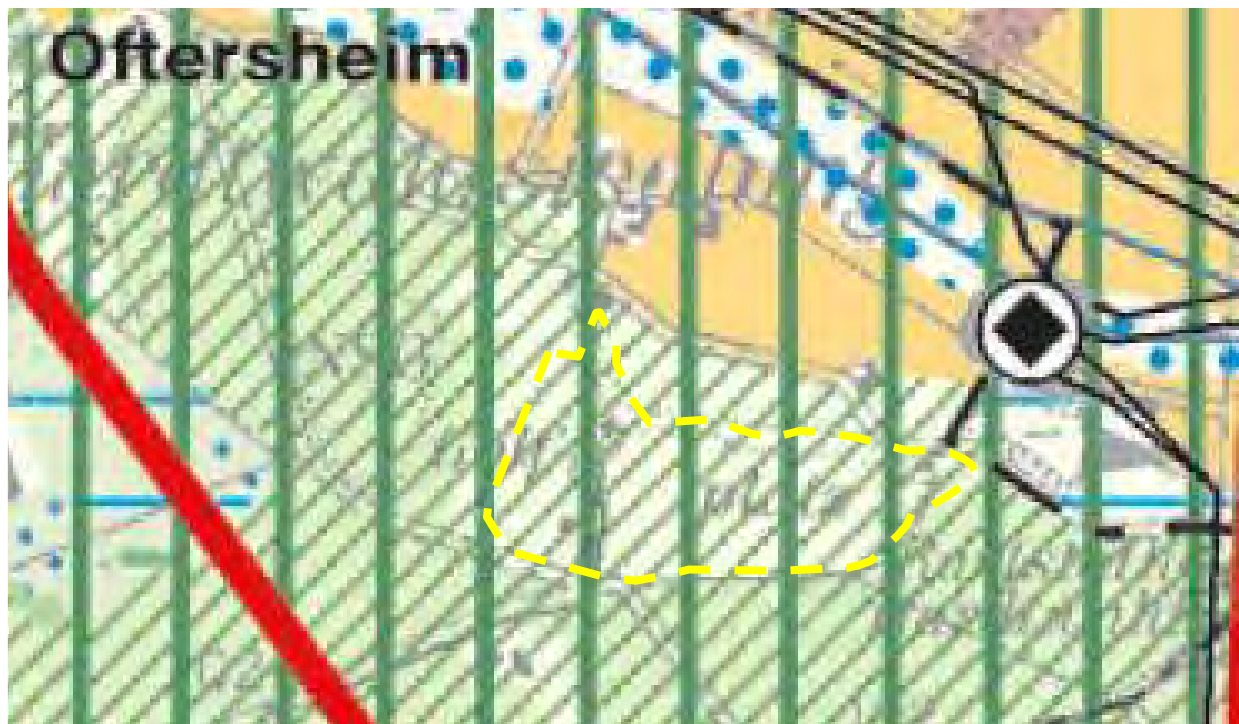


Abb. 8 Geltungsbereich (gelbe Strich-Linie) des Bebauungsplanes mit Raumnutzungskarte Regionalplan, Quelle: <http://www.m-r-n.com/> Stand August 2015.

Der Regionalplan führt dazu aus:

- **"Regionale Grünzüge** dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundenen Erholung. In den Regionalen Grünzügen darf in der Regel nicht gesiedelt werden. In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, die die Funktion der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegend öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können.

In den "**Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege**" haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlichen und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität. Damit wird der Bedeutung Rechnung getragen die dieser Landschaftsraum für die Freiraumsicherung und -entwicklung im regionalen Kontext hat.

Unterstrichen werden diese Ziele auch durch die Zielformulierung im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg zum Freiraumverbund und Landschaftsentwicklung:

- In den **überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen** ist die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern. Planungen und Maßnahmen, die dieser Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen, sollen unterbleiben oder, soweit unvermeidbar, ausgeglichen werden.

Die mit dem Bebauungsplan zulässige Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets ist im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft möglich. Durch entsprechende Festsetzungen ist dies gegeben, sodass gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der kommunalen Planungsziele an die Regionalplanung als erfüllt einzustufen ist.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der überwiegende Bereich des bestehenden Golfplatzareals Oftersheim ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Sport- und Freizeitfläche dargestellt, so dass die rechtliche Grundlage zur Entwicklung eines qualifizierten Bebauungsplans gegeben ist. Lediglich der östliche Randbereich des Golfplatzes ist als Waldfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung.

Der in der Plangrafik vorhandene rote Punkt weist auf eine Altlast hin.

Die südlich angrenzenden Erweiterungsflächen sind als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Teil sowie für den als Waldfläche ausgewiesenen Bereich bedarf es einer Flächennutzungsplan-Änderung. Der Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes beim Nachbarschaftsverband wurde bereits gestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Sollte das FNP-Änderungsverfahren noch nicht abgeschlossen sein, wird der Bebauungsplan dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

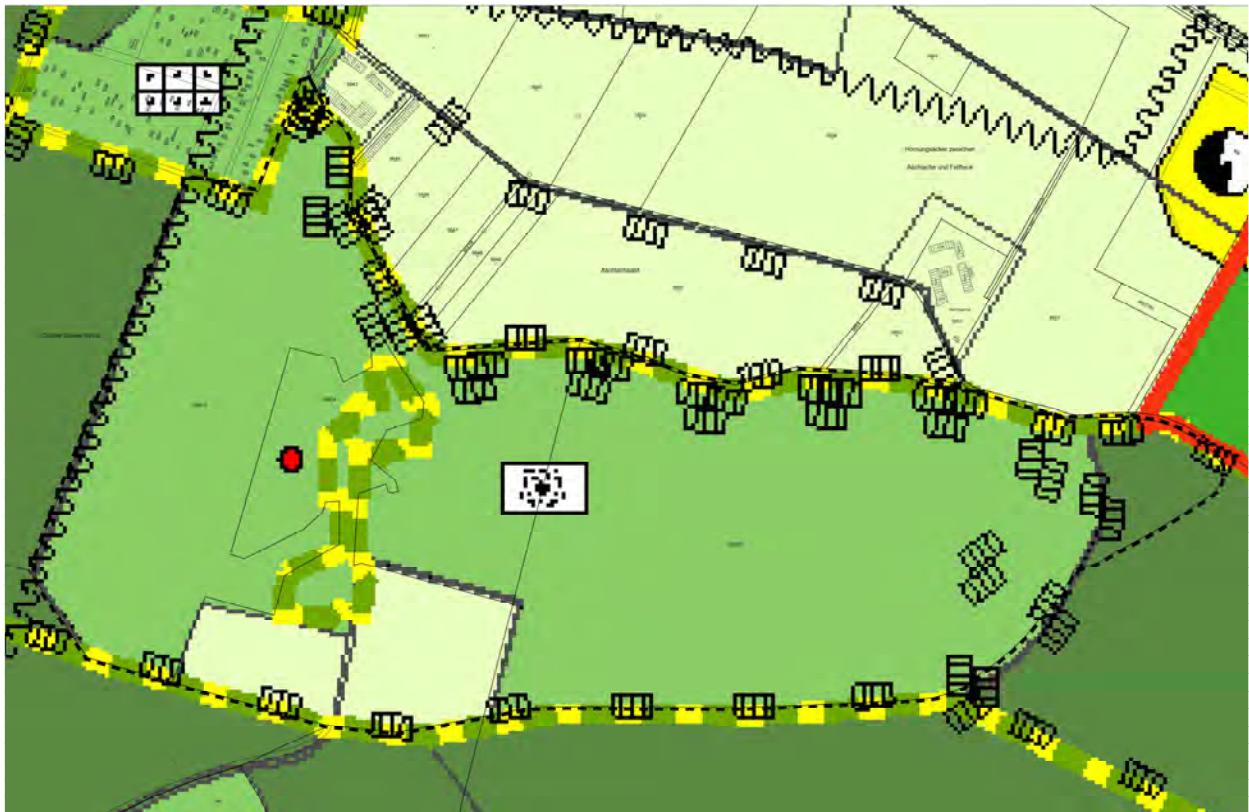


Abb. 9 Geltungsbereich (blaue Strich-Linie) des Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplan, Quelle: <http://www.nv-hd-ma.de/> Stand: Juni 2014, eigene Darstellung.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Auch in unmittelbarer Nähe sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet (FFH)

Das FFH-Schutzgebiet 6617-341 „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ umfasst den gesamten Golfplatz sowie die möglichen Erweiterungsflächen im Süden. Lediglich die Gebäudekomplexe, der Parkplatz und die Zufahrt des Golfplatzes sind aus dem Schutzgebiet ausgenommen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Diese Prüfung kommt auf der Datenbasis des Pflege- und Entwicklungsplans zum betroffenen FFH-Gebiet zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planungen keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten ist.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und zum Erhalt von Altbäumen (wie sie sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben) sowie der Extensivierung von Hardroughs wird sich die Situation für FFH-Arten und Lebensräume gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessern.

Auf die Begründung Teil 2 - Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete

In einem durchgängigen Streifen im Norden und Osten des Golfplatzes liegt das Naturschutzgebiet (NSG) „Oftersheimer Dünen“. Für Naturschutzgebiete gelten zahlreiche Verbote, wie z.B. bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zu errichten, Bodenumlagerungen vorzunehmen oder Grundstücksnutzungen zu ändern.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oftersheimer Dünen“ überdeckt mit Ausnahme des NSG den gesamten Golfplatz, wie auch die Erweiterungsflächen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen bisher die Schutzgebietsverordnungen für das Landschaftsschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“



Abb. 10 FFH Gebiet (magenta Schraffur) und FFH Lebensraumtypen (magenta) Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung.



Abb. 11 Natur- (rot Schraffur) und Landschaftsschutzgebiet (grün) Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung.

und das Naturschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ (Gemarkung Oftersheim, Rhein-Neckar-Kreis) vom 23. Dezember 1992 (GBl. v. 23.02.1993, S. 121) entgegen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe Obere Naturschutzbehörde wird ein Schutzgebietsverfahren einleiten mit dem Ziel, die Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ und das Naturschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ so zu ändern, dass die neuen Schutzgebietsverordnungen der Aufstellung eines B-Plans „Golfplatz Oftersheim“ und dessen Umsetzung nicht mehr entgegen stehen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der besonderen Lage in der Dünen- und Hardtwaldlandschaft und der naturschutzrechtlichen Restriktionen durch NSG, Biotop, FFH und LSG wird die Golfplatznutzung mit all ihren baulichen Anlagen verbindlich verortet. Zusammen mit dem Maßnahmen- und Pflegekonzept innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird sichergestellt, dass Golfsport und Naturschutz in Einklang gebracht werden.

Der gesamte Golfplatz liegt im Wasserschutzgebiet - Zone III A. Die Wasserschutzverordnung ist zu berücksichtigen.

Auf die Begründung Teil 2 - Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Besonders geschützte Biotop (§ 33-Biotop)

Auf dem Golfplatzareal sind zwei nach § 33 LNatSchG besonders geschützte Biotop (Feldgehölz und Düne) ausgewiesen. Da der Großteil dieser Biotop auch dem Schutz als NSG unterliegt, gelten für diese Flächen die o. g. aufgeführten Verbote. Lediglich der östliche Bereich des Feldgehölzes ist nicht Teil des NSG.

Die beabsichtigten Planungen berücksichtigen die besonders geschützten Biotop.

Auf die Begründung Teil 2 - Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.



Abb. 12 Besonders geschützte Biotop (grün) Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung.

Artenschutz

Für den Kernbereich des Golfplatzes und für die südlichen Erweiterungsflächen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet, die Habitatpotenzial für die prüfungsrelevanten Arten/Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse und Totholzkäfer festgestellt hat, welches durch Baumaßnahmen innerhalb des geplanten Geltungsbereiches beeinträchtigt werden könnte.

Um einzuschätzen, ob es bei Umsetzung der Planungen zum Auftreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann, wurde eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von verbotstatbeständen werden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Auf die Begründung Teil 2 - Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.



Abb. 13 Untersuchungsraum Artenschutz (rote Schraffur) Golfplatz Oftersheim, Quelle: eigene Darstellung.

4. Verfahren

Da die Nutzung Golfplatz kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich darstellt, ist als planungsrechtliche Voraussetzung zur Sicherung des Golfplatzes ein **qualifizierter Bebauungsplan** aufzustellen. Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim hat mit Beschluss vom 16.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Golfplatz Oftersheim" nebst örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und ggf. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Es wird eine **artenschutzrechtliche Prüfung**, die den faunistischen Untersuchungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf berücksichtigt, sowie aufgrund der Lage im FFH Gebiet 6617-341 "Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen" eine **Natura-2000-Vorprüfung** durchgeführt. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wird geklärt, ob es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der FFH-Lebensraumtypen oder -arten kommen kann. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Planungsvariante

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2d BauGB werden anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereichs des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, geprüft.

Dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet wurden in einem Investorenwettbewerb unterschiedliche Lösungsansätze der Fortführung der Golfanlage der Gemeinde zur Prüfung eingereicht. Alle fünf Bieter haben die südlich angrenzenden Ackerflächen zur Verlegung bzw. Erweiterung der Driving Range mit einbezogen.

Die vorliegende Planung der Neuordnung der baulichen Anlagen resultiert aus der Notwendigkeit der Verlagerung der Driving Range. Diese Notwendigkeit ergibt sich daraus, dass die momentan vorhandene Driving Range für das Abschlagüben zu kurz dimensioniert ist

und aufgrund ihrer Lage am höchsten Geländepunkt und in unmittelbarer Nähe zum Parkplatz eine Schadensgefahr für Mensch und motorisierten Individualverkehr darstellt. Flächen in einer ausreichenden Dimension der Driving Range stehen nur in den südlich angrenzenden aktuell als Ackerflächen genutzten Bereichen zur Verfügung. Mit der neuen Lage kann die Schadensgefahr minimiert werden. Zudem stellt der Einbezug der beiden südlich angrenzenden Ackerflächen eine Arrondierung des Golfplatzes dar.

Die Position der Baufenster A1, A2, B und D für Clubhaus mit Garagen, Starterhaus und Betriebshof bilden den vorhandenen Bestand ab. Der Neubau im Baufenster C, Caddiehalle, belegt zu Teilen die Fläche der ehemaligen Driving Range und konzentriert sich in seiner Verortung auf den zentralen Bereich, um einerseits die vorhandene Erschließung zu nutzen, kurze Wege der Golfspieler zu ihrem Golfequipment in der Caddiehalle zu ermöglichen und andererseits ein Einfügen in die Landschaft zu unterstützen. Auch die Position der neuen Driving Range, Baufenster D, konzentriert sich auf den zentralen Bereich. Durch die Bündelung der Gebäude im Bereich der vorhandenen zentralen Stellplatzfläche wird so wenig wie möglich zusätzlich erschlossen, sodass mit Grund und Boden so sparsam wie möglich umgegangen wird.

Die Notwendigkeit einer zweiten kleinen Stellplatzfläche, liegt einerseits in Kapazitätsengpässen der vorhandenen Stellplätze bei Golfevents und andererseits darin, dass ein Parkierungsangebot in unmittelbarer Nähe zur neuen Driving Range und den Übungsflächen benötigt wird. Die Position der Stellplatzfläche resultiert demnach aus der notwendigen Nähe zur neuen Driving Range. Mit der Position angedockt an die Erschließungsstraße und in unmittelbarer Nähe zum Betriebshof, als auch in der Insellage des FFH Gebietes kann ein Eingriff in Grund und Boden minimal gehalten werden.

6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Für den Golfplatz soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert und eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um so einen wirtschaftlich dauerhaften Betrieb des Golfplatzes als über die Gemeindegrenzen hinaus bedeutsamer Naherholungsfläche zu sichern. Dabei sind insbesondere die Lage in der Oftersheimer Dünen und die damit vorhandenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Die früher gängige Polarisierung in der politischen Golflandschaft zwischen Sport und Naturschutz wird zunehmend durch kooperative, zumindest verständnisvolle Ansichten abgelöst, die zudem von der Überzeugung geleitet sind, dass dieser Weg für beide Seiten erfolgreicher ist. Dies unterstreicht auch die nachstehende Aussage des ehemaligen Bundesumweltministers Jürgen Trittin: „Sport und Biotopverbund stellen im Übrigen keineswegs immer Gegensätze dar. Großflächige Golfanlagen mit ausgedehnten Roughflächen eignen sich besonders als sogenannte Trittsteine für einen Biotopverbund. Ein Golfverein kann durch seine Art der Anlage und der Pflegemaßnahmen diese Trittsteinbildung noch fördern. (...) Sportvereine müssen aber Gewissheit haben, dass sie ihr Gelände auch dann noch nutzen können, wenn gerade durch diese Nutzung ein hoher naturschutzfachlicher Wert entstanden ist.“²

Der Bebauungsplan macht sich zur Aufgabe diese unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum in Einklang zu bringen.

Die städtebauliche Planung umfasst insbesondere:

- Sicherung des Spielbetriebes in der bisherigen Form,
- Sicherung der bestehenden Golfplatzanlage mit Spielbahnen, Übungsflächen und Gebäudesubstanz,
- Ermöglichung Neubau Driving Range (Grasfläche zum Üben der Abschläge); Verlagerung in die südliche Erweiterungsfläche,
- Sicherung des bestehenden Parkplatzes,
- Erweiterung Stellplatzkapazitäten durch Anlage eines neuen Parkplatzes in zentraler Lage,
- Ermöglichung Neubau von Caddie Halle (Lager für Golfequipment)) im Bereich der jetzigen Driving Range,
- Anlage von Gras- und Sandflächen zum Üben des Kurzspiels (Putting und Chipping&Pitching Areal) im Bereich der jetzigen Driving Range und in der südlichen Erweiterungsfläche,
- Wintergartenanbau mit Gastronomienutzung an bestehendes Clubhaus,
- Entwicklung eines Biotopverbundes aus Sand- und Halbtrockenrasen - Entwicklung eines ganzheitlichen Pflege- und Maßnahmenkonzeptes.

² Bundesumweltministerium, HERR J. TRITTIN Jürgen (09.07.2002): Kongress „Umwelt, Naturschutz und Sport im Dialog“; Sporthochschule Köln.

7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Bauliche Nutzungen

Die Festsetzungen die bauliche Nutzung betreffend dienen einerseits dazu die Bereiche, die bisher mit Gebäuden überstanden sind, den Kernbereich, zu sichern, sowie andererseits Spielräume zur betrieblichen notwendigen Erweiterung und Umgestaltung zu ermöglichen.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bereiche, die durch ihre Größe und Ausformung der baulichen Anlagen ein eigenes Gewicht einnehmen, wurden Festsetzungen getroffen, die sowohl vorhandene als auch geplante Nutzungen festlegen. Die festgesetzten Nutzungen sind abschließend und beziehen sich auf die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufenster.

Baufenster A1: Clubhaus

Das Clubhaus, das sogenannte 19. Loch, dient einerseits den Golfspielern als Ankunfts-, Aufenthalts- und Entspannungsort und beinhaltet sanitären Anlagen, Umkleideräume und Behandlungs- und Entspannungsräume. Andererseits nimmt es Räume für die interne Organisation des Golfbetriebes, wie Schulungs-, Personal- und Büroräume, als auch Wirtschaftsräume und Lager auf. Die Gastronomie steht insbesondere den Golfspielern vor, während und nach Ausüben ihres Sports zur Einkehr zur Verfügung. Aber auch allen anderen Nutzern, wie beispielsweise Wanderern und Radfahrern, steht die Gastronomie zur Verfügung. Die maximale Grundfläche und maximale Gebäudehöhe sichert den Bestand, ermöglicht jedoch auch Erweiterungen wie beispielsweise ein beabsichtigter Wintergartenanbau.

Baufenster A2: Lager und Garagen

Das Baufenster sichert die vorhandenen Lagerbauten. Sie dienen der Unterbringung und Wartung der Geräte für die Pflege der Golfanlage sowie für das Abstellen der Caddies (Golfwagen).

Baufenster B: Starterhaus

Das Starterhaus beinhaltet Büroräume und dient zur Anmeldung und Registrierung der Golfspielenden, bevor sie den Golfplatz betreten dürfen. Zur Sicherung des vorhandenen Starterhauses sowie für etwaige Um- oder Neubauten werden eine maximale Grundfläche und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Ist ein Neubau geplant, so ist beabsichtigt einen Pro-Shop zum Erwerb von Golfartikeln zu etablieren.

Durch eine sogenannte "Kleinstverkaufsflächenregelung" soll ein Angebot zum Erwerb von Golfzubehör vor Ort für die Golfspielenden ermöglicht werden. Bei einer zulässigen Grundfläche von 150 qm für das Starterhaus soll die Beschränkung auf 50 qm Verkaufsfläche sicherstellen, dass der Golfshop lediglich untergeordnete Bedeutung haben darf. Da es sich hier um eine sehr kleine Verkaufsfläche handelt, sind erhebliche Auswirkungen auf Betriebe in zentralen Lagen nicht zu erwarten.

Bei den verkauften Artikeln, die auch zentrenrelevant sein können, dürfen nur Artikel verkauft werden, die Bezug zum Golfsport haben. Dies sind beispielsweise Golfbekleidung, Golftaschen, Golfbälle, Golfschläger, Golfbücher/ -DVDs. Die zulässigen Sortimente und der zulässige Verkaufsflächenumfang wurde stark beschränkt, um lediglich den Verkauf von Golfzubehör zu ermöglichen, darüber hinaus gehenden Einzelhandel jedoch auszuschließen.

Baufenster C: Caddy Halle

Beabsichtigt ist der Neubau von einer Caddy Halle auf dem ehemaligen Areal der Driving Range. Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche sichert ausreichend Platz für die Unterbringung von Spinden zum Verstauen der Golftaschen und persönlichen Gegenständen der Golfspielenden.

Baufenster D: Betriebshof

Hierbei handelt es sich um bestehende Werkstätten, Lager und Garagen, also der Bereich, wo Maschinen im laufenden Betrieb abgestellt werden können, Reparaturen durchgeführt werden und Material gelagert wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine zulässige Grundfläche bei einer maximalen Höhe bestimmt, welche sich am Bestand orientieren.

Baufenster E: Abschlaggebäude

Das Abschlaggebäude dient dazu, auch bei ungünstiger Witterung den Übungsbetrieb für Abschläge durchführen zu können. Dabei handelt es sich um ein in Schlagrichtung offenes Gebäude in einfacher Bauweise. Das Dach einer Abschlaghütte muss in Schlagrichtung so hoch sein, dass das „Durchschwingen“ beim Schlagen möglich ist. Außer den Abschlagboxen nimmt die Abschlaghütte auch Ausrüstung für den Trainerbetrieb (z. B. Video-Anlage etc.), einen Platz für die Ballwäsche sowie Wirtschafts-, Personal-, Büro-, Schulungs- und Sozialräumen und Sanitäreinrichtungen auf. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch eine zulässige maximale Grundfläche und einer maximalen Höhe bestimmt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche können sehr konkret die Bereiche, in denen Überplanungen zugelassen werden sollen, abgesteckt werden. Der Eingriff in Grund und Boden wird sehr genau festgesetzt und so gering wie möglich gehalten. Durch die Festsetzung, dass Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig sind, wird dies noch unterstrichen. Die in der Planzeichnung festgeschriebenen Grundflächen beschreiben also das absolute Maximum der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen zur maximalen Höhe orientieren sich am Bestand und sichern ein harmonisches Einfügen in die vorhandene Struktur und in das Landschaftsbild.

7.1.3 Bauweise

Für alle baulichen Anlagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise für die Baufenster A1, A2, B, C, D wird dahingehend bestimmt, dass eine offene Bauweise mit Längenbeschränkung der Baunutzungsverordnung ohne seitlichen Grenzabstand festgeschrieben wird. Durch die Festlegung, dass die baulichen Anlagen maximal 50 m lang sein dürfen, kann eine kleinteilige Bebauung gesichert werden, die

das Einfügen in das Landschaftsbild unterstreicht. Da die baulichen Anlagen teils auf der Grundstücksgrenze bzw. in unmittelbarer Nähe zu dieser liegen, wäre ein Einhalten eines Grenzabstandes gemäß Landesbauordnung nicht möglich. Städtebaulich ist das nicht Einhalten eines Grenzabstandes an dieser Stelle vertretbar, da diese Baufenster frei platziert in der Grünfläche liegen und große Abstände untereinander haben.

Anders sieht dies im Bereich des Baufensters E „Abschlagsgebäude“ aus. Das Abschlagsgebäude sollte so lang und so breit sein, dass zeitgleich möglichst viele Golfer nebeneinander weite Schläge machen können. Aufgrund der funktional notwendigen Länge des beabsichtigten Abschlagsgebäudes über 50 m wird die offene Bauweise ohne Langenbeschränkung der Baunutzungsverordnung gewählt. Auch hier liegt das Baufenster in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze, sodass ein Einhalten eines Grenzabstandes gemäß Landesbauordnung nicht möglich wäre. Städtebaulich ist das nicht Einhalten eines Grenzabstandes auch an dieser Stelle vertretbar, da dieses Baufenster frei platziert in der Grünfläche liegt und einen ausreichend großen Abstände zu den übrigen Baufenstern aufweist.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die einzelnen baulichen Anlagen in den Baufenstern A1, A2, B, und D sind mit einer Baugrenze lagemäßig verortet. Die Baugrenzen wurden so gefasst, dass die bestehenden Anlagen abgebildet werden. Das Baufenster A2 ist etwas größer als das vorhandene Bauobjekt, da eine bauliche Erweiterung wie beispielsweise ein Wintergartenanbau an das Clubhaus, ermöglicht werden soll. Die Baugrenzen in den Baufenstern C und E stecken die Bereiche für mögliche Neubauten der Caddie Halle und der Driving Range ab. Da die genaue Lage der neuen Caddie Halle aufgrund der topografischen Gegebenheit im Bereich des Baufensters C noch nicht abschließend feststeht, ist das Baufenster größer gewählt als die mögliche Bebauung gemäß festgesetzter maximaler Grundfläche.

Neben den Baufenstern beschreiben die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze den überbauten Raum.

7.1.5 Stellplätze

Um einem Wildwuchs von unstrukturierten Stellplatzflächen entgegen zu wirken, wurden Bereiche zur Bündelung des ruhenden Verkehrs festgesetzt. Diese befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße und in räumlicher Zuordnung zum Kernbereich. Zudem werden Stellplätze in den ausgewiesenen Baufenstern zugelassen, um Stellplätze, die einen direkten Bezug zum Bauobjekt benötigen, wie z.B. Stellplätze für Behinderte am Clubhaus, zu ermöglichen.

Da es nach der Stellplatzverordnung keine hilfreichen Möglichkeiten gibt, die tatsächlich notwendige Stellplatzzahl für eine Golfanlage zu ermitteln, wird auf Erfahrungswerte bei bestehenden ähnlichen Golfanlagen zurückgegriffen, um die Dimension der neuen Stellplatzanlage zu definieren. Andere Golfplatzanlagen gehen von einem Bedarf von ca. 5-6 benötigten Stellplätzen pro Loch aus. Bei einer 18-Loch-Anlage wären dies 90-108 Stellplätze. Aktuell existieren ca. 85 Stellplätze (St 1 vgl. Planeinschrieb) Mit der Anlage der Stellplatzanlage 2 (St 2 vgl. Planeinschreibe) könnten weitere 20 Stellplätze realisiert werden,

sodass insgesamt zukünftig 105 Stellplätze zur Verfügung stünden. Ziel ist es, die Stellplätze entsprechend einem realistischen Bedarf anzusetzen, um insbesondere auch einen Parksuchverkehr außerhalb des Gebietes, zu vermeiden.

7.1.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Bauliche Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Golfplatzes dienen, werden als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO klassifiziert. Da kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt wird, greift der § 14 BauNVO nicht automatisch, sodass Regelungen zu Nebenanlagen festgesetzt werden müssen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der besonderen Lage in der Dünen- und Hardtwaldlandschaft und der naturschutzrechtlichen Restriktionen durch NSG, Biotope, FFH und LSG werden die vorhandenen Nebenanlagen in der Planzeichnung verbindlich verortet.

Diese sind:

- Schutzhütten: kleine Blockhütten mit Blitzableiter, die die Golfer vor schlechtem Wetter schützen,
- Toilettenhäuschen/ „Plumpsklo: Toilette ohne Wasserspülung (Trockentoilette), bei der der Kot samt Urin in einen Kasten oder eine Grube fällt (plumpst) und dort verbleibt, bis die Grube beziehungsweise der Kasten gefüllt ist und der Inhalt entsorgt wird oder Toilette mit Wasseranschluss
- Blockhütten: kleine Blockhütten mit Abstellflächen für Golfequipment,
- Pumpenanlage: ein massiv gebautes Pumpenhaus mit nutzungsspezifischen Anlagen und Bohrfilterbrunnen sowie zwei Brunnen,
- Transformatorenhaus/ Schaltraum mit nutzungsspezifischen technischen Anlagen.

Anderweitige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster möglich.

Der Umfang der Zulässigkeiten hinsichtlich der maximalen Grundfläche und maximalen Höhe wird durch die textlichen Festsetzungen bestimmt und bildet den Bestand ab.

Die Festsetzungen zu Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wurden getroffen um klarzustellen, dass lediglich baulich untergeordnete Anlagen, die eher unauffälligen Charakter haben, zulässig sind. Freistehenden Anlagen dieser Art werden aufgrund der davon ausgehenden optischen Beeinträchtigung nicht gewünscht.

7.2 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung werden Festsetzungen zur verkehrlichen als auch zur technischen Infrastruktur getroffen.

7.2.1 Verkehrserschließung

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Erschließungsfläche wird als „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt, da es sich ausschließlich um die Zufahrt zum Golfplatz handelt und keine anderen Grundstücke mit der Straße erschlossen werden. Die Erschließung ist demnach gesichert. Die Straße ist für die Öffentlichkeit frei nutzbar.

Die Fahrbahnbreite liegt bei 6 m und ermöglicht so Begegnungsverkehre zwischen PKW und LKW. Auch für die Feuerwehr und für die Müllfahrzeuge sind die Breiten ausreichend.

7.2.2 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich Gas, Strom und Schmutzwasser ist das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz angebunden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Druckentwässerungsanlage, die am Standort Aussiedlerhof Wiegand auf dem Flurstück 5642 an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen ist. Für die Grundwasserentnahme zur Beregnung des Golfplatzes ist eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Die Entsorgung des Hausmülls wird an die bestehende Müllentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rhein-Neckar angeschlossen. Die Erschließungsstraße ist für die Müllfahrzeuge befahrbar.

7.2.3 Leitungsrecht

Die Festsetzungen zum Leitungsrecht wurden getroffen, um die bestehende Bewässerungsanlage zu sichern und um Instandsetzungsmaßnahmen für die Bewässerung notwendigen Neuanlagen zu ermöglichen.

7.3 Grün und Freiraum

Die Festsetzungen zum Grün und Freiraum sichern den vorherrschenden Bestand, um den Golfbetrieb zu sichern, das Landschaftsbild zu bewahren und dem Naturschutz ausreichend Gewicht zu geben.

7.3.1 Private Grünflächen

Der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der privaten Verkehrsfläche wird als „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgesetzt.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der besonderen Lage in der Dünen- und Hardtwaldlandschaft und der naturschutzrechtlichen Restriktionen durch NSG, Biotope, FFH und LSG wird die Nutzung dahingehend konkretisiert, dass die unterschiedlichen Golfplatzelemente verbindlich festgesetzt werden. Bauliche Lageveränderungen der Golfbahnen werden dadurch ausgeschlossen. Unterschieden wird in gärtnerisch angelegte Flächen, Spiel- und Übungsflächen, Semiroughs, Sandbunker, Roughs und Hardroughs.

Die Klassifizierung ergibt sich aus der unterschiedlichen Pflege. Für die einzelnen Bereiche wird ein Pflegekonzept entwickelt wobei es Ziel ist möglichst viele Hardroughs auszuweisen, um innerhalb der Hardroughs ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem zu entwickeln..

Verbindungswege zwischen den einzelnen Spielbahnen sind zur Orientierung, Lenkung und Überwindung von Geländesprüngen erforderlich. Die Ausführung muss allerdings wasserdurchlässig ausgeführt werden, sodass mit Grund und Boden sorgfältig umgegangen wird. Dies trägt auch die Quadratmeter-Begrenzung Rechnung. Durch die Ausweisung von Schutzflächen für den Biototyp Sand- und Trockenrasen sowie Magerwiesen und die Klarstellung, dass Verbindungswege innerhalb dieser ausgewiesenen Flächen nicht zulässig sind, wird dem Naturschutz an dieser Stelle besonders Vorrang eingeräumt.

Minimale Geländeänderungen/ -modellierungen sind aus verschiedenen spieltechnischen Gründen notwendig. Zur Wahrung der Topographie des Golfplatz-Bestandes werden Geländemodellierungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Es wird klargestellt, dass der Golfplatz für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist.

7.3.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zum Erhalt der standortheimischen Bäume sichert die Erhaltung der Grünstrukturen insgesamt.

Da das Vorkommen von streng geschützten Arten, wie Fledermaus und Totholzkäfer, nicht ausgeschlossen werden kann, wird gesichert, dass Baumfällungen, die beispielsweise aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erforderlich werden oder aufgrund des Pflege- und Maßnahmenkonzeptes festgesetzt sind, durch einen Gutachter ökologisch begleitet werden müssen. Maßnahmen zur Sicherung des Habitatpotenzials sind dann zu entwickeln. Beispielsweise sind die von Larven des Körnerbocks besiedelte Stämme/Stammbereiche in der näheren Umgebung zu lagern. Dies ist bereits schon in der Vergangenheit auf dem Golfplatzareal so gehandhabt worden.

Die Nachpflanzverpflichtung erstreckt sich nur auf die Bäume mit Wert für den Artenschutz und nicht auf nicht standortgerechte und nicht heimische Bäume, da der Sandrasenverbund und der Offenlandcharakter der Hardroughs als Entwicklungsziel im Vordergrund stehen soll.

Um die Standorttypik zu erhalten, wird festgesetzt, dass bei Neupflanzungen nur standortheimische Pflanzen zum Einsatz kommen dürfen. Eine Auswahl dieser Arten ist in der Pflanzliste enthalten.

7.3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und, soweit als möglich, durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden aus den Ergebnissen des Umweltberichtes und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung abgeleitet. Detaillierte Erläuterungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient zur Rückhaltung von anfallendem Regenwasser und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Sie entfaltet auch für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt eine positive Wirkung, da sich auf extensiv begrünten Dächern Trockenbiotope entwickeln. Diese Lebensräume werden von zahlreichen, auch seltenen und gefährdeten Arten besiedelt. Die Dachbegrünung wird auf die Baufenster in denen Neubauten entstehen sollen beschränkt.

Versiegelungsgrad

Die Festsetzung zum Versiegelungsgrad von befestigten Flächen dient der Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags. Sie dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch gelbes Licht, z.B. Natriumdampflampen aber auch LED, kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Deshalb wurden insektenschonende Lampen vorgeschrieben.

Die Konzentration der Beleuchtungsmöglichkeit auf den zentralen Bereich ermöglicht eine Beleuchtung der nutzungsintensiven Bereiche und schließt somit Störwirkungen auf die Fauna im restlichen Golfplatzbereich aus. Allerdings ist ein punktuell Anleuchten von Teilen der Driving Range (Zielgrüns) in den Wintermonaten, aufgrund der früh einsetzenden Dämmerung, wünschenswert, weshalb hier eine Beleuchtung in den Wintermonaten ermöglicht wird. Die Begrenzung der Beleuchtungsperiode auf die Winterzeit für diesen Bereich sichert, dass eine

Beeinträchtigung von lichtsensiblen Fledermausarten durch die Beleuchtung in dieser Zeit ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung von Insekten kann in dieser Zeit - über die Verwendung von Leuchtmitteln, die Insekten nur in geringem Umfang anlocken hinaus - ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Vogelarten ist bei Verwendung von Planflächenstrahlern auszuschließen, da es nur zu minimalem Streulicht kommt.

Schutz von Kleintieren

Die hier genannten Maßnahmen sollen Gefährdungen für Kleintiere soweit möglich vermeiden. Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke haben eine Fallenwirkung auf Kleintiere. Sie fallen hinein, können sich nicht mehr befreien und verenden. Gullys haben eine Fallenwirkung insbesondere für Lurche, die von Bordsteinen zum Gully geleitet bzw. von der Feuchtigkeit des Substrats in den Schlammeimern angezogen werden. Durch die engen Strebenabstände wird das Hineinfallen vermieden. Die gelochten Schlammeimerböden sorgen für eine schnelle Abtrocknung des Substrats und beseitigen damit die Attraktivität für Amphibien. Bereits Aufkantungen von 5 cm bilden eine Biotopsperre für Kleintiere, die unüberwindbar ist und somit Lebensräume zerschneiden.

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen

Die Beschränkung der Materialien für die bewitterten Teile der Gebäudehülle und der Dachinstallationen soll Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers insbesondere durch Schwermetalle verhindern helfen.

Sicherung des Bodens

Diese Maßnahme dient dem Schutz des Bodens. Um den Verlust an Boden durch Baumaßnahmen zu minimieren, wurde festgesetzt, dass der belebte Oberboden bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern ist. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden. Fremde Böden, die dem Bodenaufbau des Golfplatzes nicht entsprechen würden, dürfen nicht eingebracht werden.

Bruthöhle Star

Während der faunistischen Untersuchung wurden zwei Vogelarten beobachtet, die in der Vorwarnliste Baden-Württembergs geführt sind: Star und Girlitz. Beim Star konnte ein Brutnachweis erbracht werden, beim Girlitz bestand Brutverdacht.

Der Brutplatz des Stars in einem alten Holz-Telegrafmast wird in der Planzeichnung vermerkt und gesichert. Sollte der Holz-Telegrafmast abgängig sein, so ist er durch Starennistkästen zu ersetzen.

Pflege- und Maßnahmenkonzept Golfplatz

Das Pflegekonzept unterscheidet zwischen intensiv genutzten Spielflächen (gärtnerisch angelegten Flächen, Spiel- und Übungsflächen), halbintensiv genutzten Spielflächen (Semiroughs), Pufferflächen (Roughs) und Flächen auf welchen das Pflege- und Maßnahmenkonzept umgesetzt wird (Hardroughs).

Die Inhalte des Pflege- und Maßnahmenkonzeptes sind der Begründung Teil 2 - Umweltbericht Kap. 6.3.3 zu entnehmen.

8. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu lenken. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z. B. Dachform, Materialien, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z. B. Einfriedigungen, Technische Anlagen usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zielen alle darauf ab einen möglichst geringen, und wenn sehr unauffälligen Eingriff, in das vorliegende Erscheinungsbild des Golfplatzes vorzunehmen. Das Ziel besteht darin, die aktuelle Gestalt der Golfplatzanlage zu sichern und nur behutsame Veränderungen zuzulassen.

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen sichern unter Berücksichtigung des vorherrschenden Bestandes ein einheitlich gestaltetes städtebauliches Gesamtkonzept.

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachneigung orientiert sich am vorherrschenden Bestand. Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie das Einfügen in die Landschaft.

Die Festsetzung zur flächenhaften Anordnung der Solaranlagen auf bzw. in den Dachflächen zielt darauf ab einen Flickenteppich von Energiemodulen auf den Dächern zu vermeiden. Mit der Begrenzung der Aufbauhöhe von maximal 20 cm können aufgeständerte Solaranlagen verhindert werden, die das Gesamtbild optisch stören würden.

8.1.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von ortsuntypischer Farbigkeit für die Außenfassade der baulichen Anlagen wird ein Farbspektrum festgelegt, das sich an die vorherrschenden Naturfarben anlehnt. Ein Einfügen in das Landschaftsbild kann garantiert werden.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Die Errichtung von Werbeanlagen wird auf den Kernbereich im Plangebiet – also den Bereich, wo Baufenster ausgewiesen sind, und auf den Bereich der privaten Erschließungsstraße – beschränkt. Diese Beschränkung ist sinnvoll, um das Landschaftsbild nicht durch Werbetafeln zu beeinträchtigen. Da das Gebiet nicht nur von Golfspielern genutzt wird, sondern auch als Naherholungsgebiet zur Verfügung steht und aus Sicht der Allgemeinheit und der Vogelfauna aufdringliche Werbung störend wirkt, sind Beschränkungen der Anzahl, der Höhen und Ausdehnungen sowie das Verbot aufdringlicher Werbeanlagen sinnvoll. Andererseits besteht das berechtigte Interesse

des Bauherrn, in geeigneter Form auf die Golfanlage aufmerksam zu machen. Dies geschieht durch die Zulassung adäquater Möglichkeiten der Werbung.

8.3 Grundstücksgestaltung

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung sichern einerseits den vorherrschenden Bestand und ermöglichen andererseits einen gewissen Entwicklungsspielraum ohne gravierende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erlauben.

8.3.1 Freiflächengestaltung

Die Festsetzung zur Freiflächengestaltung sichert eine gärtnerische Bepflanzung in den Bereichen der Baufenster, die nicht überbaut sind.

Spielräume in der Gestaltung werden im Bereich der Spiel- und Übungsbereichen und entlang der internen Verbindungswege eingeräumt, da hier mit Hilfe von gärtnerischen Elementen der Abschlag bzw. Wege akzentuiert werden sollen können, um den Golfspielenden eine bessere Orientierung auf der Fläche zu bieten. Durch die Festlegung der zu verwendenden Arten kann ein Einfügen in die Landschaft mit gebietstypischen Arten gesichert werden.

8.3.2 Einfriedungen

Eine Einzäunung des Geländes ist wegen der Bedeutung des Geländes für die Naherholung sowie aufgrund der Belange der Umwelt, insbesondere des Landschaftsbildes und der Lage im Landschaftsschutzgebiet, nicht zulässig.

Von diesem Grundsatz gibt es wenige, eng begrenzte Ausnahmeregelungen:

- Eine Einfriedung des Geländes des Betriebshofes ist zulässig, um diesen Bereich vor unbefugtem Betreten zu schützen. Die festgesetzte Höhe von maximal 3 m orientiert sich am Bestand. Die Festsetzung bezüglich des Material und der Begrünung sichern eine Einfriedung, die nicht zu massiv erscheint.
- Ballfangzäune sind in begrenzten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass sich konkrete unvorhergesehene Gefährdungen Dritter ergeben, die nicht durch andere Maßnahmen verhindert werden können. Diese Maßnahmen, wie z. B. Bepflanzungen oder andere "Hindernisse" sind vorrangig zu prüfen. Art und Umfang des Zaunes sind mit der Gemeinde abzustimmen.
- Eine weitere Ausnahmeregelung betrifft Einfriedungen im Zusammenhang mit Jungpflanzungen, um die Anpflanzungen vor Wildverbiss zu schützen.

8.4 Antennenanlagen

Die Begrenzung der Antennenanlage auf den Bereich des Clubhauses, des Starterhauses und des Abschlaggebäudes dient einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Einem Wildwuchs einer unbegrenzten Anzahl von Antennenanlagen kann entgegen gewirkt werden.

8.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser dienen der Drosselung von Abflussspitzen und der Entlastung der Kläranlage. Zudem kann mit der Einspeisung in das Grundwasser und der Nutzung des Grundwassers zur Beregnung der Golfplatzanlage ein natürlicher Wasserkreislauf erzielt werden.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	540.897,10 qm =	100%
private Grünfläche	539.129,60 qm =	99,7%
Baufenster	10.770,00 qm =	2,0%
davon überbaubare Grundfläche 7.101 qm		
Fläche für Stellplätze	3.702,90 qm =	0,7%
Hardrough	243.751,40 qm =	45,2%
Rough	118.176,80 qm =	21,9%
Semirough	14.162,70 qm =	2,6%
Spiel- und Übungsflächen	136.101,00 qm =	25,2%
Sandbunker	3.375,40 qm =	0,6%
gärtnerisch angelegte Flächen	9.089,40 qm =	1,7%
private Verkehrsflächen	1.726,10 qm =	0,3%