

Begründung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Golfpark Donauwörth / Gut Lederstatt"

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Donauwörth plant im Ortsteil Parkstadt einen 18-Loch Golfplatz mit einer Übungsanlage sowie einer entsprechenden Infrastruktur.

Die Stadt trägt damit dem zunehmenden Erholungsbedürfnis der Bevölkerung sowie dem wachsenden Interesse für den Golfsport Rechnung.

Der Flächennutzungsplan wird neu erstellt. Die Darstellung des Golfparks wird dabei berücksichtigt. Darüberhinaus ist hierfür auch die Festsetzung in einem Bebauungsplan notwendig.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 104 ha. Die Flächen erstrecken sich um das Gut Lederstatt und den Schiesserhof.

Die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden für die geplante Golfanlage als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Golfsport festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets wird zum einen eine Baufläche um das Gut Lederstatt für die golfinfrastrukturellen Einrichtungen des Golfplatzes sowie eine Fläche bei der Driving Range für die Errichtung von Abschlagshütten festgesetzt.

Das landwirtschaftliche Anwesen Schiesserhof soll auch in Zukunft landwirtschaftlich genutzt werden und wird daher als Dorfgebiet festgesetzt.

Für den Geltungsbereich wurde ein Raumordnungsverfahren (GZ.: 800-8302.114/4) durchgeführt. Dieses schließt mit der folgenden positiven landesplanerischen Beurteilung ab:

Die geplante Errichtung eines Golfplatzes mit 18 Spielbahnen zuzüglich verschiedener Nebenanlagen im Bereich der landwirtschaftlichen Anwesen Lederstatt und Schießerbhof auf der Grundlage des Erläuterungsberichtes vom 26. Mai 1994 (samt Bestandskarte vom 28.10.1993 und Planungskarte vom 18.05.1994) entspricht mit folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

- A) Erholung
Die Funktionsfähigkeit des Wanderwegenetzes darf nicht beeinträchtigt werden.

- B) Land- und Forstwirtschaft
Die Wegeerschließung zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Feldmark und der Wälder sowie die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen müssen weiterhin ohne Einschränkungen gewährleistet sein.

- C) Natur und Landschaft
Bau, Pflege und Unterhaltung der Golfanlage sind landschafts-, boden- und grundwasserschonend durchzuführen. Besondere Beachtung ist dem ökologischen Wert der vorhandenen naturnahen Strukturen beizumessen. Spielbahnen, Abschläge, Grüns und Bunker sind unauffällig in das Gelände einzufügen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind vom Projektträger unverzüglich durch Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen so auszugleichen, daß artenreiche, vernetzte Biotopstrukturen geschaffen und auf Dauer erhalten werden. Die Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen lt. dem Erläuterungsbericht vom 26. Mai 1994 dürfen in ihrer ökologischen Substanz nicht unterschritten werden.

Die Detailplanung, Bauausführung und Rekultivierung sind auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, die künftigen Pflegemaßnahmen (insbesondere Mahd, Düngung, Pflanzenschutz) auf der Grundlage eines Pflegeplanes vorzunehmen, die beide zum Bestandteil der rechtlichen Gestattungen zu machen sind.

- D) **Wasserhaushalt**
Nachteiligen Einwirkungen auf den Bodenwasserhaushalt ist durch planerische, technische und ingenieurbiologische Maßnahmen zu begegnen. Insbesondere ist die Platzbewässerung grundwassersparend auszuführen. Entwässerungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken.
- E) **Denkmalpflege**
Bodendenkmäler sind unbeeinträchtigt zu erhalten.
- F) **Energieversorgung**
Der Bestand und Betrieb bestehender Energieleitungen muß ohne Einschränkungen gewährleistet bleiben.

2. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gelände ist zum Teil stärker bewegt bis hügelig und für die Anlage eines Golfplatzes gut geeignet. Die Bodenverhältnisse sind für die Anlage von Rasenflächen ebenfalls gut geeignet. Die Eignung als Baugrund im Bereich des Sondergebiets Gut Lederstatt sowie des Dorfgebietes Schiesshof liegt vorbehaltlich den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung, vor.

3. Strassenbau

Überörtliche Straßen

Im Geltungsbereich selbst verlaufen keine überörtlichen Straßen.

Örtliche Straßen /ruhender Verkehr

Die Erschließung der Golfanlage erfolgt über die ehemalige Panzerstraße der Stadt Donauwörth mit Abzweigung in eine Gemeindeverbindungsstraße nach Osten zum Gut Lederstatt (Richtung Zirgesheim).

In Gut Lederstatt ist ein Parkplatz mit ca. 50 Stellplätzen für den Tagesbetrieb der Golfanlage vorgesehen.

Im Bereich der Zufahrt westlich des Gutes Lederstatt wird ein weiterer Parkplatz als provisorische Parkmöglichkeit für Turniere und Veranstaltung vorgehalten.

Das Dorfgebiet Schiesserhof wird ebenfalls von der ehemaligen Panzerstraße der Stadt Donauwörth und über die Gemeindeverbindungsstraße von Richtung Zirgesheim über die bestehende Zufahrt erschlossen. Die Erschließung über Zirgesheim bleibt ebenfalls erhalten. Die Befahrbarkeit der Gemeindeverbindungsstraße von der Parkstatt über Gut Lederstatt nach Zirgesheim bleibt auch weiterhin der Allgemeinheit offen.

4. Wasserwirtschaft

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist im Gut Lederstatt sowie im Schiesserhof gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserentsorgung des Gutes Lederstatt ist ein Anschluß an die zentrale Kanalisation der Stadt Donauwörth vorgesehen. Die Abwässer werden gesammelt und über eine ca. 800 m lange Druckleitung der Kanalisation in der Johannes-Knebel-Straße zugeführt.

Das Dorfgebiet Schiesserhof ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwässer werden landwirtschaftlich verwertet.

Bewässerung

Für das Brauchwasser der intensiv genutzten Flächen der Golfanlage wird im Nordosten ein Speicherweiher im Seitenschluß zu den bestehenden Gräben zur Sammlung von Oberflächenwasser angelegt. Näheres wird im wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Donau-Ries sichergestellt.

6. Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch den Anschluß an das öffentliche Netz (20-kV-Leitung der Lech-Elektrowerke AG Donauwörth sowie einer 110-kV-Leitung der BAG) sichergestellt.

7. Immissionsschutz

Militärische Anlagen

Auf dem geplanten Golfplatz wirken durch die angrenzende Standortschießanlage Donauwörth (Lärm) und dem Standortübungsplatz Donauwörth (Staub) verschiedene Immissionen ein. Mit diesen Immissionen ist auch in Zukunft zu rechnen. Dies betrifft im wesentlichen die Spielbahnen nördlich von Gut Lederstatt (Spielbahnen 6, 7 + 8). Grundsätzlich ist festzuhalten, daß dies lediglich 1/6 der gesamten Golfanlage betrifft und darüberhinaus die von den militärischen Anlagen ausgehenden Immissionen als zumutbar für den Golfplatzbetrieb im Sondergebiet für den Golfsport angesehen werden.

Dies liegt auch darin begründet, daß die Hauptnutzungszeiten der Golfanlage (Samstag nachmittag, Sonntag und Freitag) und der militärischen Übungsanlage (Montag - Freitag) zeitlich weitestgehend entkoppelt sind.

Darüberhinaus besteht bei der Nutzung der Golfanlage die Möglichkeit den Immissionen der militärischen Übungsanlage durch entsprechende Wahl der Spielbahnen auszuweichen.

Für die vorgesehene Golfnutzung wird die Festlegung eines Lärmschutzgrenzwertes als nicht notwendig erachtet. Für Golfplätze werden vom Gesetzgeber keinerlei Lärmschutzgrenzwerte vorgegeben. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird aus diesem Grund verzichtet.

Landwirtschaftlich genutzte Bereiche

Immissionen (insbesondere Geruch, Staub) aus der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche sind auch in Zukunft zu erwarten. Diese Immissionen, die auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft entstehen, werden für die Nutzung als Golfportgelände als verträglich angesehen. Besondere Maßnahmen hinsichtlich des Immissionsschutz werden als nicht notwendig erachtet.

Segelflugplatz Donauwörth - Stillberghof

Etwa 1,5 km östlich der Golfanlage liegt der Segelflugplatz Stillberghof. Der An- und Abflug führt zum Teil über den Golfplatz. Dabei können je nach Windverhältnissen Lärmimmissionen auftreten, die für die Golfplatznutzer als hinnehmbar erscheinen, da die Dauer des Überfluges relativ kurz ist. Auch erscheint die Lage des Segelflugplatzes im Südosten, bezüglich der Hauptwindrichtung (Nordwest) als eher günstig für die Golfanlage zu sein.

Sowohl die militärischen Anlagen, der Segelflugbetrieb als auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen in Ihrer Funktion oder Nutzung in keinsten Weise eingeschränkt werden.

Auf die immissionsschutzrechtliche Situation wird in der Satzung des Bebauungsplanes hingewiesen. Die künftige Spielordnung des Golfplatzes hat alle Mitarbeiter, Spieler und sonstige Nutzer der Golfanlage ebenfalls auf diese Situation hinzuweisen.

8. Es sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.


Landschaftsarchitekt, den 20.07.1995
Dipl.-Ing. Stefan Längst
Landschaftsarchitekt BDLA



Donauwörth, den 13.10.1995


1. Bürgermeister