

BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„HOHENHARDTER HOF“

-SATZUNGSFASSUNG-

Große Kreisstadt Wiesloch
Rhein-Neckar-Kreis

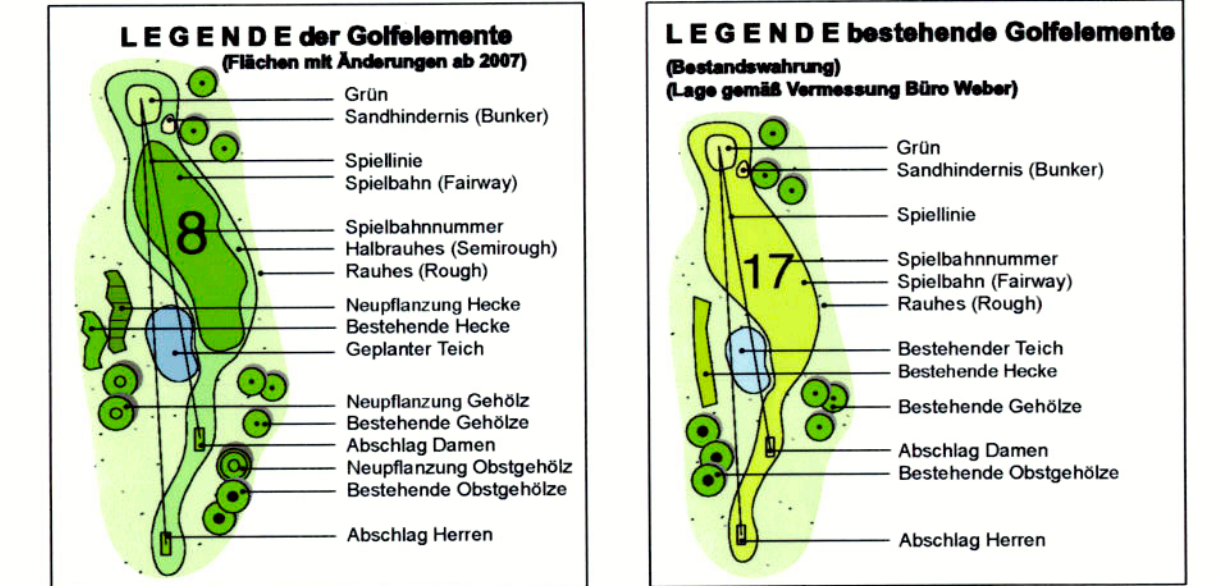


BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

Hohenhardter Hof

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FLÄCHEN MIT ÄNDERUNGEN AB 2007 GEGENÜBER DEM BESTAND 2005 (SPRUCHREICH DER UMWELTBEFUGUNG)
- PRIVATE GRÜNLÄCHE GR GOLFPLATZ / LANDWIRTSCHAFT* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN)
- (GR) NUTZUNG LT. EINSCHREIB: GOLFPLATZ



- UG ÜBUNGSRAND
- DR ÜBUNGSRAND (DRIVING RANGE)
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)
- ÖFFENTLICHER WEG, STRASSE
- PRIVATER WEG, STRASSE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- SPEICHERTEICH, BACH BESTAND
- SPEICHERTEICH PLANUNG
- HOCHWASSER-RÜCKHALTEBECKEN
- PFLANZGEBOT: BÄUME / STRÄUCHER PLANUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PFLANZGEBOT: OBSTBÄUME / STREULORSTWIESE PLANUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PFLANZGEBOT: FELDGEHÖLZE, HECKEN PLANUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PFLANZGEBOT: FELDGEHÖLZE, HECKEN BESTAND (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PFLANZGEBOT: BÄUME / STRÄUCHER BESTAND (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PFLANZGEBOT: OBSTBÄUME BESTAND (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN (SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN)
- BESTEHENDE BIOTOPE NACH § 32 NATSCHG B-W
- WASSERSCHUTZGEBIET MIT ANGABE DER ZONE
- FLURNUMMER
- HÖHENLINIE

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

Hohenhardter Hof

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB
DURCH BESCHLUSS DES STADTRATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

WESLOCH, DEN _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 Abs. 1 BauGB

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: VOM _____ BIS _____ AM _____

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG: VOM _____ BIS _____ AM _____

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB
MIT § 4 Abs. 1 GO

WESLOCH, DEN _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB
DURCH BEKANNTMACHUNG

WESLOCH, DEN _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE DIE TEILWEISE FERTIGSTELLUNGEN UNTER BEACHTUNG DER VORLIEGENDEN VERORDNUNGEN UND DES STADTRATES DER STADT ÜBEREINSTIMMT.

WESLOCH, DEN _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

Horstmann + Schreiber

Dipl. Ing. LandschaftsArchitekten
Gen.-v.-Nagel-Str. 1 85354 Freising
Telefon 08161-499603
Fax 08161-499635

MASSSTAB	M 1 : 2000	PLAN NR.	3.1	GEANDERT		FERTIGUNG	
DATUM	15.08.2007	PROJ. NR.	150.3	BEARB.	DS/ IW	ANLAGE	
						BLATT	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HOHENHARDTER HOF

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
KAPITEL 4.6 ERSCHLIESSUNG/INFRASTRUKTUR
DETAILPLAN LINKSABBLIEGERSPUR PLAN NR. 150.3.2

M. 1 : 500

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB
DURCH BESCHLUSS DES
STADTRATS
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM: _____
AM: _____

WIESLOCH, DEN _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

AM: _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGB
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM: _____
BIS: _____
AM: _____

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGB
MIT § 4 ABS. 1 GO

WIESLOCH, DEN _____


RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG

VOM: _____

WIESLOCH, DEN _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

LEGENDE

 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-  PRIV. GRÜNFLÄCHE
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
-  PRIV. ERSCHLIESSUNGSWEGE
-  FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT
-  ZUKÜNFTIGER BACHLAUF

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES
SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS
MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN
DES STADTRATES DER STADT ÜBEREINSTIMMT.

WIESLOCH, DEN _____ DER OBERBÜRGERMEISTER



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HOHENHARDTER HOF

AUSSCHNITT TEILBEREICHE S01 - S03 u. S04
PLAN 150.3.3
M. 1 : 500

LEGENDE

- GRENZE DES RAUMLICHEN ZELTUNGSBEREICHES
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - § 11 BAUVRG SONSTIGE SONDERGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
 - 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSS
 - PH FIRSTHOHE S. SCHRITZL. FESTSETZUNGEN
 - TH TRAUFHOHE S. SCHRITZL. FESTSETZUNGEN
 - 45°-55° MAX. ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
 - BAUGRENZE
 - BAULINIE
 - NEBENANLAGE
 - PRIV. GRUNDFLÄCHE
 - ÖFFENTL. STRASSENVERKEHRSLÄCHE
 - PRIV. ERSCHLIESSUNGSEIHE
 - STILLPLATZ VORHANDEN
 - FLÄCHE ZUR ERHALTUNG VON BAUMEN, HECKEN U. STRÄUCHERN
§ 9 ABS. 1 NR. 23 U. ABS. 8 BAUGR
 - KULTURDENKMAL
§ 3 ABS. 8 BAUGR
 - DEBAUUBESTAND
 - VORHANDENE NH-HOHE
 - EINZELBAUME ERHALT
 - EINZELBAUME NEUANPFLANZUNG

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGR
DURCH BESCHLUSS DES
STADTRATS
ORTSBEZÜGLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM: _____
AM: _____
MITBLD. DEN: _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

NACH § 3 ABS. 1 BAUGR
AM: _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 ABS. 2 BAUGR
IN DER ZIT
ORTSBEZÜGLICHE BEKANNTMACHUNG
VOM: _____
DES: _____
AM: _____

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 ABS. 1 BAUGR
MIT § 4 ABS. 1 GR
AM: _____
MITBLD. DEN: _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

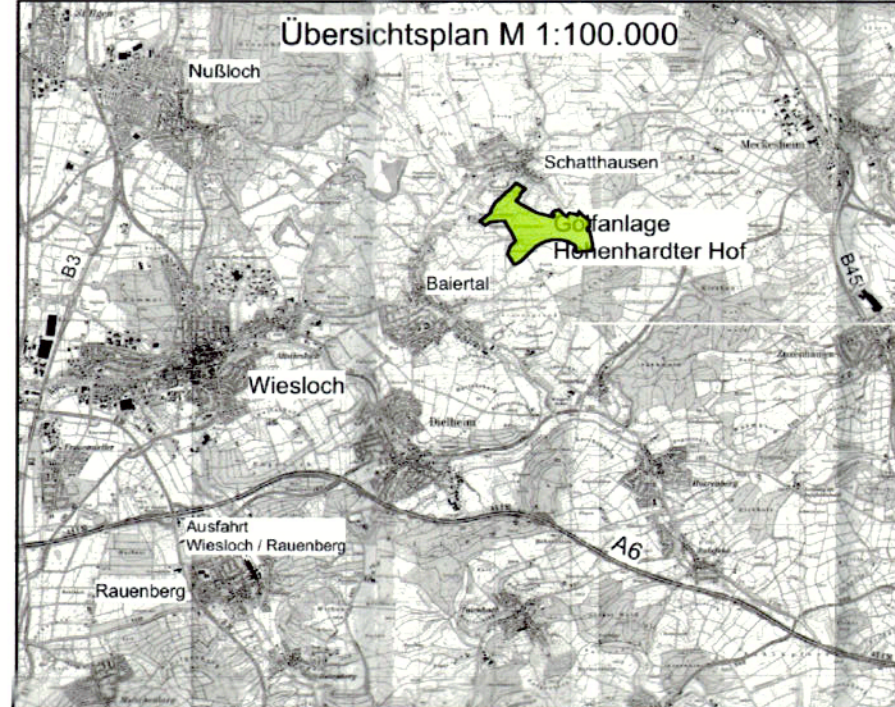
NACH § 10 ABS. 3 BAUGR
DURCH BEKANNTMACHUNG
VOM: _____
MITBLD. DEN: _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES
SOWIE DIE TEXTUELICHEN FESTSETZUNGEN
UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS
MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN
DES STADTRATES DER STADT ÜBEREINSTIMMT.
MITBLD. DEN: _____ DER OBERBÜRGERMEISTER

LEGENDE der Golfelemente Bestand

- Grün
- Sandhindernis (Bunker)
- Spiellinie
- Spielbahnnummer
- Spielbahn (Fairway)
- Raues (Rough)
- Bestehender Teich
- Bestehende Gehölze
- Abschlag Damen
- Bestehende Obstgehölze
- Abschlag Herren



Der bestehende Golfplatz wie auch die Erweiterungsflächen befinden sich in einem regionalen Grünzug.

1496

Fundorte Fauna
gefährdet (Rote Liste Baden-Württemberg), **besonders geschützt (bg)** oder **streng geschützt (sg)** nach BArtSchV

- Nachweis von Amphibienarten**
- EK Erdkröte - Bufo bufo, RL V
 - GF Grasfrosch - Rana temporaria, RL V
 - BM Bergmolch - Triturus alpestris, RL V
- Nachweis von Heuschreckenarten**
- FG Feldgrille - Gryllus campestris, RL V
- Nachweis von Libellen**
- AM Alpen-Mosaikjungfer - Aeshna caerulea, bg, sg
 - GP Gebänderte Prachtlibelle - Calopteryx splendens, RL V, bg
 - HA Hufeisen-Azurjungfer - Coenagrion puella, bg
 - BA Becher-Azurjungfer - Aeshna caerulea, bg, sg
 - GP Gemeine Pechlibelle - Ischnura elegans, bg
 - VF Vierfleck - Libellula quadrimaculata, RL V, bg
 - GB Großer Blaupfeil - Orthetrum cancellatum, bg
 - BH Blutrote Heidelibelle - Sympetrum sanguineum, bg
 - GR Große Heidelibelle - Sympetrum striolatum, bg, sg
 - GH Gemeine Heidelibelle - Sympetrum vulgatum, bg
- Nachweis von Tagfalterarten**
- KH Kleiner Heufalter - Coenonympha pamphilus, bg
 - KB Kurzschwänziger Bläuling - Cupido argades, RL 2
 - MF Mauerfuchs - Lasiommata megera, RL V
 - HB Hauhechel-Bläuling - Polyommatus icarus, bg

- Nachweis von Vogelarten**
- BL Bluthänfling - Acanthis cannabina, RL 5
 - HT Acipiter gentilis - Habicht, RL 5
 - GE Gelbspötter - Hippolais icterina, RL 5
 - GP Grauschnäpper - Muscicapa striata, RL 5
 - PI Pirol - Orlolus oriolus, RL 5
 - FS Feldsperling - Passer montanus, RLD V
 - GU Grünspecht - Picus viridis, RL 5, bg**
 - DG Dorngrasmücke - Sylvia communis, RL 3
- Weitere vorkommende Fauna**
gefährdet (Rote Liste Baden-Württemberg), **besonders geschützt (bg)** oder **streng geschützt (sg)** nach BArtSchV
- Nachweis von Libellen**
- FA Frühe Adonislibelle - Pyrrhosoma nymphula, bg
- Im gesamten Gebiet jagend:**
- Nachweis von Vogelarten**
- RS Rauchschwalbe - Hirundo rustica, RLD V

BESTANDSPLAN

GOLFANLAGE HOHENHARDTER HOF

18-LOCH GOLFPLATZ

- Bestand**
- Grenze der Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahme 2005/ 2006
 - Gebäude
 - Ackerfläche
 - Intensiv genutztes Grünland
 - Altgrasflur
 - Wildblumenfläche
 - Grünland allgemein/ Wiese
 - Gehölzaufschulung
 - Weihnachtsbaumanpflanzung
 - Landschaftsschutzgebiet "Bergstrasse Süd", geplant Entwurf, Stand VII/2004 zur Zeit in öffentlicher Auslegung
 - Biotope nach § 24a NatSchG B-W
 - Wasserschutzgebiet mit Angabe der Schutzzone
 - Denkmalgeschütztes Gebäude
 - Weg, asphaltiert
 - Wassergebundene Decke/ Gummibelag
 - Grünweg/ Rindenmulchweg
 - Gehölze, Bäume nach Bestandsaufnahme Ing.Büro Weber, Mai 2004
 - Obstbäume nach Bestandsaufnahme Ing.Büro Weber, Mai 2004
 - Heckenstruktur nach Bestandsaufnahme Ing.Büro Weber, Mai 2004
 - Bachlauf
 - Teich
 - Energie-Freileitung mit Gittermast
 - Energie-Freileitung mit Doppel-/ Einzelmast
 - Flurnummer
 - Höhenlinie

Bestands- und Höhenaufnahme:
Vermessungsbüro Weber
Bärenwiesenweg 29
73732 Esslingen

Aufnahme Mai 2004

Bauherr
GOLFANLAGE HOHENHARDTER HOF GmbH & Co KG
HOHENHARDTER HOF, 69148 WIESLOCH-BAIERAL

Projekt
GOLFANLAGE HOHENHARDTER HOF
ERWEITERUNG/ UMBAU GOLFANLAGE HOHENHARDTER HOF, NEUBAU ÖFFENTL. 9-LOCH GOLFPLATZ

Planart
BESTANDSPLAN

Maßstab 1: 2000
Datum 12.09.2005
gez. ds / iw

HORSTMANN + SCHREIBER
LandschaftsArchitekten

Auftrags-Nr. 150.3
Plan-Nr. 24.1

General-von-Nagel-Str. 1
85354 Freising
Tel. 08161/496633
Fax. 08161/496635
www.golfconcept.de



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan Hohenhardter Hof ERDBEWEGUNGEN

Legende der Golfkategorie



Legende

Flächen mit Erdbewegungen

dargestellt sind alle Flächen mit Erdbewegungen auf bisher landwirtschaftlich genutzter Flur

Spielerelemente:

Herstellung Grüns und Abschläge
Bereiche mit Oberbodenabtrag
Rohbodenaufrag
ggf. Rasenaufragschicht für Oberfläche
Oberbodenaufrag

Herstellung Bunker
Oberbodenabtrag
10 cm Sandeinbau
Oberbodenaufrag beim Grün

Teiche und Terrassierungen:

Herstellung Teiche
Oberbodenabtrag
Rohbodenaufrag
Folieneinbau Wasserfüllung
Oberbodenaufrag

Geländeterrassierung
Oberbodenabtrag
seilf. Rohbodenverlagerung
Oberbodenaufrag

Sonstiges:

Auflösung Bauwerk
Hochwasserdamm

Bestands- und Höhen-/Tiefen-
vermessungsbüro Weber
8 Dirmenweg 29
73732 Esslingen

Aufnahme Mai 2004

Bauherr
GOLFANLAGE HOHENHARDTER HOF GmbH & Co KG
HOHENHARDTER HOF 97138 WIESLOCH-BAIERAL

Projekt
GOLFANLAGE HOHENHARDTER HOF
ERWERTUNG/UMBAU GOLFANLAGE HOHENHARDTER HOF FREIZEIT OFFENS, 9 LOCK GOLFPLATZ

Planart
BEBAUUNGSPLAN:
THEMENPLAN ERDBEWEGUNGEN

Maßstab 1:5000
Datum 15.08.2007
Gez. mhl/rw

HORSTMANN + SCHREIBER
Landschaftsarchitekten

Auftrags-Nr. 150.3
Plan-Nr. 23.1

General-von-Nagel-Str. 1
85354 Freising
Tel. 08161/496533
Fax 08161/496635
www.golfconcept.de



BEBAUUNGSPLAN „HOHENHARDTER HOF“ UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VERFAHRENSVERMERKE

Einleitung der Satzungsverfahren:	16.03.2005
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	29.03.2005 – 29.04.2005
Bekanntmachung hierzu am:	18.03.2005
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange:	23.03.2005 – 29.04.2005
Offenlage des Planentwurfs:	14.11.2005 – 13.12.2005
Bekanntmachung hierzu am:	05.11.2005
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme:	11.11.2005
erneute Offenlage des Planentwurfs:	15.05.2006 – 31.05.2006
Bekanntmachung hierzu am:	06.05.2006
Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange von der erneuten Offenlage mit Gelegenheit zur Stellungnahme:	12.05.2006
Beschluss über den städtebaulichen Vertrag:	28.03.2007
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB:	26.09.2007



Wiesloch, den 13.12.2007

Raiden
Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:



Wiesloch, den 13.12.2007

Raiden
Oberbürgermeister

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde:

Nr. 21-25 M.3-26/118
Genehmigt (§ 10 Abs. 2 BauGB)
Karlsruhe, den 27.01.2008

Regierungspräsidium

Karlsruhe, den

Karlsruhe



Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten durch Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 25. FEB. 2008 in Kraft.



Wiesloch, den 25. FEB. 2008

Raiden
Oberbürgermeister



Schriftlicher Teil

**zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften**

„Hohenhardter Hof“

**in Wiesloch-Baiertal
Rhein-Neckar-Kreis**

Fassung zum Satzungsbeschluss

**Horstmann + Schreiber LandschaftsArchitekten
General-v.-Nagel Straße 1 - 85354 Freising**

mit

**Soder Freie Architekten
Ulmenweg 33 - 69168 Wiesloch**



SCHRIFTLICHER TEIL

**zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Hohenhardter Hof“
in Wiesloch, (Rhein-Neckar-Kreis)**

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
Das gesamte Gebiet wird nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet **„Golf und Landwirtschaft“** festgesetzt.**1.1 Teilbereich SO 1 - SO 3 „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“**

Zulässig sind im Teilbereich **SO 1** (Hofgutanlage) Wohngebäude, Büro- und Lagergebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind im Teilbereich **SO 2** (Herrenhaus Burg Hohenhardt) Wohngebäude, Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind im Teilbereich **SO 3** (Wohnhaus Fam. Mack) Wohngebäude und Bürogebäude.

Die Anzahl der Wohneinheiten in den Teilbereichen SO 1-3 wird auf **maximal 4** Wohneinheiten begrenzt. Die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf maximal 10 WoE begrenzt.

1.2 Teilbereich SO 4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Zulässig sind im Teilbereich **SO 4** (Empfangsgebäude und Maschinenhalle) Büro- und Lagergebäude, Schulungsräume, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**2.1. zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)**

Die Grundfläche wird in Teilbereich SO1 auf 3.100 m², in SO2 auf 250 m², in SO3 auf 500m² und in SO 4 auf 1.500 m² begrenzt.

2.2. zulässige Geschoßfläche**2.2.1. Teilbereiche SO 1 - SO 3 „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“ – Geschoßflächen der baulichen Anlagen GF (§ 20 BauNVO)**

Die maximale Geschoßfläche für die Teilbereiche SO1-SO3 wird auf 4.500 qm festgesetzt, Hiervon dürfen die einzelnen zulässigen Nutzungen die Geschoßfläche von:

a) für den Teilbereich SO1

- max. 150 qm für Wohnungen
- max. 150 qm für Läden,
- max. 150 qm für Büro- und Verwaltungsgebäude
- max. 600 qm für Schank- u. Speisewirtschaft

- max. 1.200 qm für Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- max. 350 qm für Ferienwohnungen
- max. 350 qm für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- max. 800 qm für Lagergebäude

b) für den Teilbereich SO2

- max. 150 qm für Wohnungen
- max. 150 qm für Büro- und Verwaltungsgebäude
- max. 300 qm für Schank- u. Speisewirtschaft
- max. 650 qm für Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- max. 350 qm für Ferienwohnungen
- max. 150 qm für gesundheitliche und sportliche Zwecke

c) für den Teilbereich SO3

- max. 350 qm für Wohnungen
- max. 100 qm für Büro- und Verwaltungsgebäude

nicht überschreiten.

2.2.2. Teilbereich SO 4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“- Geschoßflächen der baulichen Anlagen GF (§ 20 BauNVO)

Die maximale Geschoßfläche im Teilbereich SO4 wird auf 1.200 qm festgesetzt.

Hiervon dürfen die einzelnen zulässigen Nutzungen die Geschoßfläche von:

- max. 120 qm für Läden,
- max. 250 qm für Bistro (Schank- u. Speisewirtschaft)
- max. 150 qm für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- max. 150 qm für Büro- und Verwaltungsgebäude
- max. 950 qm für Lagergebäude

nicht überschreiten.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) werden als First- bzw. Traufhöhe bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß Kapitel 11 nachfolgend festgelegt. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.

2.3.1. Teilbereich SO 1 - SO 3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Als Traufhöhe TH, bzw. Firsthöhe FH werden folgende Höhe über EFH festgesetzt:

a) im Teilbereich SO1 „Hofgutanlage“ :

Gebäude A mit Garage:	TH : 5,75 m, FH : 13,00 m
Zwischenbau A1:	TH : 5,25 m, FH : 7,50 m
Gebäude B:	TH : 6,75 m, FH : 11,30 m
Gebäude C:	TH : 6,75 m, FH : 11,30 m

b) im Teilbereich SO2 „Herrenhaus Burg Hohenhardt“ :

Eingang Burggebäude : TH : 8,95 m, FH : 16,00 m

c) im Teilbereich SO3 „Wohnhaus Fam. Mack“ :

Bestehendes Wohnhaus D : TH : 6,50 m, FH : 9,75 m

Erweiterung E : TH : 9,20 m, FH : 12,45 m

2.3.2. Teilbereich SO 4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Als Traufhöhe TH, bzw. Firsthöhe FH werden folgende Höhe über EFH festgesetzt:

a) Empfangsgebäude / Maschinenhalle:

Empfangsgebäude F : TH : 6,00 m, FH : 7,75 m

Maschinenhalle G : TH : 4,50 m, FH : 6,00 m

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1. Teilbereiche SO 1 - SO 3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO für die Teilbereiche SO2 „Herrenhaus Burg Hohenhardt“ und SO3 „Wohnhaus Fam. Mack“ als offene Bauweise festgesetzt.

Im Teilbereich SO1 „Hofgutanlage“ sind die Gebäude in der abweichenden Bauweise entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die max. zulässige Gebäudelänge wird auf 80 m begrenzt.

3.1.2. Teilbereich SO 4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Die Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO für den Teilbereich SO4 „Empfangsgebäude und Maschinenhalle“ als offene Bauweise festgesetzt.

4. überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend des Planeintrags im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 im Teilbereich SO3 „Wohnhaus Fam. Mack“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §12 BauNVO)

5.1. Teilbereiche SO1 - SO 3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Garagen (Ga), Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore (Cp) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2. Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Garagen (Ga) und Stellplätze mit Schutzdach ohne seitliche Umschließung durch Wände oder Tore (Cp) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3. Teilbereich GR1 - „Private Grünfläche“

Im Teilbereich GR1 sind 150 Stellplätze in drei Teilflächen (P1, P2, P3), wie im zeichnerischen Teil dargestellt, zulässig.

Garagen sind in diesem Teilbereich nicht zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §14 BauNVO)**6.1. Teilbereiche SO1 - SO 3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“**

Nebenanlagen (Na) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 80 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.

6.2. Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Nebenanlagen (Na) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 80 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.

6.3. Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“

Als Nebenanlagen sind zulässig (Lage wie im zeichnerischen Teil festgesetzt):

- zwei Abschlagshütten der Driving Range auf dem Hochwasserdamm:
Abschlagshütte 1 H : TH : 7,10 m, FH : 9,00 m, max. 6.450 cbm Raumvolumen
Abschlagshütte 2 i : TH : 7,10 m, FH : 9,00 m, max. 1.950 cbm Raumvolumen
 - sechs kleine Wetterschutzhütten, max. 3m x 2 m, max. 2,5 m hoch (bestandswahrend)
 - eine größere Wetterschutzhütte bei Abschlag 10, max. 6m x 5 m, max. 3 m hoch (bestandswahrend)
 - eine Starterhütte, max. 4,5m x 4,5 m, max. 3 m hoch bei Abschlag 1
 - vier Geräteschuppen (frühere Abschlagshütten zwischen Hohenhardter Hof und Gauangelbach) (bestandswahrend)
 - ein Pumpenhaus bei Teich 2 und eines bei Teich 3 (bestandswahrend)
 - vier Teiche zur Wasserspeicherung für die Beregnung (bestandswahrend)
 - drei weitere Teiche zur Wasserspeicherung für die Beregnung
- sowie die Spielelemente des Golfplatzes mit den Wegen wie unter Ziffer 7 dargestellt.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)**7.1. Teilbereich GR 1 – „Private Grünfläche“**

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind neben den festgesetzten Nebenanlagen Anlagen für den Golfsport zugelassen, soweit die Grünfläche nicht als Pflanzgebot oder Pflanzbindung, oder als sonstige Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechenden Einschränkungen festgesetzt ist. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung

tung der Teilflächen als extensive Wiesen und eine Einbringung in den Vertragsnaturschutz ist zulässig.

Als Anlagen für den Golfsport sind zulässig: Golfbahnen mit Abschlägen und Grüns, Hindernisse (Sandbunker) sowie Übungsflächen (Driving Range) und Übungsgrüns (Pitching-, Putting-). Die Anordnung dieser verschiedenen Elemente des Golfplatzes ist zulässig wie im „Zeichnerischen Teil“ dargestellt.

Auf die Belange des Grundwassers und des Bodenschutzes sowie der Landwirtschaft ist bei Bau und Betrieb der Golfelemente besonderer Wert zu legen.

Detail-Festsetzungen für den Bau der Spielelemente bei Umbau / Erweiterung 2007 in GR1:

Die Entfernung von Oberboden ist zum Schutz des Trinkwasservorkommens sowie aus Gründen des Bodenschutzes in WSZ II nur zulässig im Bereich der als Spielelemente gekennzeichneten Flächen: Grün, Abschläge und Bunker sowie dem Spielplatz. Das in den Golf-Spielelementen ggf. anfallende Sickerwasser ist über Drainleitungen abzufangen und in Pflanzenklärbecken zu leiten. Eine Versickerung in tiefere Schichten ist nicht zulässig.

Der Wiesenbestand in Wasserschutzzone II ist grünlandbaulich langfristig umzuwandeln, ein Umbruch der Fläche ist nicht zulässig.

In der WSZ III sind Bodenveränderungen zulässig ausschließlich in den Flächen wie im Themenplan „Erdbewegungen“ gekennzeichnet. Es sind dies Flächen der Spielelemente: Grüns, Abschläge und Bunker sowie kleinere Bahnenabschnitte (Sicherheitsgründe). Zulässig ist bei diesen Bahnenabschnitten Oberbodensicherung, Rohbodenplanie und unmittelbar anschließender Oberbodenauftrag auf die Entnahmefläche mit Ziel einer kleinflächigen Terrassierung und etwa hangparalleler Ranken bis 1m Höhe.

Grüns und Abschläge sind mit einer Aufbauhöhe in der Mitte des Elements bis 100 cm Höhe unter / über Gelände-OK zulässig.

Die **Wege** in GR1 sind geländegleich zu erstellen, so dass der Abtrag von Boden nur den Oberboden betrifft.

Im WSZ II sind an **Bunkern** zulässig: 2 Bunker an **Grüns** (bestandswahrend) und 2 Bunker an den Übungsgrüns („ÜG“) **„Pitching- und Chippinggrüns“**. Im WSZ III sind zulässig: max. 45 **Bunker um die Grüns** sowie max. 10 **Fairway-bunker**.

Alle neuen Bunker der Erweiterungs- und Umbaufläche 2007 sollen zur Schonung der Unterbodenschichten in flacher Bauweise (mittig im Bunker bis max. 40 cm Tiefe) erstellt werden. Der bei der Errichtung der Bunker lokal und kleinräumig entfernte Oberboden ist unmittelbar angrenzend breitflächig (optisch „weich“) einzuarbeiten.

Die Bunker um die Grüns befinden sich in der Randzone der Grüns. Hier wird mit einer flachausgezogenen Modellierung der Übergang vom etwas höheren Geländeniveau des Grüns zum vorhandenen umgebenden Gelände erstellt. Die Bunker liegen damit zum Teil höher als die heutige Geländeoberfläche, ein Eingriff in den Unterboden wird daher i.d.R. nur in Teilflächen der Bunker erfolgen.

Die Ball-Landefläche der **Driving Range** wird im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens des Abwasser- und Hochwasserschutzverbandes errichtet. Zulässig ist eine Bodenveränderung ausschließlich für ein Erdbauwerk (Abschlagfläche) am nördlichen Rand zum Bespielen der Fläche in Gegenrichtung.

Südlich des Empfangsgebäudes der öffentlichen Golfanlage ist ein Spielplatz wie im zeichnerischen Teil dargestellt, zulässig.

8. Wasserflächen /Flächen für den Hochwasserschutz**(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)****Wasserflächen**

Abschnitte der Fließgewässer 2. Ordnung: Gauangelbach und Maisbach, die sich im Geltungsbereich befinden, werden als Gewässer festgesetzt.

Entlang des vorhandenen Fließgewässers Gauangelbach ist ein Gewässerrandstreifen von mind. 10 m Breite zu den neuen Spielelementen des Golfplatzes und zu den neuen Nebenanlagen vorzusehen.

Flächen für den Hochwasserschutz

Im nordwestlichen Teil des Teilbereiches wird ein Hochwasserrückhaltebecken im Talraum des Gauangelbaches, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind dauerhaft als Lebensstätten und Lebensräume wild lebender Tiere und Pflanzen sowie für den Lebensraumverbund bzw. den Arten- und Biotopschutz sowie den Bodenschutz zu erhalten und zu entwickeln. Zulässig sind jedoch das gelegentliche Überspielen der Maßnahmenflächen sowie das gelegentliche Betreten durch Golfspieler zur Suche abgeirrter Bälle. In den ausgewiesenen Flächen sind Golf-Spielelemente nicht zulässig.

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch seine Lage im Trinkwasserschutzgebiet II und III des Brunnen Baiertals aus.

Aus diesem Grunde ist bei Anlage, Bau und Betrieb der Golfanlage auf die Belange des Grundwasserschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Für die Nutzung der Flächen in der Wasserschutzzone II durch die Erweiterungsplanung 2007 wird in Abstimmung mit dem Wasserechtsamt ein spezielles Maßnahmenpaket zum Schutz des Grundwassers festgesetzt (siehe Teil C, Ziffer 1.2).

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser von neuen Nebenanlagen und Wegen ist im Gebiet nach einer Passage eines Vorklärbeckens zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten.

Niederschlags-Dachwasser von den Abschlagshütten wird in das angrenzende Regenrückhaltebecken oder direkt in den Gauangelbach eingeleitet.

Die Golferweiterungsplanung 2007 ist in GR1 gemäß der Detail-Festsetzungen unter Ziffer 7.1 auf das unverzichtbare Minimum der Veränderungen der Bodenstruktur abgestellt, die zur Errichtung und zum erfolgreichen Betrieb einer Golfanlage erforderlich sind.

Auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung sind in den festgesetzten Flächen zulässig.

- 9.1. Innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ mit „A1“ bezeichneten Fläche/n ist bzw. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
A1 Anlage hangparalleler Hecken
Pflanzung mehrerer dreireihiger Heckenabschnitte mit standortheimischen Gehölzen, Ansaat eines bis zu 10 m breiten Kraut- und Hochstaudensaum, Initialpflanzung, südlich vorgelagert. Ansaat einer Kräutermischung trockenwarmer Standorte. Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, Entwicklung von Hochstaudenfluren
- 9.2. Innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ mit „A2“ bezeichneten Fläche/n ist bzw. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
A2 Anlage hangparalleler Hecken
Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke in zwei Teilabschnitten mit standortheimischen Gehölzen, nördlich vorgelagert: Ansaat bis zu 10 m breiter Krautsaum, südlich davon: Ansaat spezieller Kräutermischungen zur Entwicklung einer Hochstaudenflur trockenwarmer Standorte, Abstimmung mit der Naturschutzbehörde
- 9.3. Innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ mit „A3“ bezeichneten Fläche/n ist bzw. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
A3 Neupflanzung von Obstbaum-Hochstämmen zur Anlage einer Streuobstwiese / Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil
Pflanzung eines Obstbaumhains mit Hochstämmen landschaftstypischer Arten zu einer locker bepflanzten Streuobstwiese; extensive Bewirtschaftung des Grünlandes mit einschüriger Mahd im September, fachgerechter Obstbaumschnitt mind. alle drei Jahre
Umbruch der Fläche mit Ansaat einer gebietsheimischen Wildkräutermischung; Sukzession zu Hochstaudenfluren, abschnittsweise Mahd in ca. 20 m breiten Streifen alle 3-5 Jahre
- 9.4. Innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ mit „A4“ bezeichneten Fläche/n ist bzw. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
A4 Anlage zweier Hecken mit vorgelagertem Altgras- und Hochstaudensaum
Pflanzung zweier dreireihiger Heckenabschnitte mit standortheimischen Gehölzen, Ansaat eines bis zu 10 m breiten Kraut- und Hochstaudensaum, südlich vorgelagert. Ansaat einer Kräutermischung trockenwarmer Standorte zur Entwicklung von Altgras- und Hochstaudenfluren. Abstimmung mit der Naturschutzbehörde
- 9.5. Innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ mit „A5“ bezeichneten Fläche/n ist bzw. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
A5 Neupflanzung von Obstbäumen
Pflanzung einer Obstbaumreihe mit Hochstämmen landschaftstypischer Arten; extensive Bewirtschaftung des darunter wachsenden Altgrasstreifen mit einschüriger Mahd im September, fachgerechter Obstbaumschnitt mind. alle drei Jahre

- 9.6. Innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ mit „A6“ bezeichneten Fläche/n ist bzw. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

A6 Neupflanzung von Obstbaum-Hochstämmen zur Anlage einer Streuobstwiese / Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil

Pflanzung eines Obstbaumhains mit Hochstämmen landschaftstypischer Arten zu einer locker bepflanzten Streuobstwiese; extensive Bewirtschaftung des Grünlandes mit einschüriger Mahd im September, fachgerechter Obstbaumschnitt mind. alle drei Jahre

Umbruch der Fläche mit Ansaat einer gebietsheimischen Wildkräutermischung; Sukzession zu Hochstaudenfluren, abschnittsweise Mahd in ca. 20 m breiten Streifen alle 3-5 Jahre

- 9.7. Innerhalb der im „Zeichnerischen Teil“ mit „A7“ bezeichneten Fläche/n ist bzw. sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

A7 Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil und Dornengebüsch

Umbruch der Fläche mit Ansaat einer gebietsheimischen Wildkräutermischung; Sukzession zu Hochstaudenfluren, abschnittsweise Mahd in ca. 20 m breiten Streifen alle 3-5 Jahre

Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke in Teilabschnitten mit standortheimischen dornigen Gehölzen

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a+b BauGB)
10.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Zeichnerischen Teil auf den privaten Grünflächen als „Pflanzbindung Bäume / Sträucher“, „Pflanzbindung Obstbäume“, „Pflanzbindung Feldgehölze / Hecken“ sowie als „Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ dargestellten Bestände sind zu erhalten (Bestandswahrung) und vor Wurzelraumverdichtung und Stammbeschädigung zu schützen (Bestandswahrung). Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchzuführen.

Die Artenzusammensetzung bei den Gehölzen und Hecken im Bereich der Bestandswahrung entspricht teilweise nicht den heute bei Neuanlage üblichen Standards. Während des Betriebs der Anlage ist langfristig ein Umbau in naturnahe Bestände unter Verwendung standortheimischer Arten gem. Ziffer 10.2 und Ziffer 10.3 durchzuführen.

10.2. Pflanzgebote - Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Für alle Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten gemäß DIN 18916:

Hochstämmen: H 3xv StU 16-18

Stammbüsche: STBU 3xv, 150-200

Heckenpflanzen: He 2xv, 100-150

Solitars: Sol 3xv

Sträucher: verpflanzt: STR 2xv

Alle Gehölze müssen den einschlägigen Gütebestimmungen FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) entsprechen. Anwuchs und langfristiger Bestand ist durch fach- und sachgerechte Pflege zu gewährleisten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Standortverschiebungen der im „Zeichnerischen Teil“ dargestellten Pflanzgebote sind bei Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen zulässig. Wegen der

Einschränkungen in den Schutzstreifen der Freileitungen sind Abweichungen von den Mindestqualitäten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

10.3. GR1 – „Private Grünfläche“

10.3.1. Pflanzgebote für Einzelbäume, Baum- und Strauchhecken, Obstbäume und Streuobstwiesen

Es gelten die unter 10.2. genannten allgemeinen Pflanzfestsetzungen.

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Obstbäume, Bäume und Sträucher sind folgende standortheimische Arten anzupflanzen und zu pflegen:

Pflanzgebote für Einzelbäume, Baum- und Strauchhecken

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Gemeine Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzgebot für Sträucher und Strauchhecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzgebot für Sträucher und Strauchhecken an feuchteren Standorten

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzgebot für Obstbäume und Streuobstwiesen

zulässig sind alte lokale Apfel- und Birnenwildformen, Vogelkirsche und Speierling

Apfelsorten:	Brettacher
	Champagnerrenette
	Gewürzluiken
	Zabergäurennette

Birnensorten: Alexander Lucas
Clairgeau
Madame Verté

10.3.2. Pflanzgebot Rauheflächen (Rough)

Extensivgrünland (spezielle Landschaftsrassenmischung mit Kräutern) bestehend aus 70% Gräser, 30% Kräuter

Saatzeit: Spätsommer / Herbst

Aussaatzmenge 5 g/qm

Zulässig ist auch eine Ansaat im Heudrusch- oder Heumulchverfahren mit Mähgut aus gut ausgestatteten Wiesen im Bereich Wiesloch - nach Zustimmung zu Fläche und Mahdzeitpunkt durch die Fachgruppe Naturschutz bei der Stadt Wiesloch

Mahd: 2 x/Jahr

1. Schnitt: ab Anfang Juli

2. Schnitt: ab Ende September

- Schnitthöhe nicht unter 10 cm zur Schonung von Kleintieren, insbes. Insekten
- örtlich und zeitlich wechselnder Schnitt auf verschiedenen Flächenteilen
- Schnittgut ist einige Tage zum Abtrocknen und Ausfallen nachreifender Samen auf der Fläche zu belassen und erst dann zu entfernen.
- keine Stickstoffdüngung

11. Höhenlage baulicher Anlagen

(§9 Abs. 2 BauGB)

11.1. Teilbereiche SO1 - SO3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Als EFH werden festgesetzt:

a) Hofgutanlage (SO1):

Gebäude A mit Garage : 194,80 üNN,

Zwischenbau : 195,45 üNN

Gebäude B : 195,87 üNN

Gebäude C : 195,85 üNN

b) Burg Hohenhardt (SO2):

Eingang Burggebäude : 205,05 üNN

c) Wohnhaus Fam. Mack (SO3):

Bestehendes Wohnhaus: 192,98 üNN

11.2. Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch Golfplatz“

Als EFH werden festgesetzt:

a) Empfangsgebäude / Maschinenhalle:

Empfangsgebäude F : 166,15 üNN

Maschinenhalle G : 165,85 üNN

11.3. Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“

a) Driving Range:

Abschlaghütte 1, Ebene 1 : 166,90 üNN

Abschlaghütte 2, Ebene 1 : 171,40 üNN

B) Örtliche Bauvorschriften „Hohenhardter Hof“ (§74 LBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**1.1 Teilbereiche SO1 - SO3 „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“**

Als Dachform in den Teilbereichen SO1 + SO2 sind für die Gebäude A, A1 und B Satteldächer, für den Gebäudekomplex C Flach-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Mansarddächer zulässig. Dabei sind folgende Dachneigungen festgelegt:

für die Gebäude A, A1 und B 30 - 55° für Satteldächer, beim Gebäudekomplex C 0 - 55° für Flach-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer. Bei Mansarddächern ist eine Dachneigung von 60 - 75° für die Steilfläche und 15 - 30° für die flach geneigte, obere Dachfläche zulässig. Traufen und Ortgänge bei geneigten Dächern müssen Überstände von mind. 0,30 m erhalten.

Dachgauben sind als Einzelgauben (Schlepp- oder Satteldachgauben) für die Gebäude A, A1 und B dem Bestand anpassend mit einer max. Breite von 1,65 m auszuführen. Für den Gebäudekomplex C ist eine maximale Breite von 2,50 m zulässig. Die Gauben sind in Farbe und Material entsprechend der Dachfläche und der Fassade einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 2/3 der Trauflänge betragen. Bei der Errichtung von Gauben darf die Trauflinie nicht unterbrochen werden, der Abstand vom Ortgang ist auf min. 0,75 m festgelegt.

Als Dachform im Teilbereich SO3 sind Flach-, Sattel-, Walm-, Zelt- oder Mansarddächer zulässig. Weitere Sonderdachformen sind im Einzelfall zu prüfen. Dabei sind folgende Dachneigungen festgelegt: 0 - 55° für Flach-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer. Bei Mansarddächern ist eine Dachneigung von 60 - 75° für die Steilfläche und 15 - 30° für die flach geneigte, obere Dachfläche zulässig. Traufen und Ortgänge bei geneigten Dächern müssen Überstände von mind. 0,30 m erhalten.

Dachgauben sind als Einzelgauben (Schlepp- oder Satteldachgauben) mit einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Gauben sind in Farbe und Material entsprechend der Dachfläche und der Fassade einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 2/3 der Trauflänge betragen. Bei der Errichtung von Gauben darf die Trauflinie nicht unterbrochen werden, der Abstand vom Ortgang ist auf min. 0,75 m festgelegt.

1.2 Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Als Dachform sind Flach-, Sattel-, Walm-, Mansard- oder Pultdächer zulässig. Dabei sind folgende Dachneigungen festgelegt: 0-30° für Flach- und Pultdächer sowie 30-55° für Sattel- und Walmdächer. Bei Mansarddächern ist eine Dachneigung von 60 - 75° für die Steilfläche und 15 - 30° für die flach geneigte, obere Dachfläche zulässig. Traufen und Ortgänge müssen Überstände von mind. 0,30 m erhalten.

Dachgauben sind als Einzelgauben (Schlepp- oder Satteldachgauben) mit einer max. Breite von 2,5 m auszuführen. Die Gauben sind in Farbe und Material entsprechend der Dachfläche und der Fassade einheitlich zu gestalten. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 2/3 der Trauflänge betragen. Bei der Errichtung von Gauben darf die Trauflinie nicht unterbrochen werden, der Abstand vom Ortgang ist auf min. 0,75 m festgelegt.

1.3 Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“

Abschlaghütten und Wetterschutzhütten sind zulässig in Holzbauweise auf Streifen- und Einzelfundamenten.

Abschlaghütten erhalten Feldscheunencharakter. Teilweise werden die Hütten dreiseitig ganz geschlossen, teilweise erhalten sie eine windschützende Umschließung bis auf eine Höhe von 2,00 - 2,50 m, wobei die verbleibende Resthöhe zur Transparenz, Durchlüftung und zur Vermeidung eines massiven Gebäudecharakters offen bleibt.

Abschlaghütte 1 ist zum Parkplatz hin mit Bäumen zu begrünen, um eine gute landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

Eine brückenähnliche, offene Verbindung der Abschlaghütten ist zulässig.

Eine Überdachung der oberen Spielfläche und der brückenähnlichen Verbindung der Hütten mit flach geneigten Pultdächern mit einer Neigung von 5 - 15° ist zulässig. Die Eindeckung erfolgt mit erdfarbenen Bitumenschindeln oder Ziegeln. Alternativ können die Dächer begrünt werden.

Bei der östlichen Anfangsbox der Abschlaghütte 1 und der westlichen Endbox der Abschlaghütte 2 sind jeweils auf der Ebene 1 dreiseitige Umschließungen und Rolll Tore auf der vierten Seite zulässig, um die im Betrieb und der Ausbildung notwendigen Videoaufzeichnungen der Bewegungsabläufe aufnehmen und simulieren zu können.

Bei dreiseitigen Umschließungen ist eine Eingrünung der Fassaden vorzunehmen.

2. Gestaltung befestigter Flächen, offener Stellplätze und Verkehrsflächen (§74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

2.1 Teilbereiche SO1 - SO3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme von Gebäudezugängen sind mit wasserdurchlässigen Trag- und Deckschichten (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen, versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen o. ä.) herzustellen.

2.2 Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen mit Ausnahme von Gebäudezugängen sind mit wasserdurchlässigen Trag- und Deckschichten (Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen, versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen o. ä.) herzustellen.

2.3 Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“

Verkehrs- und Stellflächen im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen sind mit wasserdurchlässigen Trag- und Deckschichten oder Schotterrasen herzustellen.

2.4 Verkehrsflächen

Als Belag für alle Wege in GR1 außer der bestehenden asphaltierten Zufahrtsstraße zum Hohenhardter Hof und dem bestehenden asphaltierten Radweg Baiertal-Schatthausen sind wasserdurchlässige Beläge wie wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Gummibeläge mit entsprechendem Unterbau zulässig. Ausnahme: Hochwasserrückhaltedamm: Abschnitt mit Hochwasserentlastungsanlage: bituminös gebundene Dammkrone.

Auch die Stellplätze P1 bis P3 sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

Die Abstellfläche zwischen der öffentlichen Zufahrtstraße und der nördlichen Maschinenhalle (SO4) wird mit einem regenwasserdurchlässigen Pflasterbelag versehen. In dieser Fläche ist ein betonierter Waschplatz, der dreiseitig umschlossen und überdacht ist, zulässig. Die Abwässer des Waschplatzes sind über einen Koaleszenzabscheider mit vorgeschaltetem Benzinabscheider mit integriertem Schlammfang in das öffentliche Abwassernetz abzuführen.

3. Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)

3.1 Teilbereiche SO1 - SO 3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild oder als selbstleuchtende / beleuchtete Werbeanlage an der Fassade mit einer Fläche von max. 1,5 m² je Gebäude im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.2 Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild oder als selbstleuchtende / beleuchtete Werbeanlage an der Fassade mit einer Fläche von max. 2,0 m² je Gebäude zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.3 Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“

Als Werbeanlagen sind im Geltungsbereich insgesamt 6 Fahnenmasten mit bis zu 7m Höhe (maximale Größe der Fahnen 1,5 x 4m), insgesamt 3 Banner mit Größen von bis zu 1,5 x 5m sowie eine Werbetafel mit einer Größe von bis zu 1,5 x 2m zulässig.

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Werbetafel (Größe bis zu 1,5 x 5 m) bei Aufstellung im Zufahrtsbereich zum Golfplatz bei der Abzweigung von der L547.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

4.1 Teilbereiche SO1 - SO3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der unter Kapitel 10.3.1 angeführten Pflanzenliste zu verwenden.

4.2 Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind hierbei Arten der planungsrechtlichen Festsetzungen zu verwenden.

5. Einfriedungen**(§74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Im gesamten Geltungsbereich sind offene Einfriedigungen in Form von Hecken oder Strauchhecken zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie zu sonstigen öffentlichen und privaten Flächen bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Bei Kreuzungen, Einmündungen, Kurven etc. sind verkehrstechnisch entsprechende Einsichtsbereiche und Einsichtswinkel frei zu halten sowie Abstände zu den Straßenbegrenzungen freizuhalten.

Für Hecken und Strauchhecken sind Arten der planungsrechtlichen Festsetzungen zu verwenden.

5.1 Teilbereich SO1 - SO3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Geschlossene Einfriedigungen:

Im Teilbereich SO1 und SO2 sind geschlossene Einfriedigungen nicht zulässig.

Im Teilbereich SO3 sind geschlossene Einfriedigungen zu privaten Verkehrsflächen (Fuß- und Fahrwege) und sonstigen privaten Flächen bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Bei Kreuzungen, Einmündungen, Kurven etc. sind verkehrstechnisch entsprechende Einsichtsbereiche und Einsichtswinkel frei zu halten.

Offene Einfriedigungen und Hecken:

Im den Teilbereichen SO1 und SO2 sind Einzäunungen nicht zulässig. Einfriedigungen mit Hecken zu privaten Verkehrsflächen (Fuß- und Fahrwege) und sonstigen privaten Flächen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Bei Kreuzungen, Einmündungen, Kurven etc. sind verkehrstechnisch entsprechende Einsichtsbereiche und Einsichtswinkel frei zu halten.

Im Teilbereich SO3 sind offene Einfriedigungen zu privaten Verkehrsflächen (Fuß- und Fahrwege) und sonstigen privaten Flächen bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Bei Kreuzungen, Einmündungen, Kurven etc. sind verkehrstechnisch entsprechende Einsichtsbereiche und Einsichtswinkel frei zu halten.

Offene Einfriedigungen sind als Hecke zu hinterpflanzen. Für Hecken sind Arten der planungsrechtlichen Festsetzungen zu verwenden.

5.2 Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Geschlossene Einfriedigungen:

Im Teilbereich SO4 sind geschlossene Einfriedigungen zu öffentlichen (Erschließungsstraße, Fuß- und Radweg) und privaten Verkehrsflächen (Fuß- und Fahrwege) sowie zu sonstigen öffentlichen und privaten Flächen bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Bei Kreuzungen, Einmündungen, Kurven etc. sind verkehrstechnisch entsprechende Einsichtsbereiche und Einsichtswinkel frei zu halten.

Offene Einfriedigungen und Hecken:

Im Teilbereich SO4 sind offene Einfriedigungen zu öffentlichen (Erschließungsstraße, Fuß- und Radweg) und privaten Verkehrsflächen (Fuß- und Fahrwege) sowie zu sonstigen öffentlichen und privaten Flächen bis zu einer Höhe von 2,50 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Bei Kreuzungen, Einmündungen, Kurven etc. sind verkehrstechnisch entsprechende Einsichtsbereiche und Einsichtswinkel frei zu halten.

Offene Einfriedigungen sind als Hecke zu hinterpflanzen. Für Hecken sind Arten gemäß Kapitel 10.3.1 zu verwenden.

5.3 Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“

Einfriedungen durch Abzäunungen aller Art sind sowohl innerhalb der Grün- und Golfsportflächen, als auch zur Abgrenzung dieser Flächen gegenüber den privaten und öffentlichen Wegen, unzulässig. Bis zu 12 Schutzzaunelemente mit Größen von je max. 2,50 m x 4,00 m v.a. im Bereich zwischen Herren- und Damenabschlägen sind davon ausgenommen.

6. Regelungen zur Vermeidung von überschüssigem Bauaushub (§74 Abs. 3 Ziff. 1 LBO)

Im Teilbereich GR1 sind Höhenänderungen durch Auf- und Abträge von maximal 1,00 m in der Mitte des Spielelementes, v.a. für Grüns, Abschlagflächen, die randliche Einbindung von Sandhindernissen (Bunker) zulässig. Abträge sind zusätzlich für die Anlage von Pflanzenklärbecken zulässig. Der bei den Nebenanlagen abgeschobene Oberboden ist in den unmittelbar angrenzenden Flächen einzubauen.

Bunker dürfen nur nach Maßgabe des Grünordnungsplanes gestaltet werden (Gras oder Sand). Abschläge, Spielbahnen, Grüns und Bunker sind landschaftsgerecht weich in das vorhandene Gelände einzupassen. Böschungen sind landschaftsgerecht mit Neigungen max. 1:3 zu modellieren.

Die heutige Oberflächengestalt ist für die Spielbahnen nach Möglichkeit ohne Veränderungen zu übernehmen. Ausnahmen hierzu sind im Themenplan „Erdbewegungen“ dargestellt. Bei der Errichtung der Fairwaybunker soll der hier entfernte Oberboden unmittelbar angrenzend im Fairway breitflächig (optisch „weich“) eingearbeitet werden.

7. Außenantennen (§74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)**7.1 Teilbereiche SO1 - SO3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“**

Im Teilbereich SO1 sind am Gebäude A Außenantennen und Antennenanlagen über Dach nicht zulässig. An den Gebäuden B und C ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Antennenanlagen über Dach sind nicht zulässig.

Im Teilbereich SO2 sind Außenantennen und Antennenanlagen über Dach nicht zulässig.

Im Teilbereich SO3 ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Antennenanlagen über Dach sind nicht zulässig.

7.2 Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Im Teilbereich SO4 ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Antennenanlagen über Dach sind nicht zulässig.

7.3 Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“

Außenantennen sind nicht zulässig.

C) Bestimmungen, Hinweise, Empfehlungen**1. Hinweise des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt - Referat 43.33 - Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz****1.1. Sicherung der Grundwasserneubildung**

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Bodenschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren.

Zur Förderung der GW-Neubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- neue Stellplätze werden in Straßennähe angeordnet, um die Zufahrt möglichst kurz zu halten
- neue Zufahrten und neue Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit größeren Fugen zu befestigen

1.2. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet des Brunnens „Baiertal“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

Zum Schutz des Trinkwassers in der Schutzzone II wurden im Vorgriff der Bebauungsplanaufstellung die zulässigen Maßnahmen beim Ausbau des Golfplatzes Hohenhardter Hof gemeinsam von Landratsamt und Landschaftsarchitekten abgestimmt. Diese werden für den Bebauungsplan festgesetzt. Zulässig sind die Erweiterungsmaßnahmen 2007 in WSZ II demnach unter Maßgabe der folgenden mit dem Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abgestimmten projektspezifischen Maßnahmen:

1.2.1 Bestimmungen zur Konzeption und Planung der Bahn 5 und des Abschlags 6 in WSZ II

- Nutzung der natürlichen Geländeform und -oberfläche
- Anlage von Pufferstreifen zu Oberflächengewässern mit mind. 10 m Breite (Altgrasflur / Hochstaudensäume)
- Nutzung eines bestehenden Grüns für Bahn Nr. 6 (bereits veränderte Fläche)
- Verzicht auf die Erstellung von Wegen
- Zuwegung über schmalen Holzsteg (2,50 m) über den Maisbach
- sehr kleines Grün mit max. 400 m² Putting-Oberfläche
- Verzicht auf neue Bunker
- Fairway mit Verwendung standortgerechter Rasensorten (stabil, vital)
- Verzicht auf eine Wetterschutzhütte
- Verzicht auf Errichtung von Teichen
- Einleitung der Oberflächenwassers in wechselfeuchte Mulden (Erdklärbecken)

1.2.2 Bestimmungen zum Bau der Bahn 5 und des Abschlags 6 in WSZ II

- Einhaltung der o.g. Punkte!
- nur punktuell / kleinflächiger Oberbodenabschub
- Bodenaufschlüsse nur beim Grün, bei den Abschlägen und Beregnungsleitungen (und Mulden)
- leichte Modellierung nur beim Grün und bei den Abschlägen
- schmales Arbeitsfeld um Abschläge und das Grün
- zügige Abwicklung dieser Teilbaustelle, um die Zeitspanne offenen Bodens zu verkürzen
- schnelle Begrünung durch sofortige Einsaat
- keine flächige Bodenverbesserung oder Düngung
- keine Betankung von Baufahrzeugen in WSZ II
- keine Materiallagerung in WSZ II

1.2.3 Bestimmungen für den Betrieb der Bahn 5 und des Abschlags 6 in WSZ II

- Düngung:
 - generell nur bestandserhaltend und in kleinen Dosen, dafür häufiger
 - Fairway: Reduzierung der N-Düngermenge auf 20 g/m²/a Langzeitdünger (polymerummantelt)
 - Grün und Abschläge: Düngung mit max. 30 g/m²/a, Langzeitdüngern (synthetisch-organisch)
 - letzte N-Düngung witterungsabhängig ca. Ende September
- Mahd:
 - Fairway 1-2 x pro Woche
 - Randflächen: 1-2x pro Jahr
 - Entfernung des Mähgutes aus der Fläche (Kompostierung)
- regelmäßige Bodenuntersuchung
- Pflanzenbehandlungsmittel nur nach Rücksprache und behördlicher Ausnahmegenehmigung
- Bei unbefriedigender Grünoberfläche: Abschälen des Rasens, Verlegung von Rollrasen

2. Anforderungen an den Umgang mit dem Boden**1. Zeitpunkt der Bearbeitbarkeit des Oberbodens und kulturfähigen Bodens**

Oberboden und kulturfähiger Unterboden im Golfplatzbereich, ausgenommen Bauflächen wie Abschläge, Bunker usw. darf nur dann ab- oder aufgetragen werden, wenn eine Umlagerung optimal bis tolerierbar ist lt. Tab. 1 und wenn die Bodenfeuchte entsprechend Tab. 4.1, S. 143 Bodenkundliche Kartieranleitung im Bereich der Ausrollgrenze und dicht darunter liegt.

Tab. 1 Umlagerung (Mindestfestigkeit) von Böden in Abhängigkeit vom Feuchtezustand

Umlagerungseignung	Feuchtezustand nicht bindiger und schwach bindiger Böden (< 17 % Ton) *1	Konsistenz bindiger Böden (>17 % Ton) *2
optimal	Trocken (staubig) bis schwach feucht (Probe wird bei Wassergabe dunkler)	Halbfest
tolerierbar	Feucht (Finger werden etwas feucht, Probe wird bei Wassergabe dunkler)	Steifplastisch
unzulässig	Stark feucht (Wasseraustritt beim Klopfen) bis nass (Boden zerfließt)	Weich bis breiig

*1 Bodenarten: lehmiger Sand (LS); schluffig lehmige Sande (uLS)

*2 Bodenarten: sandige Lehme (sL), Lehm (L), toniger Lehm (tL), lehmige Tone (lt), schluffige Lehme (uL)

2. Oberbodenabtrag

Wird eine Auftragshöhe von 20 cm kulturfähigen Bodens überschritten, ist der Oberboden fachgerecht abzuschleifen. Mutterbodenmieten sollten vermieden werden; der abgetragene Oberboden in nach Möglichkeit sofort an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches wieder einzugebauen. Bei kurzfristiger Oberbodenlagerung (bis zu 4 Wochen) können unprofilierte Mieten (Wallmieten) toleriert werden. Bei längeren Lagerzeiten sind trapezförmige Mieten anzulegen und ab einer Lagerdauer von 6 Monaten zu begrünen.

3. Bodenabtrag und -auftrag

Wo Oberboden abgetragen werden muss, ist dieser gesondert vom übrigen kulturfähigen Boden zu bearbeiten.

Nicht kulturfähiger Boden ist abzufahren.

Die kulturfähige Bodenschicht (Unterboden) sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden. Ideal ist der Ausbau von unten. Beim Ausbau von oben muss der Bagger auf Baggermatratzen stehen und das Transportgerät auf dem nicht kulturfähigen Untergrund fahren.

Der Bodenaushub ist nach Möglichkeit in einem Arbeitsgang ohne Zwischenlagerung an dem neuen Verwendungsort aufzutragen.

Bei der Zwischenlagerung von kulturfähigem Unterboden können verdichtungsgefährdete Bodenarten (mittelfeuchte bzw. steifplastische Schluffe, Lehme und Tone) bis 5m geschüttet werden, weniger verdichtungsgefährdete Bodenarten (lehmiger Sand, schwach feuchte bzw. halbfeste Schluffe, Lehme und Tone) können bis 10m hoch geschüttet werden. Der lagige Einbau und das Zwischenbefahren der Mieten mit LKW sind nicht zulässig. Lediglich die oberste Ebene der Miete kann notfalls mit LKW befahren werden. Zum Schutz vor Vernässung sind Unterbodenmieten zu profilieren, zu glätten und möglichst zu begrünen. Der Abtrag der Unterbodenmieten sollte von unten erfolgen. Beim Abtrag von oben müssen Bagger auf Baggermatratzen stehen.

Durch entsprechende Gestaltung des Unterbaus ist die notwendige Wasserzlässigkeit zu erreichen, um Vernässungen zu verhindern. Dabei ist auf die Mindstdurchlässigkeit der obersten Schicht des Unterbaus (Lockerung, Sickerhilfe) und auf eine Neigung von ca. 4% zu achten.

Beim Bodenauftrag von wieder verwendetem kulturfähigem Boden auf gut waserdurchlässigem und nicht verdichtungsgefährdetem Untergrund ist vor Kopf Schüttung mit LKW vom Untergrund aus zulässig. Ist der Untergrund verdichtungsgefährdet, so muss er bei Vorkopfschüttung in schmalen Streifen vor der Kulturkippe gelockert werden. Die gelockerten Streifen dürfen nicht mehr befahren werden. Der Kulturboden kann daher nicht direkt geschüttet werden, sondern ist mit einem geeigneten Ladegerät hochzusetzen. Beim Auftrag des Mutterbodens darf der Kulturboden nicht mit LKW befahren werden.

Es ist eine Mächtigkeit des Bodenauftrags von 1-2 m kulturfähigem Boden anzustreben.

Im Anschluss an den Bodenauftrag ist die Fläche umgehend einzuebnen.

4. Belastbarkeit von Oberboden und kulturfähigem Boden

Der kulturfähige Boden darf nur unter folgenden Voraussetzungen befahren werden:

- Jeglicher Bodenauf- bzw. Bodenabtrag des natürlich gewachsenen Bodens ist nur mit Fahrzeugen und Gerät einer Bodenpressung bis max. 4 N / cm² möglich.
- Müssen Baufelder (z. B. Abschläge) außerhalb bestehender Wege erreicht werden und muss dazu kulturfähiger Boden befahren werden, darf eine maximale Bodenpressung von 10 N / cm² nicht überschritten werden. Im Anschluss an die Fertigstellung müssen Rekultivierungsarbeiten durchgeführt werden.

5. Massenbilanz

Sollte externer Boden in den Vorhabenbereich eingebracht oder Boden aus dem Vorhabenbereich entfernt werden, ist vor der Bauausführung dem Wasserrechtssamt eine Massenbilanz nachzuweisen, die Auskunft gibt über die Qualität des Bodens sowie die Entnahme- und Einbauorte der verschiedenen Chargen der An- oder Ablieferung.

3. Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

Im Planungsgebiet sind Altlastenstandorte bekannt (vgl. Bestandsplan).

Die Altablagerungen befinden sich im Gewann Chausseebuckel (Neubau öffentlicher Golfplatz) und im Gewann Brunnenteich (Neubau Parkplatz 3).

Bei Bodenarbeiten im Bereich der Altablagerungen ist mit dem Antrfeene von entsorgungsrelevantem Material zu rechnen. Bodeneingriffe in den Bereichen der Altablagerungen sind von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung sachkundigen Ingenieurbüro zu begleiten.

Bei Auftreten von Auffälligkeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen - z.B. Mineralöle, Teer, ...), so ist umgehend das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt, Herr Grünberger- Tel 06221 - 522 1745) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Ver- und Entsorgung (§74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)

4.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Neben dem Bauantrag ist dann auch ein wasserrechtlicher Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung zu stellen, da Versickerungen nicht generell erlaubnisfrei sind.

4.2 Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Für einen eventuellen weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung von zusätzlichem Straßenbau und weiteren Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. 0721/351-6153, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Um eventuell weitere Anschlüsse an das Versorgungsnetz der EnBW projektieren zu können, hat sich der Bauherr frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nordbaden, Postfach 10 01 64, 76255 Ettlingen in Verbindung zu setzen.

Im Plangebiet sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden. Um Schäden an Erdkabeln zu vermeiden, sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, sich entsprechende Bestandspläne einzuholen. Ansprechpartner: Bezirkszentrum Leimen, Herr Neuert, Tel. 06224/9741-11.

4.3.1 Teilbereiche SO1 - SO3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Die Ableitung von Niederschlags-Dachwasser bestehender Gebäude und Nebenanlagen bleibt vorerst unverändert. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind entsprechende Anträge zur Niederschlagswasserbeseitigung zu stellen

Bei Neubauten oder der Erneuerung von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenfallrohren sind unbeschichtete Metalle wie Aluminium, Kupfer, Zink, Blei etc. nicht zulässig.

Neu zu verlegende Schmutzwasserleitungen sind gemäß Arbeitsblatt A 142 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu verlegen. Ausführungsbeispiele hierzu sind im Arbeitsblatt M146 der ATV enthalten.

Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Teilbereich SO1 ist zulässig. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist erforderlich.

Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Teilbereich SO2 ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen im Teilbereich SO3 ist zulässig.

4.3.2 Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Die Ableitung von Niederschlags-Dachwasser bestehender Gebäude und Nebenanlagen bleibt vorerst unverändert. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind entsprechende Anträge zur Niederschlagswasserbeseitigung zu stellen

Bei Neubauten oder der Erneuerung von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenfallrohren sind unbeschichtete Metalle wie Aluminium, Kupfer, Zink, Blei etc. nicht zulässig.

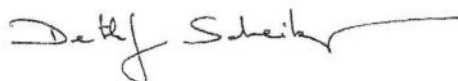
Neu zu verlegende Schmutzwasserleitungen sind gemäß Arbeitsblatt A 142 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu verlegen. Ausführungsbeispiele hierzu sind im Arbeitsblatt M146 der ATV enthalten

5. Hinweis des Wasserrechtsamts in Verbindung mit den Stadtwerken Wiesloch

Der Absperrschieber für die Gebäude des Maisbachhofes in Flurstück 3310 ist dauerhaft frei und für die Bediensteten der Stadtwerke Wiesloch erreichbar zu halten.

Freising, den 15.08.2007

Wiesloch, den 15.08.2007



.....
Schreiber,
LandschaftsArchitekt

.....
Soder,
Architekt

Begründung

**zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften**

**„Hohenhardter Hof“
in Wiesloch-Baiertal
Rhein-Neckar-Kreis**

Fassung zum Satzungsbeschluss

**Horstmann + Schreiber
LandschaftsArchitekten bdla
General-v.-Nagel Straße 1 - 85354 Freising**



INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planaufstellung	1
1.1	Geltungsbereich	1
2	Notwendigkeit und Zielsetzung des Bebauungsplans	3
2.1	Hinweise zu FFH-Verträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung sowie Umweltverträglichkeitsprüfung	4
3	Ausgangssituation	5
3.1	Übergeordnete Planungen und sonstige Rechtsverhältnisse.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.1.2	Regionalplan	5
3.1.2.1	Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft.....	5
3.1.2.2	Regionaler Grünzug	5
3.1.2.3	Kleinklima.....	5
3.1.2.4	Wald	6
3.1.2.5	Wasserschutzgebiet	6
3.1.2.6	Golfplatz	6
3.1.2.7	Hochspannungsfreileitungen	6
3.1.3	Denkmalschutz.....	6
3.2	Bestehende räumliche Situation	6
3.2.1	Lage im Raum.....	6
3.2.2	Natürliche Grundlagen	6
3.2.2.1	Naturräumliche Lage	6
3.2.2.2	Geologie und Relief.....	7
3.2.2.3	Böden	7
3.2.2.4	Wasser	8
3.2.2.5	Klima	8
3.2.2.6	Lebensraumausstattung	8
3.2.3	Art der Nutzung	9
3.2.4	Landschaftsbild	10
3.2.5	Erschließung / Infrastruktur	11
3.2.6	Erholung.....	11
3.2.7	Immissionen / Emissionen / Altlasten	11
3.2.8	Denkmalschutz.....	12
4	Planungsziele bei der Erweiterungs- und Umbauplanung	12
4.1	Art der Nutzung	12
4.2	Maß der Nutzung	13
4.3	Boden	13
4.4	Wasser	15
4.5	Landschaftsbild	16
4.6	Erschließung / Infrastruktur	16
4.6.1	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	17
4.6.2	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	17

4.6.2.1	Teilbereiche SO1 - SO3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“	18
4.6.2.2	Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“	18
4.6.2.3	Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“	18
4.7	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	19
4.8	Flächen, zu belasten mit Fahrrechten zugunsten der Energieversorgungsunternehmen	19
4.9	Grünordnung / Umweltschutz	19
4.10	Erholung.....	20
4.11	Rekultivierung der Erweiterungsflächen nach Aufgabe der Golfnutzung	20
4.12	Sicherheitsaspekt.....	20
4.13	Mögliche Zielkonflikte	21
5	Umweltbericht	22
5.1	Einleitung	22
5.1.1	Beschreibung der Planung	23
5.1.2	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung).....	24
5.1.2.1	Beschreibungen der Festsetzungen des Plans.....	25
5.1.2.2	Bedarf an Grund und Boden.....	26
5.2	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	26
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	29
5.3.1	Schutzgut Menschen.....	29
5.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
5.3.3	Schutzgut Boden.....	33
5.3.4	Schutzgut Wasser	34
5.3.5	Schutzgut Klima / Luft	34
5.3.6	Schutzgut Landschaft.....	35
5.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	35
5.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
5.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	36
5.4.1	Schutzgut Menschen.....	36
5.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	38
5.4.3	Schutzgut Boden	39
5.4.4	Schutzgut Wasser	40
5.4.5	Schutzgut Klima / Luft	41
5.4.6	Schutzgut Landschaft.....	42
5.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	42
5.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.....	42
5.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung anlagebedingter Auswirkungen	43
5.5.2	Vermeidung und Verringerung baubedingter Auswirkungen.....	44
5.5.3	Vermeidung und Verringerung betriebsbedingter Auswirkungen.....	44

5.5.4	Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	46
5.5.5	Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen.....	53
5.5.6	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“).....	57
5.6	Methodik der Umweltprüfung.....	57
5.6.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	58
5.6.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	58
5.6.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	60
5.7	Geplante Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	60
5.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	60
6	Ver- und Entsorgung.....	65
6.1	Wasserversorgung	65
6.2	Abwasserbeseitigung	65
6.3	Energieversorgung	65
7	Anhang 1: Golfbegriffe.....	66
8	Anhang 2: Planungskontinuität / Planungskonzept	68
9	Anhang 3: Seltene, gefährdete und gesetzlich geschützte Tierarten im Prüfbereich	70

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Flächenanteile des 9-Loch- und des 18-Loch Golfplatzes	24
Tab. 2	Bedarf an Grund und Boden / Flächenanteile	26
Tab. 3	Bedeutsame Umweltschutz-Ziele und Berücksichtigung der entsprechenden Belange	27
Tab. 4	Klimakennwerte	35
Tab. 5	Veränderung der Bodenstruktur in den Erweiterungsflächen	38
Tab. 6	Pflegeplan der Flächen für das Golfspiel	45
Tab. 7	Ausgleichsbedarf Boden (Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“)	47
Tab. 8	Ausgleichsbedarf Boden (Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“)	49
Tab. 9	Ausgleichsbedarf Boden (Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“)	50
Tab. 10	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“	51
Tab. 11	Ausgleichsmaßnahmen	53
Tab. 12	Pflegeplan der Maßnahmenflächen	56
Tab. 13	Zusammenstellung der ausgewählten Schutzziele und Prüffelder	59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Auszug aus dem Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans (SODER 2004)	2
Abb. 2	Prüfbereich zum Umweltbericht Hohenhardter Hof	22
Abb. 3	Landbauökologische Eignung der Flächen im Prüfbereich	31

Zeichnerischer Teil

Plan 150.3.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	M = 1 : 2.000
	Zur leichteren Handhabbarkeit dieses Planes während der Aufstellung wird er beim Postversand in Verkleinerung im Maßstab M 1:5.000 verwendet.	
	Im Maßstab 1 : 2.000 liegt er bei der Stadt Wiesloch auf.	
Plan 150.3.3	Bebauungsplan Hohenhardter Hof – Gebiete SO1-SO3, GR2 und SO4 (Büro Soder)	M = 1 : 500
Plan 150.3.24.1	Bestandsplan	M = 1 : 2.000
	Zur leichteren Handhabbarkeit dieses Planes während der Aufstellung wird er beim Postversand in Verkleinerung im Maßstab M 1:5.000 verwendet.	
	Im Maßstab 1 : 2.000 liegt er bei der Stadt Wiesloch auf.	
Plan 150.3.23.1	Erdbewegungsplan	M = 1 : 5.000

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Hohenhardter Hof“ der Stadt Wiesloch im Rhein-Neckar-Kreis

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Vorhabenträger, die „Golfanlage Hohenhardter Hof GmbH & Co. KG“, vertreten durch Herrn Ulrich Mack, beabsichtigt im Geltungsbereich verschiedene Maßnahmen zur Förderung des Golfsports, der Freizeit, der Erholung und zu gesundheitsfördernden Zwecken sowohl im infrastrukturellen Bereich als auch im Bereich der kurz-, mittel- und langfristigen Wohnnutzung zu realisieren.

Der bestehende Golfplatz ist bauleitplanungsrechtlich über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesloch vom 25.08.2000 (Reg.-Präs. Gen.-Nr. 21 – 2511.3-20/26) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ abgesichert, die Baugenehmigung wurde nach § 35 BauGB erteilt.

Für die geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen 2007 ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der einheitliche planungsrechtliche Grundlagen für die gesamte Golfanlage, einschließlich des bereits bestehenden Golfplatzes und den bestehenden Gebäuden beim Hohenhardter Hof schaffen soll.

Der Vorhabenträger Herr Ulrich Mack hat hierzu mit Schreiben vom 23.11.2004 einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hohenhardter Hof an die Stadt Wiesloch gestellt. Die Stadt Wiesloch fasste dann am 16.3.2005 den Beschluss, den Antrag anzunehmen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Während der Konkretisierung der Planung hat sich gezeigt, dass lediglich die geplante Umgestaltung des Teilbereichs GR 1 (private Grünflächen) als ‚vorhabenbezogen‘ zu werten ist. Bei den Regelungen für die Teilbereiche SO 1 bis SO 4 handelt es sich jedoch um eine klassische Angebotsplanung. Daher wird der Bebauungsplan insgesamt als konventioneller Bebauungsplan im Verfahren weitergeführt. Die ursprünglich im Durchführungsvertrag vorgesehenen Regelungen werden entsprechend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im zeichnerischen Teil ist der Geltungsbereich unterschieden nach der Fläche mit dem bestehenden Golfplatz, auf dem keine Veränderungen erfolgen werden (Bestandswahrung) und der Fläche auf der die Erweiterung und der Umbau im Jahr 2007 erfolgen soll (=Prüfbereich der Umweltprüfung).

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsteilrand von Baiertal und wird begrenzt im Nordwesten von der Landesstraße L 547 (Schatthäuser Straße) sowie im Nordosten, Süden und Südwesten von landwirtschaftlichen Erschließungswegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Landesstraße L 547 dient gleichzeitig als Haupteinschließung des Gebietes.

Der Geltungsbereich ist 63,96 ha groß (45,87 ha bestehender Golfplatz, 18,09 ha Erweiterung) und weist eine abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 71 m (von 162 m üNN bis 233 m üNN) auf.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstück-Nummern in vollem Umfang:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern:

Gemarkung Baiertal: 583, 584 (Weg), 585, 585/3, 2841, 3125, 3310, 3533, 3533/1, 3534 (Weg), 3535, 3536 (Weg), 3536/1, 3537, 3537/1, 3538/5;

Gemarkung Schatthausen: 1630/1, 1637, 1640, 1642, 1644, 1645, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1656, 1657, 1666, 1667, 1674, 1675, 1678/2, 1834, 1836, 1838/1, 1845, 1846, 1938

sowie Teilstücke der Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern:

Gemarkung Baiertal: 54 (Bach), 228 (L547), 228/14 (L547), 2840 (Weg), 3310/5, 3333/1, 3538/8 (Weg), 3582 (Bach);

Gemarkung Schatthausen: 1852, 1855, 1918, 1927, 1928.

Einen Überblick über den Geltungsbereich, gegliedert nach Ausweisungen im Flächennutzungsplan vermittelt die nachfolgende Skizze.

Im Übrigen gilt die im „Zeichnerischen Teil“ dargestellte Abgrenzung des Gel-

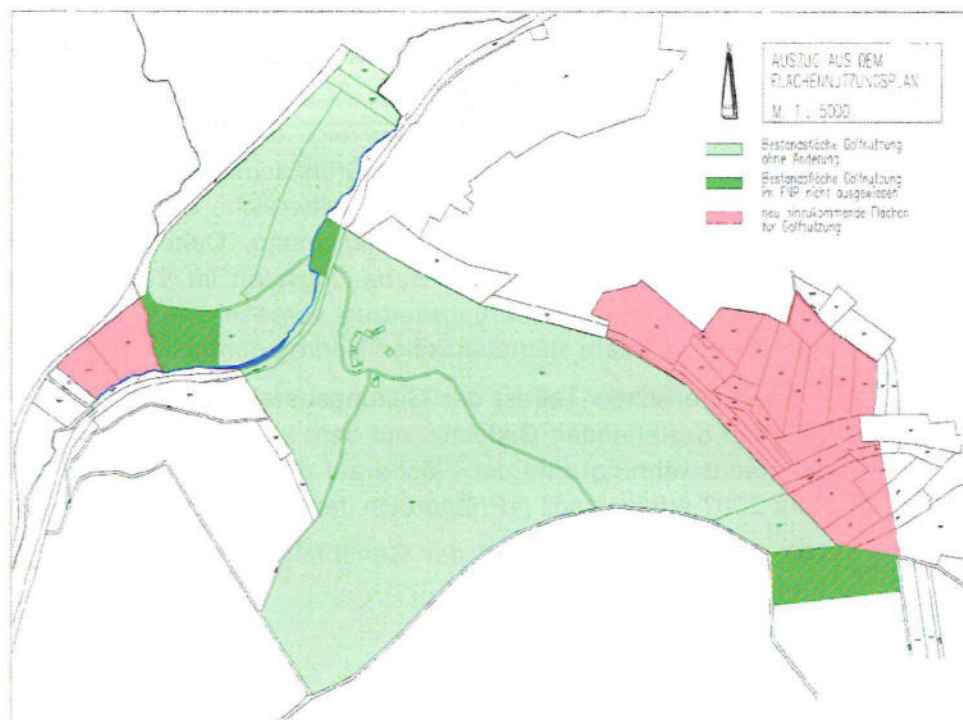


Abb. 1 Auszug aus dem Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans (SODER 2004)

2 Notwendigkeit und Zielsetzung des Bebauungsplans

Mit der Errichtung eines öffentlichen 9-Loch Golfplatz-Moduls mit Übungseinrichtungen reagiert die Familie Mack auf aktuelle Trends im Golfsport. So sind viele Anfänger aber auch viele erfahrene Golfer auf der Suche nach einem komprimierten Angebot zum Training in Kombination mit der Möglichkeit, das Erlernte auf einigen etwas kürzeren Golfbahnen zu proben. Gerade lange etablierte Clubs mit traditionellen 18-Loch Golfplätzen müssen feststellen, dass ohne derartige Angebote neue Golfinteressente und sportlich ambitionierte Spieler nur schwer für die eigene Anlage zu begeistern sind und Gastspieler ausbleiben. Diese Trainingsanlagen sind gegenwärtig eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit zum erfolgreichen Betrieb einer Golfanlage.

Zielgruppe dieses Vorhabens sind auch Familien, die ihre Freizeit „gemeinsam“ verbringen möchten. Erfahrungsgemäß spielen einige Familienmitglieder bereits recht gut Golf und können die 18-Loch Clubanlage des Golfclubs Hohenhardter Hof nutzen, während andere ihren Schwerpunkt noch mehr auf das Erlernen des Golfspiels oder das intensive Training legen und hierzu die öffentliche Anlage nutzen möchten.

Die Um- und Erweiterungsplanung der Golfanlage Hohenhardter Hof wie im Plan 150.3.1 dargestellt ist auf diese aktuellen Erfordernisse abgestimmt.

Der geplante öffentliche Golfplatz wird in der Philosophie des „Landschaftlichen Golfplatzes“ nach HABER mit geringstmöglichen Eingriffen in den Boden und in das Landschaftsbild sowie einem hohen Anteil in der Geländegestalt unveränderter und extensiv genutzter Flächen geplant. So wird auch die Option für eine zukünftige Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung offen gehalten.

Für die unveränderten Flächen werden mit der Schaffung einer geschlossenen Vegetationsdecke und mit der langfristigen und fachgerechten Wiesennutzung eine dauerhafte Minimierung der Gefahr der Bodenerosion, eine Regeneration der Böden und damit ein dauerhafter Erhalt der Bodenfruchtbarkeit angestrebt.

Ziel der Planung ist es, in dem Bereich eine 9-Loch-Golfanlage mit den entsprechenden Übungseinrichtungen unter besonderer Berücksichtigung folgender räumlicher und landschaftlicher Vorgaben zu schaffen:

- Erhalt der Bodenstruktur und Bodenfruchtbarkeit auf einem größtmöglichen Flächenteil
- Erhaltung und Erhöhung der Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes
- freie und sichere Zugänglichkeiten der Wege im Bereich der Golfanlage für Spaziergänger und Radfahrer
- keine Einzäunung der Anlage
- landschaftspflegerische und ökologische Aufwertung des Gesamtgebietes.

Um diesen öffentlichen 9-Loch-Golfplatz an verkehrsgünstiger Stelle errichten zu können, ist es erforderlich, Flächen auf dem Chausseebuckel und eine Fläche südlich des Golfplatzes im Talraum des Gauangelbaches hinzuzunehmen. Dies

alleine ist allerdings nicht ausreichend, auch die Bahnen Nr. 7 und Nr. 8 in des bestehenden Platzes müssen in diesen neuen Platz integriert und die Bahnen Nr. 5 und Nr. 6 zugunsten einer zeitgemäßen Driving Range aufgelöst werden.

Dies hat wiederum zur Folge, dass diese vier Bahnen an geeigneter Stelle wieder ergänzt werden müssen, um einen ordnungsgemäßen und regelkonformen Spielbetrieb auf dem 18-Loch Golfplatz zu gewährleisten. Hierzu geeignete Flächen wurden auf östlich an den Golfplatz angrenzenden Flächen gefunden.

Mit der Neuerrichtung der vier Bahnen an dieser Stelle ergeben sich weitere Notwendigkeiten zum Umbau von Bahnen im Nordteil des heutigen Golfplatzes um eine den Standards von Golfplätzen angemessene Gesamtabfolge der Bahnen mit den jeweiligen Längen zu erreichen.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist es, für den bestehenden Golfplatz mit den Gebäuden des Hohenhardter Hofes sowie für die aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen 2007 einen einheitlichen bauleitplanungsrechtlichen Rahmen zu schaffen.

2.1 Hinweise zu FFH-Verträglichkeitsprüfung, Umweltprüfung sowie Umweltverträglichkeitsprüfung

Projekte und Pläne sind gemäß § 38 NatSchG auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Da sich die nächstgelegenen FFH-Gebiete deutlich entfernt vom Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden und die projektspezifischen Wirkungen der vorliegenden Planung eng auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben, kann festgestellt werden, dass es bei diesem Bebauungsplan zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des §26c kommen kann. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für Bebauungsplan und Bauvorhaben ist deshalb nicht erforderlich.

Gemäß §2(4) BauGB in Verbindung mit §14 UVPG, zuletzt geändert am 25.6.2005 wurde zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes eine Strategische Umweltprüfung für den Bebauungsplan Hohenhardter Hof durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist als Kapitel 5 Teil dieser Begründung.

Bei bestimmten Vorhaben ist gemäß UVPG, zuletzt geändert am 25.6.2005 eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Bei dem geplanten Projekt wird zu einem Golfplatz, für den Bestandsschutz besteht und dessen Realisierung vor dem Ablauf der Frist für die Umsetzung der UVP-Richtlinie der EG erfolgte, eine Golfplatz-Erweiterung um 17,9 ha vorgesehen. Bei diesem Projekt sind in der Fläche nur Nebenanlagen in Holzkonstruktion vorgesehen, im engen Umgriff um die bestehenden Gebäude wird die bauleitplanungsrechtliche Grundlage für insgesamt ca. 3.000 m² zusätzliche Geschoßfläche geschaffen. Auf die Festlegung einer GRZ wird verzichtet.

Die vorgesehenen drei Parkplätze mit max. 150 Stellplätzen ergeben eine Stellplatzzahl von 0,21 ha.

Das Projekt ist damit gemäß **UVP**G, zuletzt geändert am 25.6.2005, Anlage 1, nicht UVP-pflichtig.

3 Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen und sonstige Rechtsverhältnisse

3.1.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der bestehende Golfplatz ist mit Ausnahme von zwei Teilflächen im Bereich des Gauangelbaches (vgl. Abb.1) im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als private Grünfläche „Golfplatz“ dargestellt. Die im Osten sowie die im Südwesten zum Golfplatz hinzukommenden Flächen sind als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind als Teil der Trinkwasserschutzgebiete dargestellt.

Auf der Fläche ist keine Ausweisung nach FFH-RL vorhanden, es gibt keine ausgewiesenen Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder Landschaftsschutzgebiete.

Im Umgriff des geplanten öffentlichen 9-Loch Platzes sind amtlich kartierte Biotop nach §32 NatSchG vorhanden. Diese erstrecken sich entlang des Gauangelbaches, auf der Fläche zwischen Gauangelbach und der Landesstraße L547 („Chausseebuckel“) sowie auf den Hängen um den Hohenhardter Hof. In den Flächen für die Erweiterung im Nordosten des 18-Loch Platzes befinden sich keine kartierten Biotop.

Der gemeinsame Ausschuß Wiesloch-Dielheim hat am 9.6.2005 den Beschluss zur Fortschreibung des Flächenutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

3.1.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Planungsregion Unterer Neckar am Rande des Engeren Verdichtungsraumes. Der Regionalplan Unterer Neckar (genehmigt 2.12.1992) weist für das Gebiet insbesondere Aussagen zur Regionalen Freiraumstruktur aus.

3.1.2.1 Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft

Der Planungsbereich ist als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen. Böden, die von besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft sind, sollen gesichert werden.

3.1.2.2 Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet liegt in einem Regionalen Grünzug.

3.1.2.3 Kleinklima

Der Talraum des Gauangelbaches ist Kaltluftabfluss- und -sammelgebiet.

3.1.2.4 Wald

Die Gehölzgalerie entlang des Gauangelbaches ist als regionale Freiraumstruktur „Wald“ im Regionalplan eingetragen.

3.1.2.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet der Trinkwasserversorgung „Brunnen Baiertal“. Raumnutzungen sind gemäß der Trinkwasserschutzgebietsverordnung zulässig, generell ist eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen, die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

3.1.2.6 Golfplatz

Der bestehende Golfplatz ist als regionale Infrastruktur im Regionalplan dargestellt.

3.1.2.7 Hochspannungsfreileitungen

Zwei 220 kV-Freileitungen sowie eine 380 kV-Freileitung queren den Geltungsbereich.

3.1.3 Denkmalschutz

Die im Teilbereich SO1 gelegene Scheune mit den 2 Torbögen (Gebäude A) ist einschließlich der unterirdisch erhaltenen Spuren Kulturdenkmal im Sinne des §2 DSchG. Das anschließende ehemalige Stallgebäude mit seinem Stufengiebel (Gebäude B) ergänzt lediglich die städtebauliche Ensemblewirkung der Hofgutanlage. Ebenso wie bei den nördlich gelegenen Wirtschaftsgebäuden (Gebäude C) neueren Ursprungs handelt es sich hierbei jedoch nicht um Kulturdenkmäler.

Die im Teilbereich SO2 früher befindliche Burg Hohenhardt ist einschließlich der unterirdisch erhaltenen Spuren Kulturdenkmal im Sinne des §2 DSchG.

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

3.2 Bestehende räumliche Situation**3.2.1 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Wiesloch in den Gemarkungen Baiertal und Schatthausen. Im Westen verläuft die Landesstraße L547 zwischen Schatthausen und Baiertal, im Norden, Osten und Süden schließen sich Landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden verlaufen landwirtschaftliche Erschließungswege entlang der Golfplatzgrenze.

3.2.2 Natürliche Grundlagen**3.2.2.1 Naturräumliche Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zur naturräumlichen Haupteinheit ‚Neckar-Tauber-Gäuplatten‘ mit der Untereinheit Nr. 125 ‚Kraichgau‘. Das Kraichgau stellt sich als wellige, stark abwechslungsreiche und buchtige Kuppenlandschaft dar.

3.2.2.2 Geologie und Relief

Der Geltungsbereich lässt sich dem Strukturtyp eines flachwelligen Hügellandes mit Talsystemen zuordnen. Hier sind die Haupt-, aber auch einige Seitentäler tektonisch ausgebildet und dann erosiv verstärkt ausgebildet.

Das Kraichgau ist großflächig von äolisch abgelagertem Löss überdeckt. Hierbei ist die Ablagerungsstärke auf der Ostseite der Hänge deutlich mächtiger als auf der Westseite. In den Tälern und Talmulden finden sich jungdiluviale und jüngste Abschwemmungsmassen.

Das Gelände um den Hohenhardter Hof liegt lt. geologischer Übersichtskarte Baden-Württemberg in einem Bereich von Lehm aus Pleistozän über Keuper- bzw. Muschelkalkformationen. Nach Aussage des Landesamtes für Geologie, Rohstoff und Bergbaukunde befinden sich im Plangebiet verkarstungsfähige Schichten aus Oberem Muschelkalk, die nach Südosten zunehmend von Gesteinen des Keupers überlagert werden. In Tälern ist örtlich mit setzungsempfindlichen Auen-sedimenten zu rechnen und im Untergrund können offene, teils auch lehmverfüllte Hohlräume oder Erdfälle vorkommen. Das Gelände ist stark reliefiert und weist Höhenunterschiede bis zu 71 m auf. Markante Hochpunkte sind der Chausseebuckel zwischen der Landesstraße und dem Talraum des Gauangelbaches sowie die Hoflage des Hohenhardter Hofes. Von hier aus erstreckt sich ein Höhenrücken in südöstliche Richtung.

Das Gelände des bestehenden Golfplatzes ist bei den Spielelementen Abschlänge, Bunker und Grüns sowie bei den Teichen in der Oberflächengestalt verändert. Flächig auf dem gesamten Golfplatz finden sich leichte Terrassierungen. So sind die Bahnen des bestehenden Golfplatzes z.T. durch leichte hangparallele Geländemodellierungen errichtet worden.

3.2.2.3 Böden

Der Boden im Planungsgebiet hat sich auf einer mächtigen Lössschicht entwickelt. Der Löss ist eine äolische Ablagerung bestehend aus feinem, mergeligem Sand mit über 90% Korngrößenanteil von unter 0,1 mm dar. Wegen seiner Mächtigkeit ist die Bodenbildung in diesem Bereich von den darunter befindlichen Schichten unabhängig.

Die Lössschicht entkalkt von der Oberfläche her, es entsteht Lösslehm, aus dem sich als Boden überwiegend Parabraunerden mit zum Teil hoher Ertragsfähigkeit entwickelt haben.

Bei den Erkundungen für den Bau der Teiche auf dem bestehenden Golfplatz wurden diese Angaben bestätigt. Oberflächlich steht Lehm in Form etwas tonigen, etwas feinsandigen Schluffes an. Der Schluff ist als Mittel- bis Grobschluff anzusprechen. Bei einigen Sondierungen steigt der Sandanteil mit der Tiefe geringfügig. Insgesamt zeigt sich bei diesen Untersuchungen eine große Einheitlichkeit des Lehmes im gesamten Gelände mit sehr geringen Durchlässigkeitswerten zwischen 10^{-8} m/s und 10^{-10} m/s.

In den Tälern des Kraichgaues ist lt. Landschaftsplan Kolluvium, Aueboden und Gley als mergeliger Boden anzutreffen. Er besteht überwiegend aus abgeschwemmtem Löß und Lehm und ist meist humos und z.T. kalkarm.

Altlasten sind im Geltungsbereich bekannt, es handelt sich um jüngere Ablagerungen. Erhöhte Schwermetallbelastungen aufgrund früheren Bergbaus sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

3.2.2.4 Wasser

Die gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des „Brunnen Baiertal“.

Grundwasser

Im Zuge der Erkundungen für den Bau der Teiche im östlichen Teil des bestehenden Golfplatzes hat sich eine mächtige Lößschicht gezeigt, in der bis drei Meter Flurabstand kein Grundwasserhorizont angeschnitten wurde.

Informationen zum Flurabstand sowie zu den Fließrichtungen des Grundwassers im östlichen Flächenteil liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Informationen zum Flurabstand im Talraum des Gauangelbaches liegen nicht vor.

Oberflächengewässer

Im Nordwesten verläuft der Gauangelbach, ein Vorfluter des südlich fließenden Leimbaches. Als Gewässer 2. Ordnung unterliegt der Gauangelbach der Zuständigkeit der Stadt Wiesloch.

Der Bach wird abschnittsweise von einem Erlensaum begleitet, ist bis zu zwei Meter eingetieft und besitzt einen meist schmalen krautigen Begleitsaum. Westseitig sind Brennesselfluren vorgelagert, ostseitig schließt an den Gehölzbestand der Radweg an. Informationen zur Gewässergüte liegen nicht vor.

Dem Gauangelbach fließt am Westende des bestehenden Golfplatzes der Maisbach von Norden zu. Der Maisbach verläuft in der Nähe der Straße bis zu zwei Meter unter Gelände und nähert sich abschnittsweise immer weiter der Oberfläche an. Begleitet wird der Maisbach von einem z.T. recht breiten Ufergehölz aus Pappeln in Kombination mit Erlen, einzelnen Weiden, Traubenkirsche und Holunder, abschnittsweise mit vorgelagertem Krautsaum.

3.2.2.5 Klima

Das Plangebiet ist nach dem Klimaatlas von Baden-Württemberg dem Klimabezirk Kraichgau zugehörig. Das durchschnittliche Jahrestemperaturmittel beträgt 9°C, die mittlere Lufttemperatur 15-16°C. Die mittlere Zahl der jährlichen Frosttage beträgt 80, die der Tage mit Nebel 50.

Die mittlere Jahresniederschlagssumme beträgt 750 mm

3.2.2.6 Lebensraumausstattung

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Landschaftsraum des nördlichen Kraichgaus stellen natürliche Rotbuchenwälder (Luzulo-Fagetum milietosum) dar. In

Tälern können sich kleinflächig auch Sternmieren-Stileichen-Hainbuchenwälder (Stellario holostaeae-Carpinetum) entwickeln.

Biotopstrukturen

Hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt lässt sich eine klare Viergliederung des Geltungsbereiches treffen.

Das **Gauangelbachtal mit seinen Hängen** ist eine für den Naturraum typische Talsituation mit einer intensiven Grünlandnutzung im Talgrund (hier als Golfbahnen). Die wichtigsten Biotope im Talgrund sind die Fließgewässer Gauangelbach und Maisbach mit den begleitenden Gehölzen und Krautfluren.

Als Gehölze dominieren hier Erlen und Pappeln, einzelne Weiden, Traubenkirschen und Bergahorn ergänzen den Baumbestand. In der Strauchschicht kommen vor allem Holunder und Liguster vor, die Krautschicht zeigt abschnittsweise eine ausgeprägte Bennesselfur.

Auf den Hängen des Chausseebuckels stocken in einzelnen Flächen naturnahe Gehölzbestände, es kommen aber auch Hainbuchen in Monokultur und Blaufichten als Weihnachtsbaumkulturen vor. Auf dem Chausseebuckel wird die Fläche grünlandbaulich genutzt.

Um den Hohenhardter Hof befinden sich auf den Hängen Wiesenflächen und auf den steileren Abschnitten naturnahe Gehölzbestände.

Auf dem **bestehenden Golfplatz** kommen Grünland- und jüngere Heckenlebensräumen und Feldgehölzen vor, teils auch aus nicht gebietsheimischen Arten. Die Teiche weisen jeweils nur eine schmale Flachwasserzone auf.

Die **Flächen für die Erweiterung in 2007** werden ackerbaulich (Ostteil) bzw. als Grünland (Südwestteil) genutzt ist.

Naturschutzrechtlich geschützte oder bedeutsame Flächen und Strukturen

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete usw.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Biotope gemäß §32 NatSchG finden sich verteilt im gesamten Geltungsbereich. Sie lassen sich am besten anhand der o.g. Gliederung beschreiben: Im **Gauangelbachtal mit seinen Hängen** befinden sich die meisten geschützten Bestände. Es sind dies die Gehölzgalerie entlang des Gauangelbaches sowie die naturnahen Gehölzbestände um den Chausseebuckel. **Um den Hohenhardter Hof** befinden sich auf den steileren Hängen ebenfalls naturnahe, gehölzdominierte Bestände, die einem Schutz nach §32 NatSchG unterliegen.

In den beiden anderen oben genannten Teilen befinden sich keine schützenswerten oder geschützten Bestände.

3.2.3 Art der Nutzung

Die Nutzung in der Fläche des Plangebiets lässt sich unterscheiden nach golf-sportlich und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Bei den Flächen auf dem Golfplatz dominieren die Grünlandnutzungen der Spielbahnen sowie die der dazwischen liegenden ebenfalls grünlandbestandenen

Roughs. In Abstandsflächen und randlich finden sich vier Teiche und Gehölzbestände, teils als Weihnachtsbaumkulturen.

Auf der Erweiterungsfläche im Osten werden Getreide und Mais angebaut, randlich gibt es eine Grünlandfläche. In der Mitte der Fläche steht ein einzelner, randlich weitere achtzehn Obstbäume entlang eines Erschließungsweges, z.T. als Grünweg. Abgesehen von diesen Obstbäumen sind in diesem Teil des Plangebietes keine Bestände an Einzelgehölzen oder Hecken vorhanden.

Die Erweiterungsfläche im Nordwesten wird als Intensivgründland, teils als Fläche für Weihnachtsbaumkultur, die im Südwesten als extensive Wiese bewirtschaftet.

In den Teilbereichen SO1 - SO 3 finden sich Nutzungen in Verbindung mit der Golfnutzung sowie die Wohnung Familie Mack mit einer Geschoßflächen 2120 m² (Grundfläche 1201 m²).

Im Teilbereich SO 4 werden die Gebäude zurzeit als Greenkeeperhalle und Lager- und Maschinenhalle eines Gartenbaubetriebs mit einer Geschoßfläche (=Grundfläche) von 740 m² genutzt.

3.2.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den recht kleinteiligen Wechsel von Höhen mit Hängen verschiedener Neigung sowie teils sehr steil eingetieften und schmalen Talräumen. Als Nutzung dominiert die großflächige Ackernutzung auf Höhenrücken und leicht geneigten Hängen sowie Hecken und Gehölzen auf den steileren Hängen und engen Talniederungen. In breiteren Talräumen kommen auch Grünlandnutzung oder ackerbauliche Nutzung vor.

Es ergeben sich nur von wenigen Punkten Ausblicke in die weitere Umgebung, die dann im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wirkt. Die Eindrücke lassen sich von diesen Punkten betrachtet am ehesten mit Begriffen wie „einheitlich“ und „weiträumig“ oder auch „attraktionslos“ beschreiben.

Der wahrnehmbare Aspekt des Landschaftsbildes für einen Besucher eines Landschaftsausschnittes beschränkt sich in der Regel auf einen Talzug mit den zugehörigen Hängen, bei höherem Standort des Betrachters auch in Kombination mit den angrenzenden Höhen und ggf. Nachbartälchen.

Das Golfgelände weicht von diesem typischen Erscheinungsbild ab und wirkt mit seinen meist hangparallelen Hecken ungewohnt reich strukturiert. Die Erweiterungsflächen 2007 hingegen stimmen mit dem oben beschriebenen überein, in der östlichen Erweiterungsfläche auf einem sanftgeschwungenem Hang gibt es mit den wenigen Obstbäumen keine optische Raumgliederung, die Fläche im Westen stellt sich als Grünland im Talraum dar.

3.2.5 Erschließung / Infrastruktur

Die Zuwegung zum Golfplatz erfolgt abzweigend von der Landesstraße L547. Für die verkehrliche Anbindung des Golfplatzes und damit auch des Geltungsbereichs besteht eine gute Einbindung in die regionalen Verkehrsnetze.

Der Weg ist von der Landesstraße bis zum querenden Radweg in städtischem Besitz, von dort bis zum Hohenhardter Hof im Privat-Besitz der Familie Mack. Er hat einen Asphaltbelag und eine Breite, die Begegnungsverkehr zulässt. Die beidseitigen Banketts ermöglichen zusätzlich ein Ausweichen sich begegnender Fahrzeuge.

Der Gauangelbach wird von einer schmalen Brücke überquert, die eine gleichzeitige Befahrung nur in eine Richtung zulässt. Die Brücke ist gut einsehbar, Teilnehmer im Falle von Begegnungsverkehr können rechtzeitig und sicher reagieren. Eine Zunahme des Verkehrs über diese Brücke ist nicht ideal, der Verkehr für die öffentliche Anlage wird deshalb vorher auf Stellflächen geleitet.

Etwas weiter östlich kreuzt die Zufahrt den Radweg von Baiertal nach Schatthausen.

Der Golfplatz hat im Hohenhardter Hof ein Clubhaus sowie die übliche Infrastruktur wie Gastronomie, Sekretariat, ProShop, Umkleiden mit Nasszellen sowie Parkplätze. Die vorhandenen etwa 90 Stellplätze befinden sich vollständig im Umgriff der Gebäude des Hohenhardter Hofes und sind für die Erweiterung unzureichend, so dass neue Parkplätze hinzukommen.

Versorgungsleitungen, Trinkwasseranschluss sowie Anschluss an das örtliche Abwassernetz sind vorhanden.

3.2.6 Erholung

Die Fläche ist für die Erholungsnutzung durch die Landesstraße L 547 und für nicht motorisiert fahrende Besucher vor allem durch den Radweg von Baiertal nach Schatthausen erschlossen. Dieser wird von Erholungssuchenden, v.a. für die Feierabenderholung gut angenommen, bietet aber bisher keine Impulse zum Verweilen im Geltungsbereich, z.B. durch einen Besuch in der öffentlichen Gastronomie. Die Bedeutung für die Erholung ergibt sich somit vor allem durch seine Verbindungsfunktion innerhalb des Wegenetzes.

Feierabenderholung wie z.B. abendliches Spazieren gehen findet auch auf den landwirtschaftlichen Wegen rund um den Golfplatz statt

3.2.7 Immissionen / Emissionen / Altlasten

Der westliche Teil des Geltungsbereiches unterliegt Lärm- und Schadstoffemissionen der Landesstraße L547.

Altlasten sind im Planungsgebiet bekannt (vgl. Bestandsplan). Es handelt sich hierbei um Deponien verschiedenen Alters. So befindet sich an der Ostseite des Chausseebuckels in einer ehemaligen Mergelgrube eine Ablagerungsfläche unbestimmten Alters (im Bereich eines geschützten Gehölzbestandes) auf der bereits vor 1965 die Ablagerungen beendet wurden. Eine weitere Ablagerungsfläche befindet sich im Bereich der heutigen Driving Range; hier wurde von 1970

bis 1986, ab 1980 mit Überwachung, vor allem unbelastetes Bodenmaterial eingebaut.

3.2.8 Denkmalschutz

Für Baumaßnahmen im Umfeld der Hofanlage ist eine gesonderte denkmal-schutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Stößt man bei Grabungen oder Arbeiten auf Funde, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, das Landesdenkmalamt oder das zuständige Polizeirevier zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind mitsamt der Fundstelle vier Werktage unberührt zu lassen, sofern nicht das zuständige Amt einer Verkürzung der Frist zustimmt (§29 DSchG).

Immissionen aus dem Gebiet sind nicht bekannt.

4 Planungsziele bei der Erweiterungs- und Umbauplanung

In diesem Kapitel sollen sowohl die generellen Planungsziele als auch Detailinformationen, die bereits zum Bebauungsplanverfahren bekannt sind, dargestellt werden.

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Bedeutung des Bodens im östlichen Erweiterungsbereich für die Landwirtschaft und der Ergebnisse verschiedener Vorbesprechungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Golf und Landwirtschaft“ (zur landwirtschaftlichen Nutzung nach Aufgabe der Golfnutzung s. Kap. 4.11) festgesetzt.

Teilbereich GR1 - „privateGrünfläche“

Leitbild für die geplante Golfanlage ist der „Landschaftsgerechte Golfplatz“ nach HABER (Bayer. LfU – Naturschutz und Golfsport), charakterisiert durch einen großen Flächenanteil, der ohne Bodenveränderungen bleibt und mit standorttypischen Wiesensaaten eingesät wird. Die Spielelemente des Golfsportes werden unter möglichst geringem Materialeinsatz (örtliches Material soweit möglich) geländeangepasst erstellt.

Die Bereiche zwischen den Spielbahnen werden nicht genutzt und stehen somit sowohl für eine langfristige Bodenregeneration wie auch für eine Biotopentwicklung zur Verfügung. Die Entwicklung und Pflege landschaftstypischer Strukturen (Extensivwiesen, Obstwiesen, Feldhecken, Säume u.a.) werden die Lebensräume für wild wachsende Pflanzen und Tiere im Sinne eines Biotopverbundsystems auf.

Teilbereiche SO1 bis SO3 Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof

In diesen Teilbereichen wird in erster Linie der Gebäudebestand bauleitplanungsrechtlich verankert, für spätere Entwicklungsmöglichkeiten sind Erweiterungen im engen Umgriff der bestehenden Gebäude zulässig.

SO4 Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch Golfplatz

In diesem Teilbereichen wird in erster Linie der Gebäudebestand bauleitplanungsrechtlich verankert, für spätere Entwicklungsmöglichkeiten sind Erweiterungen im engen Umgriff der bestehenden Gebäude zulässig.

4.2 Maß der Nutzung

In den Teilbereichen SO1 bis SO3 werden Umbaumaßnahmen an den Baulichen Anlagen des Hohenhardter Hofes vorgenommen und die baurechtliche Grundlage für eine spätere Erweiterung auf einer Geschoßfläche von 4.500m² geschaffen. In den Gebieten SO 1 - SO3 sind bereits 2.120 m² Geschoßfläche als Bestand vorhanden sind.

Im Teilbereich SO4 werden Umbaumaßnahmen in bestehenden Gebäuden vorgenommen. Diese werden zukünftig als Baulichen Anlagen Öffentlicher 9-Loch Golfplatz dienen. Zusätzlich wird die baurechtliche Grundlage für eine spätere Erweiterung auf einer Geschoßfläche von 1.200m² geschaffen. Im Gebiet SO4 sind bereits 740 qm Geschoßfläche als Bestand vorhanden.

In der privaten Grünfläche GR1 werden zwei Golf-Abschlaghütten auf dem Damm des Hochwasserrückhaltebeckens im Talraum des Gauangelbaches und westlich davon am Hang zum Chausseebuckel errichtet. Weiterhin sind lediglich einige Wetterschutz- oder Materiallagerhütten zulässig, die großteils bereits heute bestehen. Aus diesem Grund wurde für die Golfplatzfläche auf eine Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

4.3 Boden

Die Zielsetzung, den Boden beim Golfplatz-Um- und -erweiterungsbau soweit möglich zu schonen führte zu einer intensiven Beschäftigung mit der Notwendigkeit von Sand-Bunkern. Im Zuge dieses Prozesses wurde bei der Planung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen 2007 sowohl die Größe als auch die Anzahl der neu hinzukommenden Bunker verringert und die vorgesehene Bauweise der Bunker im Sinne des Bodenschutzes angepasst. Für die Bunker wie auch die Oberflächengestaltung des bestehenden Golfplatzes besteht Bestandsschutz, die folgenden Aussagen gelten für die Umbau- und Erweiterungsfläche 2007 innerhalb des Teilbereiches GR1.

Die **Notwendigkeit der nun noch verbliebenen Bunker** wird wie folgt begründet:

Es gibt keine DIN-Norm oder ähnliche Festlegungen für die Anzahl von Bunkern auf Golfplätzen. Standard-Golfplätze nach FLL weisen erfahrungsgemäß in der Praxis pro Spielbahn durchschnittlich 3,0 Bunker um das Grün sowie ca. 1,5 Bunker im Fairway auf. Die Fairwaybunker können dabei deutlich größer als die Grünbunker sein ohne dass es zu Größenangaben für Bunker der verschiedenen Golfplatztypen Bestimmungen gäbe. Bei der vorliegenden Planung für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen 2007 sind im Vergleich zu einem Standard-Golfplatz relativ kleine Bunker vorgesehen. Die Gesamtfläche der neuen Grünbunker im Umbau-/Erweiterungsbereich beträgt ca. 1.890 m², zusammen mit den schon bestehenden Grünbunkern im gesamten Geltungsbereich: ca. 5480 m².

Im Sinne des Bodenschutzes ist generell auch die Bauweise der Bunker (extrem tief / tief / flach) entscheidend.

Für die Übungseinrichtung „**Pitch- und Chipgrün**“ sind **Bunker** erforderlich. Sie gehören zu den bedeutendsten Übungsflächen und werden sehr häufig benutzt. Die im Geltungsbereich vorgesehenen zwei Bunker sind unverzichtbar. Ihre Größe wird im Zuge der Ausführungsplanung überprüft. Wegen der zu erwartenden hohen Nachfrage nach diesen Übungselementen ist eine Verkleinerung unter jeweils ca. 100 qm jedoch nicht möglich.

Bei der vorliegenden Erweiterungs- und Umbauplanung 2007 sind insgesamt nur acht kleine **Fairwaybunker** mit einer Gesamtgröße von 820 qm vorgesehen. Sie sollen zur Schonung der Unterbodenschichten ausnahmslos in flacher Bauweise erstellt werden. Zur Erstellung wird an der tiefsten Stelle, mittig im Bunker max. 40 cm in den Boden eingegriffen, zu den Seiten hin bis max. 20 cm jeweils ab Geländeoberkante (ergibt nach Einbau des Sands eine Oberkante Sand, die dem Geländeniveau entspricht). Im Zuge der Errichtung der Fairwaybunker soll der hier entfernte Oberboden unmittelbar angrenzend im Fairway breitflächig (optisch „weich“) eingearbeitet werden.

Mit 19 neuen **Grünbunkern** an 11 neuen Grüns wurde auch die Anzahl dieser Bunker bereits bei der Entwurfsplanung für die Erweiterung bzw. den Umbau auf das unverzichtbare Minimum reduziert.

Die Grünbunker befinden sich in der Randzone der Grüns. Hier wird mit einer flach ausgezogenen Modellierung der Übergang vom etwas höheren Geländeniveau des Grüns zum vorhandenen umgebenden Gelände erstellt. Die Bunker liegen damit i.d.R. zum Teil höher als die heutige Geländeoberfläche, ein Eingriff in den Unterboden wird daher i.d.R. nur in Teilflächen der Bunker erfolgen.

Für die Ausführung der Grünbunker ist i.d.R. eine flache Bauweise vorgesehene, der ausgebaute Oberboden soll unmittelbar angrenzend flach ausgezogen wieder eingebaut werden.

Durch die Umnutzung des Gebäudebestandes (GR1, GR2 und GR3) ist auch die Anzahl der geplanten **Gebäude und Nebenanlagen** im vorliegenden Entwurf bereits auf ein absolutes Minimum (nur zwei Abschlaghütten, eine Wetterschutzhütte im Osten des Platzes sowie eine Starterhütte bei Abschlag 1) reduziert. Eine weitere Verringerung ist nicht möglich.

Abschlaghütten in GR3 sind für den erfolgreichen Betrieb einer Übungseinrichtung „Driving Range“ unabdingbar, da nur so auch ein Übungsbetrieb bei regnerischer oder stark windiger Witterung oder auch im Winter gewährleistet werden kann.

Erfahrungsgemäß nehmen auch bei ungünstiger Witterung am Training des bestehenden Golfclubs, insbesondere am Jugendtraining, etwa 12 Teilnehmer teil, zusätzlich kommt es gleichzeitig zu Übungsstunden durch zwei Golflehrer.

Für den öffentlichen Golfplatz ist aufgrund des stärker auf Golfanfänger und damit auch auf Übungsstunden ausgerichteten Charakters der Anlage von einem Bedarf mindestens ebenso vieler Abschlagboxen auszugehen. Diese sind zum wirtschaftlichen Erfolg dieser Anlage zwingend notwendig.

Die Errichtung von 17 Abschlagboxen, hiervon 14 mit einer Breite von je 3,60 m x 5,0 m Länge stellt das absolute Minimum für die geplante Golfanlage dar. Die Abschlagboxen werden zu zwei Abschlaghütten zusammengefasst, diese sind von hinten zu betreten. In der oberen Abschlaghütte werden drei breitere Golfherboxen mit der Möglichkeit zu Videoaufnahmen vorgesehen, eine davon für den Winterbetrieb ein Rolltor, um dann im Inneren einen Golfsimulator betreiben zu können.

Es soll in der Summe der Bodenab- und -aufträge des Erweiterungs- und Umbauvorhabens ein **Massenausgleich** erfolgen, im Idealfall also kein externes Bodenmaterial auf die Fläche gefahren und kein Bodenmaterial abgefahren werden.

4.4 Wasser

Teiche sind zur Bevorratung und Vorwärmung von Beregnungswasser auf Golfplätzen unabdingbar. Zur Bereitstellung einer ausreichenden Menge vorgewärmten Wassers sind drei zusätzliche Teiche sowie die Vergrößerung des Teiches 2 geplant.

Entlang von vorhandenen Fließgewässern ist ein Gewässerrandstreifen von mind. 10 m Breite, bewachsen mit standortgerechten Gehölzen, Gräsern und Kräutern vorgesehen. Eine Errichtung neuer Golf-Spielelemente in diesem Streifen ist nicht zulässig. Eine Herstellung von Fließgewässern ist nicht vorgesehen.

Beim Bau der Spielelemente sowie beim Betrieb der Anlage sind innerhalb der Wasserschutzzone die Bestimmungen der geltenden Wasserschutzverordnung einzuhalten.

Besonders wichtig sind bei der vorliegenden Planung die Zielsetzung des Erhalts der natürlichen Deckschichten auf möglichst großer Fläche sowie der weitgehende Verzicht auf Drainagen. Einzig im Bereich der Spielelemente: Grüns, Abschläge und Bunker werden kleinräumig Drainagen vorgesehen.

Zum Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet Zone II wurden mit dem Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis frühzeitig Maßnahmen abgestimmt, die eine Gefährdung des Grundwassers durch die golferischen Nutzung der neu hinzukommenden Fläche in WSZ II ausschließen. Unter anderem wird hier nur auf dem Grün und den beiden Abschlägen mit Depotdünger und mit dem für Golfplätze bekannten Minimum gedüngt. So soll eine Auswaschung bei Starkregenereignissen vermieden werden. Kommt es doch einmal zu Verfrachtungen, wird eine Versickerung von Drainagewasser aus Grüns und Abschlägen sicher vermieden, indem das Drainagewasser in Pflanzenklärbecken geleitet wird. Diese Becken werden lehmgedichtet erstellt und bepflanzt mit nährstoffliebenden Arten der Sumpfböden. So bleiben die Nährstoffe im Stoffkreislauf oberhalb des Unterbodens.

Zusätzlich wird die Fläche sowie die im Boden befindliche Nitratmenge dauerhaft über jährliche Bodenproben dem Monitoring der Umweltprüfung unterzogen.

4.5 Landschaftsbild

Die Einbringung Landschaftsbild prägender Strukturen wie Großbäume, Obstwiesen, Baumgruppen und standorttypischer Feldgehölze oder Hecken erhöht die optische Ausstattung der Fläche und führt zu einer Neugestaltung des Landschaftsbildes in den Erweiterungsflächen. Die Bepflanzungen werden bei der Ausführungsplanung im Detail mit dem Naturschutzbeauftragten, Herrn Strobel, abgestimmt

Die Abschlagshütten werden mit einem landschaftlich angepassten Scheunencharakter geplant. Die Größere der beiden befindet sich auf der Dammkrone des Hochwasserdammes im Gauangelbachtal, die kleinere an der Hangkante des Chausseebuckels. Beide Hütten werden südseitig abgepflanzt, wodurch eine Verbesserung der Einbindung in die Umgebung erreicht wird.

4.6 Erschließung / Infrastruktur

Die bei der ersten Anhörung der „Träger öffentlicher Belange“ für die Landesstraße L547 geforderte Linksabbiegerspur aus Richtung Schatthausen wird in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Straßenbauamt, der Polizeidirektion Heidelberg, dem Ordnungsamt der Stadt Wiesloch sowie dem Abwasser- und Hochwasserschutzverband Wiesloch gemäß Planeintrag umgesetzt. Gleichzeitig wird die Rechtsabbiegerspur aus Richtung Baiertal aufgeweitet, um einen harmonischen Verkehrsabfluss zu gewährleisten. Eine Verbesserung der Übersichtlichkeit der L 547 im Bereich des Chausseebuckels und einer damit verbundenen Verbesserung der Einsichtswinkel an der Einmündung der Golfplatzerschließungsstraße zur L 547 wird eventuell durch Geländemodellierung im Zusammenhang mit dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken nach Absprache mit den Fachbehörden in Betracht gezogen.

Die für den öffentlichen Golfplatz notwendigen, zusätzlichen 90 Stellplätze (P1 und P2) werden an der Zufahrt überwiegend südlich des Hochwasserdammes angelegt. Sie sind mit kleinkronigen Bäumen einzugrünen und mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen auszuführen.

Mit dieser Platzierung möglichst vieler Stellplätze bei den Abschlagshütten soll erreicht werden, dass möglichst wenig zusätzlicher Verkehr über die Brücke des Gauangelbaches und auch den Radweg querend entsteht. Die unübersichtliche Kreuzung des Radweges ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit mit einer Plateauaufpflasterungen oder Signalschwelle zur Geschwindigkeitsreduzierung auszustatten (Berliner Kissen, Kölner Teller oder ähnliche) sowie mit einer ausreichenden Beleuchtung zu versehen.

Mit den zusätzlichen ca. 60 Stellplätzen südlich des Hohenhardter Hofes (P3) wird das zu geringe Stellplatzangebot beim Hohenhardter Hof auf den tatsächlichen Bedarf angepasst. Eingründung und Bauweise entsprechen dem oben beschriebenen Parkplatz.

Teilbereiche SO 1 - SO 3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene, private Zufahrtsstraße. Die Zufahrtsstraße sowie die vorhandenen Stellplätze P4, P5, P6 und deren Zufahrtswege weisen asphaltierte Oberbeläge auf. Eine Erweiterung dieser

Flächen ist vorläufig nicht vorgesehen. Somit werden diese Flächen bestands-
während als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Teilbereich SO 4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene, öffentliche Zufahrts-
straße. Die Zufahrtsstraße ist aus asphaltierten Oberbelägen hergestellt. Eine Er-
weiterung dieser Straße ist nicht vorgesehen. Somit wird diese Fläche bestands-
während als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei der Kreuzung des Rad- und Fußweges mit der Zufahrt sind Plateauaufpflas-
terungen oder Signalschwellen zur Geschwindigkeitsreduzierung vorzusehen,
ebenfalls sind Sichtdreiecke freizuhalten und der Bereich ausreichend auszu-
leuchten. Genauer hierzu ist im Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Zwischen dieser Zufahrtsstraße und dem südlichen Gebäude (neues Empfangs-
gebäude) befindet sich über die gesamte Gebäudelänge eine betonierte Hof- und
Abstellfläche. Diese Fläche wird erhalten und bestandswährend als private Ver-
kehrsfläche festgesetzt.

Von der vorhandenen Energiezuleitung zum Hohenhardter Hof kann die Versor-
gung der öffentlichen Golfanlage abzweigen.

An die vorhandene Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung kann an-
geschlossen werden.

4.6.1 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Trinkwasser, Schmutzwasser, Nieder-
schlagswasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung,
Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger
auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Das Ge-
biet ist voll erschlossen, ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsor-
gungsnetze grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungs-
planes wird die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Leitungsträ-
gern weiter abgestimmt und konkretisiert.

4.6.2 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Trinkwasser, Schmutzwasser, Nieder-
schlagswasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung,
Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger
auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Das Ge-
biet ist voll erschlossen, ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsor-
gungsnetze grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungs-
planes wird die Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den Leitungsträ-
gern weiter abgestimmt und konkretisiert.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Gebäude, Hof- und Wegeflächen wird in den Gauangelbach eingeleitet. Die bestehende Niederschlagswassereinleitung und eine eventuelle, künftige Einleitung in vorhandene Teichanlagen sind zulässig.

Schmutzwasser:

Schmutzwasserleitungen sind gemäß Planeintrag im Freigefällesystem vorhanden und an den Verbandssammler angeschlossen.

Neue Abwasserleitungen sind in den Wasserschutzzonen II und III zulässig, in der Wasserschutzzone I sind Abwasserleitungen nicht zulässig. Neu zu verlegende Abwasserleitungen sind gemäß Arbeitsblatt A 142 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu verlegen. Ausführungsbeispiele hierzu sind im Arbeitsblatt M146 der ATV enthalten.

4.6.2.1 Teilbereiche SO1 - SO3 - „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“

Der Teilbereich wird im nordwestlichen Teil durch eine 20 KV- Überlandleitung der EnBW tangiert. Entsprechende Sicherheitsabstände wie unter 9.3 beschrieben sind einzuhalten.

Weiterhin verlaufen mehrere Erdleitungen der EnBW gemäß Planeintrag im Teilbereich.

Bestehende Abwasserleitungen der einzelnen Gebäude verlaufen im Freispiegelgefälle entsprechend des Planeintrags im westlichen Bereich der Hofgutanlage und westlich der Erschließungsstraße von Süden in Richtung Norden. Nach dem Zusammenschluss beider Leitungen wird die Sammelleitung entlang der Brücke der Erschließungsstraße im SO4 an den westlich des Gauangelbaches verlaufenden Verbandskanal angeschlossen.

4.6.2.2 Teilbereich SO4 - „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Der Teilbereich wird im südöstlichen Teil durch eine 20 KV-Überlandleitung der EnBW tangiert. Entsprechende Sicherheitsabstände wie unter 9.3 beschrieben sind einzuhalten.

Weiterhin verläuft eine Erdleitung der EnBW gemäß Planeintrag entlang der Erschließungsstraße im Teilbereich.

Bestehende Abwasserleitungen der einzelnen Gebäude verlaufen im Freispiegelgefälle entsprechend des Planeintrags aus Richtung Süden bzw. aus Richtung Norden auf die unter Kapitel 9.1 beschriebene Sammelleitung mit Anschluss an den Verbandskanal.

4.6.2.3 Teilbereich GR1 – „Private Grünfläche“

Durch den Teilbereich verlaufen mehrere Überland-Freileitungen: Eine 220 kV Freileitung des RWE und eine Freileitung 380 kV der EnBW verlaufen in West-Ost-Richtung, eine Freileitung 220 kV der EnBW quert von Nordwest nach Südost. Des Weiteren queren drei 20 kV Freileitungen (vgl. zeichnerischer Teil).

In einem Radius von 10m um die Masten der EnBW und 25m um die Masten der RWE sind Abgrabungen nicht zulässig. In den Schutzstreifen sind Geländeerhöhungen nicht zulässig, Gehölze sind nur bis zu einer Endwuchshöhe von 4,00 m zulässig bzw. der Eigentümer verpflichtet sich zu regelmäßigem Rückschnitt. In einem Radius von 25m um die Masten der RWE ist jegliche Bepflanzung unzulässig.

Eine Trinkwasserleitung verläuft im Tal des Gauangelbaches Richtung Schatthausen.

Rohrleitungen vom Brunnen „Maisbachgalerie“ zu den Beregnungsteichen sowie Beregnungsleitungen für die Anschlüsse der Regner auf dem Golfplatz sind zulässig.

Trinkwasserleitungen und Abwasserkanal verlaufen entlang der Zufahrt zum Hohenhardter Hof.

4.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Leitungsträgern überprüft, weiter abgestimmt, konkretisiert und bezüglich fehlender Leitungsrechte fortgeschrieben.

Für das neu geplante Hochwasserrückhaltebecken sind die entsprechenden Rechte in Form von „Beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten“ zu sichern.

Entsprechende Anpflanz- und Überbauebote sind zu beachten.

4.8 Flächen, zu belasten mit Fahrrechten zugunsten der Energieversorgungsunternehmen

Flächen entlang der Energie-Freileitungen sind belastet mit einem Fahrrecht der Energieversorgungsunternehmen.

4.9 Grünordnung / Umweltschutz

Die Ausgestaltung des Geländes orientiert sich nicht nur an golftechnischen Erfordernissen, sondern soll das Gebiet ebenfalls in seiner Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und im Verbund mit den regionalen Biotopverbundsystemen aufwerten

Mit einer behutsamen Anordnung und Strukturierung der geplanten Gehölzstrukturen (in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde) soll eine ansprechende Neugestaltung des Landschaftsbildes erreicht werden.

Geeignete Maßnahmen bei der Gestaltung sowie bei den Ausgleichsmaßnahmen der geplanten Baumaßnahme sollen die günstige Entwicklung von Lebensräumen garantieren.

Als Entwicklungsziele für Maßnahmen werden festgelegt:

- Extensiv genutzte Wiesenflächen
- Streuobstwiesen
- hangparallele Hecken mit Krautsäumen

4.10 Erholung

Die Erholungseignung der Erweiterungsfläche soll durch den öffentlichen Golfplatz grundsätzlich aufgewertet werden. Hier sind ausdrücklich das öffentlich zugängliche Bistro im Empfangsgebäude und der Kinderspielplatz zu nennen, die auch für Radfahrer und Fußgänger ein Angebot darstellen.

Die Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes, insbesondere mit der freien Zugänglichkeit der umgebenden öffentlichen Wege für Spaziergänger und Radfahrer wird erhalten. Eine Einzäunung der Anlage wird nicht erfolgen.

4.11 Rekultivierung der Erweiterungsflächen nach Aufgabe der Golfnutzung

Aus heutiger Sicht ist nicht vorgesehen, den Golfplatz wieder zurückzubauen. Somit steht am Anfang des Vorhabens – anders als bei Kiesabbauflächen – nicht schon die zeitlich definierte Annahme einer Aufgabe der angestrebten Nutzung.

Sollte die Golfnutzung jedoch aufgegeben werden, sind die Voraussetzungen zur Durchführung einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der privaten Grünfläche GR 1 zu schaffen, andere Folgenutzungen sind ausgeschlossen.

Eine Beseitigung agrarstrukturell störender Pflanzenbestände ist bei Beendigung der Golfnutzung zulässig, der Rückbau der baulichen Nebenanlagen ist verpflichtend.

Bei einer Rückführung in den Ausgangszustand müssten im Bereich der Grüns und Abschläge die Drainagerohre herausgenommen und der unmittelbar randlich dieser Stellen flach eingebaute Oberboden wieder auf seinen ursprünglichen Lagerort aufgebracht werden. Ähnlich wäre bei Bunkern zu verfahren. Eine problemfreie Rückführung in Ackerflächen ist im Bedarfsfall möglich.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan nach § 11 BauGB geregelt.

4.12 Sicherheitsaspekt

Zur Erreichung größtmöglicher Sicherheit angrenzender Flächen gegenüber abirrenden Golfbällen wurden die Golfbahnen hinsichtlich Ihrer Spielrichtung günstig gedreht bzw. die entsprechenden Flächen mit einer im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes festgesetzten, schützenden Gehölzpflanzung versehen.

Zwischen Landesstraße L547 und den Spielelementen wurde in Spielrichtung der Bälle ein Sicherheitsabstand von mindestens 20 Meter belassen, der zum Teil mit ca. zwei Meter hohen Fichten bestockt ist und beim Bau mit standortgerechten Gehölzen ergänzt und langfristig zu einem naturnahen, gestuften Bestand umgebaut wird. Dieser Bestand wird einen guten Ballschutz bewirken.

4.13 Mögliche Zielkonflikte

Die Ausweisung eines Sondergebiets „Golf und Landwirtschaft“ in einem Gebiet, dessen Charakter neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch für die Erholungsnutzung gewahrt werden soll, stellt keinen grundsätzlichen Zielkonflikt dar. Entscheidend ist die Offenhaltung von Wegen für Erholungssuchende und für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie die Bauausführung in einer Art, die die Bodenstruktur auf möglichst großer Fläche unverändert erhält und eine spätere Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet des Brunnens Baiertal. Um einen Zielkonflikt mit der Trinkwassergewinnung zu vermeiden, sind im Rahmen der Planung spezielle Vorkehrungen getroffen worden, die eine Gefährdung des Grundwassers ausschließen. Im Rahmen des Monitoring ist die Einhaltung dieser Maßnahmen zu überwachen sowie eine regelmäßige Überprüfung der Entwicklung der Böden inklusive deren Nitratgehalts in der WSG II im Gauangelbachtal durchzuführen, um eine Gefährdung des Trinkwassers auch im Spielbetrieb unmöglich zu machen.



5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Grundlage dieses Umweltberichtes sind die Ergebnisse entsprechend der Grünordnerischen Bearbeitung, der Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit sowie der Eingriffsregelung nach BNatSchG.

Die Inhaltliche Bearbeitung der Umweltprüfung erfolgte im Juli und August 2005 sowie Mai 2006 und basiert auf dem Golfentwurf mit Stand 17.1.2006, wie er auch in den zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes dargestellt ist (Zwischen 17.1.2006 und 15.8.2007 wurde der Golfentwurf nur noch kleinflächig und ohne Auswirkungen auf die Umweltprüfung verändert.), dem Plan Bebauungsplan 1:500 des Büro Soder (Stand 8.7.2005) sowie der Entwurfsskizze zum Linksabbieger des Büro Soder (Stand 8.7.2005). Der Prüfbereich umfasst mit 30,5 ha alle Flächen, auf denen bauliche Veränderungen stattfinden. Dies ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 2 Prüfbereich zum Umweltbericht Hohenhardter Hof

5.1.1 Beschreibung der Planung

Die Fläche des Bauvorhabens liegt in der Stadt Wiesloch, Ortsteil Baiertal und Ortsteil Schatthausen.

Die Familie Mack reagiert mit dem Vorhaben eines **öffentlichen 9-Loch Golfplatzes** in Ergänzung zur bereits bestehenden 18-Loch Golfanlage auf die veränderten Anforderungen im Golfsport.

So gibt es zum einen eine zunehmende Nachfrage nach club-ungebundenen, öffentlichen Spielmöglichkeiten zu günstigen Konditionen, zum anderen gibt es den Trend, dass der Golfsport immer sportlicher ausgeübt wird, was zu einer größeren Nachfrage nach vielseitigen Trainingsmöglichkeiten wie z.B. Chipping- und Pitching-Areas oder auch Kurzplätzen führt.

Dieser öffentliche 9-Loch Golfplatz ist auf Flächen westlich, südlich und nördlich des Hohenhardter Hofes geplant. Da hier Flächen benötigt werden, die bisher Bahnen der bestehenden 18-Loch Anlage aufweisen, ist für diese Bahnen ein Ersatz notwendig, der östlich des bestehenden Golfplatzes angeordnet ist. Um diese neuen Bahnen an die bestehenden anzuschließen, sind auch bei diesen kleinflächig Umbaumaßnahmen v.a. östlich des Hohenhardter Hofes notwendig.

Das Ergebnis nach Erweiterung und Umbau wird sein:

- öffentlicher 9-Loch Golfplatz mit Putting Grün, Chipping- und Pitching-Area
- Driving Range mit zwei Abschlagshütten, (öffentlich und vom Golfclub genutzt)
- 18-Loch Club-Golfplatz mit Putting Grün und Chipping- und Pitching-Grün

Ebenfalls geplant sind Umbaumaßnahmen in den bestehenden Gebäuden des Hohenhardter Hofes sowie der beiden Maschinenhallen in der Nähe des Gauangelbaches. Hiervon wird eine zukünftig als Empfangsgebäude und die zweite als Greenkeeperhalle genutzt.

Um einen einwandfreien Betrieb der gesamten Golfanlage zu erreichen, ist auch die Beregnungsanlage anzupassen. Hierzu wird der bestehende Wasserspeicherteich (Teich 2 = „T2“) zwischen Bahn 10 und 18 vergrößert und eine neuer Teich (T5) errichtet, die dann gemeinsam die Wasserbevorratung für die gesamte Golfanlage übernehmen.

Die Herkunft des Beregnungswassers (Maisbachgalerie) und die Beregnungstechnik bleiben unverändert.

Leitbild der Golfplanung ist der Landschaftliche Golfplatz nach HABER mit möglichst geringem Eingriff in Boden, Wasser, Landschaft und Topographie (vgl. Kap. 8).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Flächenanteile aufweisen.

Tab. 1 Flächenanteile des 9-Loch- und des 18-Loch Golfplatzes

Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz,		20,4 ha
davon:		
Bahnen 1-9	5,1 ha	
Rough / Hecken / Gehölze	11,8 ha	
Empfangsgebäude / Abschlaghütten	0,1 ha	
Parkplatz / Abstellplatz / Wege	0,8 ha	
Übungseinrichtungen	2,6 ha	
Club-Golfplatz 18-Loch,		43,3 ha
davon:		
Bahnen 1-18	15,4 ha	
Rough / Hecken / Gehölze	26,2 ha	
Gebäude des Hohenhardter Hofes mit Hof	0,9 ha	
Parkplätze / Abstellplätze / Wege	1,1 ha	
Übungseinrichtungen	0,1 ha	
Teiche	0,6 ha	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		63,7 ha

5.1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den bereits bestehenden Golfplatz Hohenhardter Hof wie auch für die geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen 2007 und für den Umbau in den bestehenden Gebäuden beim Hohenhardter Hof sowie für eine spätere Erweiterung eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Mittels der Festsetzung als Private Grünfläche GR1, mit Detail-Festsetzungen werden die Ansprüche des Golfsportes mit weiteren Ansprüchen an den Geltungsbereich aufeinander abgestimmt.

So zielt die Golfplanung darauf ab, eine 9-Loch-Golfanlage mit den entsprechenden Übungseinrichtungen in Ergänzung zum bestehenden Golfplatz zu ermöglichen. Ansprüche an die Fläche, die nicht aus dem Golfsport resultieren, sind:

- Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers
- Erhalt der unveränderten Bodenstruktur und Bodenfruchtbarkeit auf einem größtmöglichen Flächenteil der Erweiterungsfläche
- Erhaltung und Erhöhung der Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes

- freie und sichere Zugänglichkeiten der Wege im Bereich der Golfanlage für Spaziergänger und Radfahrer
- landschaftspflegerische und ökologische Aufwertung des Gesamtgebietes.

In den Flächen mit baulichen Anlagen werden zum einen Nutzungen zugelassen, die in direktem Zusammenhang mit der Golfnutzung des Gebietes GR1 stehen, (Teilbereich SO 4: Büro- und Lagergebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke) zum anderen Wohnnutzung und in geringem Umfang Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (SO 2).

Zulässig sind für den Teilbereich **SO 3** (Wohnhaus Fam. Mack) Wohngebäude und Bürogebäude.

5.1.2.1 Beschreibungen der Festsetzungen des Plans

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hohenhardter Hof in Wiesloch-Baiertal sollen bauleitplanungsrechtlich einheitliche Grundlagen geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei die bei den Baumaßnahmen 2007 unverändert bleibenden Teile der bestehenden 18-Loch Golfanlage inklusive der Gebäude des Hohenhardter Hofes (Bestandswahrung) als auch die Flächen, auf denen Umbau erfolgt oder eine Erweiterung vorgesehen ist. (Der Umweltbericht umfasst nur die Flächen, in denen bauliche Änderungen erfolgen werden.)

Bauplanungsrechtlich wird die Fläche insgesamt nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet **„Golf und Landwirtschaft“** mit folgenden Teilbereichen festgesetzt:

Teilbereich GR1 „private Grünfläche“ (landwirtschaftliche Nutzung nach Aufgabe der Golfnutzung gemäß Ziff. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Teilbereiche SO 1 bis SO 3 „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“ mit privaten Grünflächen

Teilbereich SO 4 „Bauliche Anlagen Öffentlicher 9-Loch-Golfplatz“

Wesentlich sind hierbei die Festsetzungen, dass neben den Abschlaghütten und der Starterhütte bei Abschlag 1 (Nebenanlagen) im gesamten Geltungsbereich keine neuen Gebäude errichtet werden dürfen.

Zum Schutz des Grundwassers sowie des Bodens sind Detailfestsetzungen erfolgt, die unter Ziff. 4 sowie in Teil C, Ziffer 1.2 dargestellt sind. Sie alle folgen den Prinzipien, die Qualität und Quantität des Grundwassers auch mit den geplanten Baumaßnahmen zu sichern und die Bodenfruchtbarkeit und natürliche Bodenstruktur auf möglichst großen Teilflächen zu erhalten.

Weiterhin wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung sowie die Ausgleichsmaßnahmen mit Größe und Lage, den jeweiligen Entwicklungszielen bis hin zu den Pflanzgeboten (Artenauswahl und Mindestpflanzqualitäten oder auch Saatenzusammensetzungen) festgesetzt.

5.1.2.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst eine Gesamtfläche von 63,7 ha. Hiervon sind bereits heute 45,8 ha vom bestehenden Golfplatz belegt, von denen auf 12,6 ha ein Umbau erfolgt. Weitere 17,9 ha werden für die Erweiterung in Anspruch genommen.

Tab. 2 Bedarf an Grund und Boden / Flächenanteile

Lage	Größe
Erweiterung im Nordwesten	5,1 ha
Erweiterung im Südwesten	1,3 ha
Erweiterung im Osten	11,5 ha
Umbau auf bisherigen Golfflächen im Gauangelbachtal	6,2 ha
Umbau auf bisherigen Golfflächen östlich des Hohenhardter Hofes	5,3 ha
kleinflächiger Umbau auf bisherigen Golfflächen (Umbauinseln)	1,1 ha
Gesamtfläche mit Baumaßnahmen	30,5 ha
Fläche ohne Baumaßnahmen	33,2 ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	63,7 ha

5.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Zur Berücksichtigung der planerischen Vorgaben wurden bereits vor der Golf-Entwurfs-Bearbeitung die relevanten Unterlagen gesichtet und deren relevante Inhalte auf Empfindlichkeit und Relevanz für das Bauvorhaben überprüft.

Die Ergebnisse flossen unmittelbar und von Beginn an in die Golf-Entwurfsplanung ein, die als iterativer Prozess mit immer weiter minimierter Eingriffsintensität in die Umweltgüter verstanden werden kann.

Als Golf-Planungskonzept wurde der „Landschaftliche Golfplatz“ nach HABER gewählt, der sich u.a. durch eine möglichst landschaftsgerechte Einpassung der Golfbahnen in die Landschaft und eine möglichst weitgehende Reduzierung der Fläche mit Veränderungen der gewachsenen Bodenstruktur auszeichnet.

Tab. 3 Bedeutsame Umweltschutz-Ziele und Berücksichtigung der entsprechenden Belange

Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	Quelle	Berücksichtigung durch
Schutzgut Menschen Erhalt und Sicherung des öffentlichen Radweges von Baiertal nach Schatt- hausen	Landschaftsplan	unveränderter Erhalt des Weges sowie seiner Zugänglichkeit Erhöhung der Verkehrssicherheit bei der Querung des Radwegs mit der Zufahrt zum Hohenhardter Hof durch Einbau von Bodenschwellen o.ä. sowie einer zusätzlichen Beleuchtung.
Erhalt von Flächen mit hoher Bedeu- tung in ihrer Eignung für die landwirt- schaftliche Nutzung	Flächenbilanzkarte des Amtes für Landwirtschaft	Golfplanung unter der Leitlinie des „Landschaftlichen Golfplatzes“ nach HABER mit dem Ziel des geringstmöglichen Eingriffes in die Natur Wahl des Golf-Vorentwurfs, der Eingriffe in die gewachsene Bo- denstruktur auf den geringsten Flächen vorsah Detail-Festsetzungen zum Schutz des Bodens
Schutzgut Tiere und Pflanzen Schutz besonders geschützter Biotop (§32-Biotop im Gauangelbachtal und seinen Hängen sowie der Biotop rund um den Hohenhardter Hof)	NatSchG/ Land- schaftsplan / §24a- Biotopkartierung / Biotopvernetzungs- konzeption Stadt Wiesloch	Weitgehender Erhalt der Biotop
Schutzgut Boden Schutz hochwertiger Böden in einem „schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft“ (Boden soll in seinem natürlichen Ge- füge und in seiner Fruchtbarkeit auf größtmöglicher Fläche dauerhaft erhal- ten werden, um falls dies in Zukunft nötig sein sollte, wieder für landwirt- schaftliche Bewirtschaftung genutzt werden zu können.	Regionalplan	Bauleitplanungsrechtliche Aus- weisung als Private Grünfläche („Golf und Landwirtschaft“)
		Erstellung mehrerer Vorentwürfe der Golfplanung und Entscheidung für die Variante mit der Bahnen- abfolge, die am besten in das Ge- lände eingepasst ist und eine Schonung von großen Teilen des Erweiterungsgebietes ermöglicht.
		Beschränkung der Flächen mit Bodenveränderungen auf ein Minimum, mit dem die Errichtung einer Golfanlage noch vertretbar ist (vgl. Detail-Festsetzungen Ziff. 10.1



Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	Quelle	Berücksichtigung durch
noch: Schutzgut Boden		Umnutzung des Gebäudebestands des Hohenhardter Hofes für Funktionen des Golfplatzes und - außer den Abschlaghütten und der Starterhütte bei Abschlag 1 - Verzicht auf neue Gebäude zum Schutz unveränderten, gewachsenen Bodens
		Errichtung von KFZ-Stellplätzen in Flächen mit bereits veränderter Bodenstruktur entlang der bestehenden Zufahrt
		Erhalt der Bodenfunktionen zur nachhaltigen Sicherung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit der Böden auf allen Flächen außerhalb der in der Golfplanung festgesetzten
Schutzgut Wasser Sparsamer Umgang mit Wasser	WHG WG	Auswahl spezieller Gräser, die auch zeitweilige Minderversorgung mit Wasser gut vertragen Beschränkung der Bewässerung auf die beim Golfsport intensiv genutzten Flächen sowie Verwendung einer computergesteuerten Beregnungsanlage
Erhalt und Sicherung der Trinkwasservorkommen in Qualität und Quantität (Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet)	Regionalplan	größtmöglicher Erhalt der gewachsenen Böden und damit der Deckschichten durch landschaftlich optimierte Golfplanung und den Planungsansatz „Landschaftlicher Golfplatz“ nach HABER
		überwiegende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate
Besonderer Schutz der Deckschichten zur Sicherung der Qualität der Trinkwasservorkommen in Einzugsbereich des Brunnen Baiertals, WSZ II	LRA, Wasserrechtsamt Stadtwerke Wiesloch	vollständiger Verzicht auf Modellierung der neuen Spielbahn in WSZ II und Erhalt der gewachsenen Böden und damit der Deckschichten in WSZ II Festsetzung eines umfangreichen, mit dem Wasserrechtsamt beim LRA Rhein-Neckar-Kreis abgestimmten Maßnahmenkatalogs zum Schutz des Grundwassers (vgl. Festsetzungen Teil C: Ziffer 1.2), um sicherzustellen, dass in der Erweiterungsfläche in WSZ II Drainagewasser aus dem Grün und den beiden Abschlägen nicht in das Grundwasser gelangen kann

Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	Quelle	Berücksichtigung durch
Schutzgut Klima / Luft Erhalt der Luftaustauschfunktionen in der Landschaft (Der Talraum des Gauangelbaches ist Kaltluftabfluss- und -sammelgebiet)	Regionalplan	Vermeidung von Strukturen oder Gebäuden, die den Luftaustausch der Landschaft unterbinden
Schutzgut Landschaft Erhalt des typischen Erscheinungsbildes der Landschaft	BNatSchG Regionalplan	Erstellung mehrerer Vorentwürfe der Golfplanung und Entscheidung für die Variante mit der Bahnabfolge, die am besten in das Gelände eingepasst ist und damit eine Schonung von großen Teilen des Erweiterungsgebietes ermöglicht
Kultur- und sonstige Sachgüter Erhalt geschützter Denkmäler (Gebäude des Hohenhardter Hofes sind geschützt nach DSchG)	DSchG	Erhalt der Gebäude, Errichtung neuer Gebäude nur in geringem Umfang und in Absprache mit dem Denkmalschutzamt
Erhalt und Entwicklung des Regionalen Grünzugs (Regionale Grünzüge sollen einer Gliederung des Siedlungsraumes dienen sowie die ökologischen Ausgleichsfunktionen der unbebauten Landschaft sichern.)	Regionalplan	Dauerhafter Erhalt des landschaftlichen Erscheinungsbildes langfristige Vermeidung einer Siedlungstätigkeit (Verzicht auf die Errichtung neuer Gebäude - außer Abschlagshütten und Starterhütte bei Abschlag 1) langfristige Vermeidung einer Verlärmung der Flächen Möglichkeit zur naturnahen Erholung für eine große Anzahl von Menschen (öffentliche Golf-Anlage mit öffentlich zugänglichem Kiosk und Spielplatz)

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Der derzeitige Umweltzustand im Prüfbereich wird in seinen wesentlichen Aspekten und im Hinblick auf die Methodik der Umweltprüfung (vg. Ziff. 5.5.2) zusammengefasst dargestellt. Aussagen für das gesamte Golfplatzgelände und andere Außenbezüge werden dann gemacht, wenn sie zum besseren Verständnis der Bestandsdarstellung erforderlich sind.

5.3.1 Schutzgut Menschen

Die Flächen mit Baumaßnahmen in 2007 lassen sich unterscheiden nach: Teilen der bestehenden Golfanlage Hohenhardter Hof (für Umbau) und landwirtschaftlich genutzten Flächen (für Erweiterung).

Im Geltungsbereich, außerhalb des Prüfbereiches wohnt die Familie Mack, der große Teile des Hohenhardter Hofes gehören sowie im historischen Turm vier Mietparteien.

Die Bedeutung für die Erholung ergibt sich im Prüfbereich durch die Freizeitnutzung Golfplatz, den Rad- und Wanderweg entlang des Gauangelbaches, der gut auch für die Feierabenderholung angenommen wird sowie durch einige randlich gelegene, landwirtschaftliche Erschließungswege, die in der Regel von Spaziergängern frequentiert werden.

Bedeutung hat auch die öffentliche Gastronomie im Hohenhardter Hof, die zunehmend auch für Veranstaltungen gebucht wird, die keinen Bezug zum Golfsport haben.

Außer dem Golfplatz und der Gastronomie gibt es keine weiteren Erholungs- oder Freizeiteinrichtungen im Prüfbereich.

Die Flächen des Prüfbereiches haben auf Basis ihrer landbauökologischer Eignung (Quelle: Flächenbilanzkarte des Amtes für Landwirtschaft, 1982) verschiedene Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion. So sind die Flächen des Erweiterungsgebietes Ost, die Umbauflächen östlich des Hohenhardter Hofes sowie die Umbaufläche im nördlichen Teil des Gauangelbaches „landbauwürdige Flächen mit hervorragender Eignung“ („Vorbehaltsfläche“). Die Flächen auf dem Chausseebuckel, im südlichen Teil des Gauangelbachtals sowie die Flächen südöstlich des Hohenhardter Hofes sind als mit noch guter Eignung („Vorrangfläche“) dargestellt. Die anderen Flächen sind hinsichtlich der Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion von untergeordneter Bedeutung.

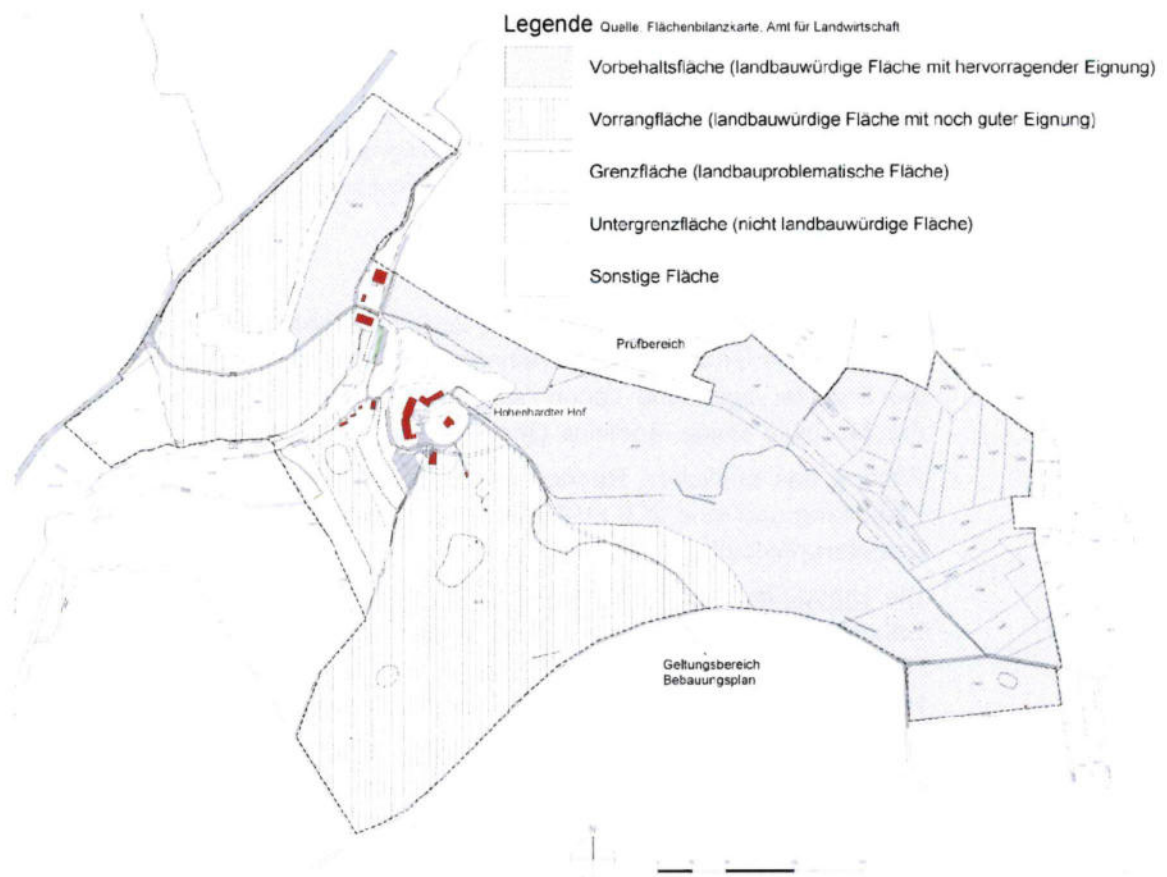


Abb. 3 Landbauökologische Eignung der Flächen im Prüfbereich

5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Prüfbereich liegt nicht in einem gesetzlich geschützten Gebiet wie z.B. FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet. Er enthält keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile. Geschützte Biotope nach §32 NatSchG wie weiter unten dargestellt sind im Gebiet vorhanden.

Die Flächennutzung ist geprägt von den beiden Hauptnutzungen: Golfplatz und Landwirtschaft, die Verteilung der Strukturen und Nutzungen kann dem Bestandsplan (Nr. 150.3.24.1) entnommen werden.

Die 30,5 ha für Umbau und Erweiterung sind im Sommer 2005 genutzt als:

• Fläche mit Fichtenschonung	1,78 ha
• Wiesenflächen auf dem „Chausseebuckel“	0,95 ha
• Gehölze, Hecken und Gebüsch	1,02 ha
• Gehölzaufschulungsfläche	0,03 ha
• Ackerfläche	10,71 ha
• Altgrasbestand	0,36 ha

• Golfflächen (ohne Gehölze und Teich 2)	13,41 ha
• Teiche (T2)	0,09 ha
• landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen	1,74 ha
• Uferbegleitsaum (Gehölze und krautig-rasiger Bestand) entlang des Gauangelbaches und des Maisbaches	0,30 ha
• Lagerplatz / Lagerhalle	0,11 ha

Die nordöstliche Erweiterungsfläche ist überwiegend ackerbaulich nur eine kleine Teilfläche als Grünland oder Weihnachtsbaumkultur genutzt. Gehölze sind in dieser Erweiterungsfläche selten, es gibt nur einen Birnen-Baum in der Mitte der Fläche sowie einige randliche Obstbäume.

Entlang des südlichen Randes der Erweiterungsfläche verlaufen eine 380 kV-Freileitung und eine 220 kV-Freileitung; mehrere 20 kV-Freileitungen queren die Erweiterungsfläche.

Die Umbaufläche östlich des Hohenhardter Hofes wird durch die bestehenden Bahnen Nr. 1 und 4 belegt. Hier finden sich neben der Fairwayfläche auch Rough-Flächen und seitliche Gehölze aus in Gruppen gepflanzten Feldahorn, Hainbuchen, Robinien sowie einzelnen Fichten und Bergahorn.

Im Umgriff der Umbaufläche im Westen sind amtlich kartierte Biotope nach §32 NatSchG entlang des Gauangelbaches, auf der Erweiterungsfläche zwischen Gauangelbach und der Landesstraße L547 („Chausseebuckel“) sowie auf den Hängen um den Hohenhardter Hof vorhanden.

Seltene oder geschützte Pflanzenarten konnten bei der Kartierung im Sommer 2005 nicht nachgewiesen werden. Die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen (Herbst 2004 bis Sommer 2005) unterstreichen den Charakter des Prüfbereichs als intensiv genutzte Fläche.

So wurden in den Artengruppen Libellen, Heuschrecken / Grillen, Tagfalter, Amphibien und Vögel fast ausschließlich häufige und nicht gefährdete Arten nachgewiesen. Die wesentlichen Artnachweise sind im Bestandsplan dargestellt.

Als naturschutzrechtlich streng geschützte Arten nach §42/ §10 (2), Ziff. 11 BNatSchG kommen eine Libellenart (Aeschna caerulea, Blaugrüne Mosaikjungfer) vor allem an Teich 2 vor, des weiteren Vogelarten: Habicht (Accipiter gentilis) – entlang des Gauangelbaches jagend, Mäusebussard (Buteo buteo) – kreisende Einzeltiere über dem Golfplatz, Turmfalke (Falco tinnunculus) – brütend bei den Gebäuden des Hohenhardter Hofes und Grünspecht (Picus viridis) – vor allem entlang des Auengehölzstreifens am Gauangelbach sowie in langrasigen Flächen auf dem Golfplatz.

Naturschutzrechtlich besonders geschützt nach §42/ §10 (2), Ziff. 10 BNatSchG sind eine Reihe von Libellen, alle heimischen Vogelarten sowie einige Tagfalter (vgl. Bestandsplan und Anhang 3).

Als seltene / gefährdete Arten wurden in nachgewiesen: Libellen: Gebänderte Prachtilibelle und Vierfleck (beide: Vorwarnstufe Neckar-Tauberland), Tagfalter:

Kurzschwänziger Bläuling (bundesweit stark gefährdet), Mauerfuchs (Vorwarnliste BW), Vögel: Bluthänfling, Rauchschwalbe, Gelbspötter, Grünspecht, Grauschnäpper, Habicht, Hänfling, Pirol und Dorngrasmücke, Amphibien: Erdkröte, Grasfrosch und Bergmolch, Fangschrecken: Feldgrille.

Gemein ist allen diesen Arten, dass sie in oder bei weniger intensiv genutzten Randbereichen des Golfplatzes bzw. der landwirtschaftlichen Flächen der Erweiterungsflächen oder kleinflächigen Sonderstrukturen (z.B. Teichränder, ungemähte wiesenbestandene Hänge) gefunden wurden.

Eine Bewertung der Flächen als Lebensräume für Tier und Pflanzen ergibt damit das Bild, dass alle Funktionsflächen des Golfsports (Abschläge, Fairways, Bunker, Grüns) wie auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen von geringer Lebensraumbedeutung sind. Die z.T. kleinflächigen Strukturen die in diese Landnutzungen eingestreut sind, sind hingegen von mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Als bedeutende Leitlinien für das Lebensraumgefüge sind nur der Gauangelbach mit begleitender Gehölzgalerie und die Hänge des Chausseebuckels anzusprechen.

5.3.3 Schutzgut Boden

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren (....) und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Wertvoll im Sinne dieser Betrachtung sind alle Böden mit unveränderter Bodenstruktur - unabhängig ihrer Nutzbarkeit.

Im Prüfbereich kommen Flächen mit weitgehend natürlicher Bodenstruktur (exkl. Bodenveränderungen durch landwirtschaftliche Nutzung) vor allem in den Erweiterungsflächen vor, in denen davon ausgegangen werden kann, dass noch keine Oberflächenmodellierung erfolgt ist.

Aber auch die Flächen im Umbaubereich im Gauangelbachtal und östlich des Hohenhardter Hofes, sind beim Bau der dort vorhandenen Fairways noch in dieser ursprünglichen Gestalt erhalten geblieben. Veränderungen wurden hier bei der Errichtung des Golfplatzes nur kleinflächig bei Abschlägen, Bunkern und Grüns vorgenommen. Hier ist hinsichtlich der Bodenfunktionen wegen der geschlossenen Vegetationsdecke ohne regelmäßigen Bodenumbruch von einem guten Zustand des Bodens auszugehen.

Nach Einschätzung des Amtes für Landwirtschaft, Herr Dr. Festl, handelt es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Erweiterungsfläche um sehr bewegtes Gelände mit Erosionsproblemen.

Südlich des Hohenhardter Hofes sowie auf einem Teil des Hangs des Chausseebuckels befinden sich Altlastenflächen, bei denen von bereits veränderten Böden auszugehen ist.

5.3.4 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind zum einen von Bedeutung: Flächen, die einen Beitrag zu Qualität und Quantität der Grundwasservorkommen haben, zum anderen Oberflächengewässer und Flächen, die mit diesen in einem engen funktionellen Zusammenhang stehen.

Alle Flächen im Prüfbereich sind Teil des Trinkwasserschutzgebiets des Brunnen Baiertal und haben damit Bedeutung für das Grundwasser. Die Wasserfassung mit Trinkwasserschutzzone I befindet sich unmittelbar außerhalb des Prüfbereiches am westlichen Ende der Fläche. Der Brunnen Baiertal ist zurzeit nicht in Betrieb, soll jedoch im Frühjahr 2006 wieder in Betrieb genommen werden. Dann wird er Grundwasser in einer Tiefe von 12 - 13 m über offene Sammelrohre fassen.

Die Fläche im Gauangelbachtal südlich der Verbindungsstraße von der L547 zum Hohenhardter Hof liegt in Zone II, der gesamte bestehende 18-Loch Golfplatz wie auch die Erweiterungsflächen befinden sich in Zone III.

Eine Abstufung der Bedeutung für das Grundwasser ist entsprechend der Wasserschutzzone möglich: Den Flächen in Zone II kommt damit sehr hohe Bedeutung für den Grundwasserschutz zu, den Flächen in WSZ III eine hohe Bedeutung.

Aufgrund der o.g. Art der Wasserfassung sowie der Vornutzung (bis 1991) einer Teilfläche der Erweiterungsfläche in WSZ II als Kleingartenanlage stellt die Nitratbelastung hier einen kritischen Punkt dar. Aktuell ist das Brunnenwasser mit 37 mg/l Nitrat belastet. Damit bleibt das Wasser zwar unterhalb des gesetzlichen Grenzwertes von 50mg/l, jedoch ist eine Mischung des Brunnenwassers mit Tiefen- oder Fernwasser bei den Stadtwerken Wiesloch nicht möglich, so dass auf eine dauerhafte Beibehaltung oder gar Absenkung dieses Wertes von Seiten der Stadtwerke größter Wert gelegt wird.

Im Prüfbereich gibt es nur ein Oberflächengewässer, den Gauangelbach. Er verläuft auf einer Länge von ca. 320 m durch den Prüfbereich und auf weiteren 250 m unmittelbar entlang des Prüfbereichs. Entlang des Baches erstreckt sich eine Gehölzgalerie, die auf weiten Teilabschnitten von einer Brennesselflur (2-5 m) begleitet wird. Der Bach ist bis zu 2,5 m eingetieft und verläuft überwiegend in V-förmigem Profil; der Talraum ist sehr flach mit Tiefstellen im Bereich der Golfbahnen, ein stofflicher Eintrag aus der angrenzenden Golfnutzung über abfließendes Oberflächenwasser erscheint deshalb ausgeschlossen.

Der Bach weist eine Verbauung im Bereich der Brücke und einige flache Sohl-schwellen auf.

5.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Prüfbereich gehört zum Klimabezirk Kraichgau und Neckarbecken mit mäßig trockenem Klima und zählt zu den wärmsten Regionen Mitteleuropas.

Charakteristisch sind relativ sonnige und heiße Sommer sowie milde und schneearme Winter (DEUTSCHER WETTERDIENST).

Zwischen Baiertal und Schatthausen liegt ein klimatisch bedeutsames Gebiet. Die Gehölzbestände auf dem Golfplatz dienen der Reinluftentstehung; auf den Freiflächen des Golfplatzes entsteht nachts Kaltluft, die dann hangabwärts fließt, sich im Talraum des Gauangelbachs sammelt und bachabwärts abfließt (Kaltluftabfluss- und Kaltluftammelgebiet) und der Frischluftversorgung der tiefer gelegenen Siedlungen dient.

Tab. 4 Klimakennwerte

Kennwert	Jahresmittel
Mittlere Jahrestemperatur	9 °C
in der Vegetationsperiode	15-16°C
Jahresmittel der Niederschläge	700 - 800 mm
Hauptwindrichtung	west bis südwest

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Der Prüfbereich zeigt sich in den Erweiterungsflächen strukturarm mit Gehölzbeständen auf den Hängen und in Randbereichen.

Der bestehende Golfplatz erscheint aufgrund der Dominanz der Rasenflächen parkähnlich, wobei die eingestreuten, gliedernden Gehölzbestände sich meist jeweils nur aus einer Baumart zusammensetzen.

Das Gebiet liegt in einem Regionalen Grünzug (REGIONALVERBAND UNTERER NECKAR 1994) und hat damit eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Hinsichtlich der Topographie stellt sich das Erweiterungsgebiet im Osten wellig bis leicht hügelig dar. Die Umbaufläche im Osten des Hohenhardter Hofes befindet sich auf einer deutlich nach Norden geneigten Fläche, die im Talraum des Gauangelbaches ist fast eben. Optisch auffallend im Gebiet ist die markante Erhebung des „Chausseebuckels“, der aus einer Hochfläche mit südlich und westlich sehr steilen Flanken besteht.

Der Turm des Hohenhardter Hofes ist von Geländehochpunkten sichtbar, die anderen Gebäude sind teils durch hohen Baumbestand, teils auch in Kombination mit ihrer Lage im Tal selten oder nur bei direkter Annäherung sichtbar.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Hohenhardter Hof ist geschütztes Baudenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Im Bereich des Hohenhardter Hofes befand sich früher die bis in das 11. Jh. zurückreichende Burg Hohenhardt. Die hier vorhandenen, unterirdisch erhaltenen Teile dieser Anlage sind ebenfalls Kulturdenkmale im Sinne des §2 DSchG.

Bodendenkmäler sind im Prüfbereich nicht vorhanden.

Weitere Sachgüter wie z.B. Trinkwasserschutzgebiete, Böden mit besonderer Wertigkeit sind schutzgutbezogen in den entsprechenden Kapiteln abgehandelt.

5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vor allem bedingt durch die aktuelle Nutzungsverteilung kommt es zu zahlreichen Wechselwirkungen.

Die Golfnutzung führt zu großflächigen Wiesen- bzw. Rasenflächen, die für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind und im Talraum des Gauangelbaches auch einen ungestörten Kaltluftabfluss ermöglichen.

Die Gehölzbestände im Prüfbereich tragen sowohl zur Vielfalt der Lebensraumausstattung für Tiere bei als auch zur Reinluftentstehung. Die Art der Gehölzbestände sowie deren Positionen wirken unmittelbar auf die Erscheinungsform der Landschaft.

Jede Form der Landnutzung, die Flächen Nährstoffe zuführt, kann eine Belastung des Grundwassers bewirken, wenn es zu Verlagerungen der Nährstoffe kommt. Dies ist im Prüfbereich für die landwirtschaftlich genutzten Flächen denkbar, aber auch für die intensiv golferisch genutzten Flächen wie Abschläge und Grüns nicht auszuschließen.

Der Schutz des Bodens vor Oberflächenerosion wird maßgeblich vom Grad des Bewuchses - insbesondere bei steileren Lagen - bestimmt. Damit ist die Golfnutzung für den Bodenschutz als günstiger zu beurteilen als die ackerbauliche Bewirtschaftung. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Bodenstruktur im Rahmen von Flurbereinigung oder baulichen Aktivitäten verändert worden ist.

5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

5.4.1 Schutzgut Menschen

Durch die Überplanung des Gebietes können maximal vier Wohneinheiten sowie bis zu 10 Ferienwohnungen geschaffen werden. Auswirkungen auf das Wohnumfeld der vorhandenen Wohnungen sind nicht zu erwarten.

Durch die neu hinzukommenden Golfspieler und das Angebot für die Kurzzeiterholung ist mit einem zusätzlichen, ø täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 50 KFZ, maximal ca. 100 KFZ an Wochenenden (v.a. in den Monaten Mai bis September) zu rechnen.

Durch das Bauvorhaben werden keine bestehenden öffentlichen Wegeverbindungen beeinträchtigt oder durch Überspielen durch Golfspieler gefährdet, so dass eine Beeinträchtigung der Erholungseignung der bisher für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen ausgeschlossen werden kann.

Durch den öffentlichen Kiosk mit Spielplatz beim Empfangsgebäude ist eine neue „Station“ am öffentlichen Rad- und Wanderweg von Baiertal nach Schatthausen gegeben, die zu einer Erhöhung der Attraktion dieses Weges führt.

Der Einbau der Bodenschwellen beim Querungspunkt des Radweges mit der Zufahrt zum Hohenhardter Hof sowie eine zusätzliche Ausleuchtung dieses Bereichs werden zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit auf dem Radweg führen.

Durch den Umbau sowie die Erweiterung des Golfplatzes kommt es zur Inanspruchnahme von Flächen unterschiedlicher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion, die entweder bisher bereits für den Golfsport oder landwirtschaftlich genutzt worden sind.

Veränderungen ergeben sich bei der geplanten Baumaßnahme durch

- leichte Terrassierungen von Teilflächen (Abtrag Oberboden mit seitlicher Lagerung, Modellierung Unterboden, sofort anschließender Auftrag des Oberbodens) mit einer Veränderung gegenüber der heutigen Oberfläche von maximal einem Meter (geringe Änderung der Ertragsfähigkeit, spätere Bearbeitung möglich),
- dauerhafte Veränderung für Abschlüge, Bunker und Grüns durch Abtrag des Oberbodens, Modellierung des Unterbodens und Auftrag einer speziell gemischten Rasentragschicht oder des Bunkersandes (deutliche Verringerung der Ertragsfähigkeit, spätere Bearbeitung möglich),
- dauerhafte Veränderung des Bodens für Stellplätze durch Abtrag des Oberbodens, Modellierung des Unterbodens und Auftrag des Stellplatzaufbaus in Schotterrassenbauweise (erhebliche Verringerung der Ertragsfähigkeit, spätere Bearbeitung ohne Rückbau nicht möglich),
- dauerhafte Veränderung des Bodens für die Starterhütte durch Abtrag des Oberbodens, Planierung des Unterbodens und Errichtung einer Holzhütte
- Versiegelung durch die zentralen Wege zwischen Empfangsgebäude und Abschlagshütten (erhebliche Verringerung der Ertragsfähigkeit, spätere Bearbeitung ohne Rückbau nicht möglich),
- Verlust durch Abtrag von Ober- und Unterboden im Zuge von Teichbaumaßnahmen

Die Versiegelung durch die Abschlagshütten kann in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden, da hierbei Flächen betroffen sind, die bereits durch den Hochwasserdamm erheblich verändert sind und in einem gesonderten LBP zum Wasserrechtsverfahren bereits behandelt wurden.

Maßgeblich für diese Betrachtung sind die Veränderungen der Bodenstruktur auf den Erweiterungsflächen:

Tab. 5 Veränderung der Bodenstruktur in den Erweiterungsflächen

Bodenwert lt. Flächenbilanzkarte	Fläche	Fläche mit unveränderter Bodenstruktur	Fläche mit Veränderung der Bodenstruktur	davon mit Terrassierung	davon Überbauung
Vorbehaltsfläche					
östlich	11,52 ha	9,06 ha	2,46 ha	0,99 ha	1,47 ha
Vorrangfläche					
westlich	3,64 ha	2,65 ha	0,99 ha	0,50 ha	0,51 ha
Grenzfläche					
westlich	0,03 ha	0,03 ha	-	-	-
Untergrenzfläche					
westlich	1,33 ha	1,16 ha	0,17 ha	-	0,17 ha
Sonstige Fläche					
westlich	1,30 ha	1,17 ha	0,13 ha	-	0,13 ha
Summen	17,82 ha	14,07 ha	3,75 ha	1,49 ha	2,28 ha

Im Durchschnitt liegt auf den Erweiterungsflächen die Größe der überbauten Fläche im Verhältnis zur gesamten Erweiterungsfläche bei 12,63%.

Damit bleibt die Ertragsfähigkeit des Bodens auf 87,37% der Erweiterungsfläche unverändert oder geringfügig gemindert (terrassiert) erhalten und kann später im Bedarfsfall ohne Rückbau wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

Festzustellen ist auch, dass mit einer Überbauung von 14,01% der Vorrangfläche (und 12,76% der Vorbehaltsfläche) die guten Böden zu einem höheren Anteil in Anspruch genommen werden.

5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch das Bauvorhaben kommt es zu Veränderungen in Flächen mit verschiedener Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Die größte nachteilige Änderung ergibt sich auf dem Hang (Nordteil) des Chausseebuckels. Hier wird durch die Anlage der Ball-Landezone der Driving Range eine bisher seltener gemähte Altgras oder Rough-Fläche zu einer rasenbestandenen regelmäßig gemähten Fläche umgewandelt. Die Fläche wird damit ihre Bedeutung als Lebensraum und als Leitlinie für Tagfalter und Vögel verlieren (vgl. auch Artenliste im Anhang 3).

Auch mit der Reduzierung des Gehölzbestandes am Maisbach durch eine 3m breiten Steg und die Öffnung einer Spielbahn-Achse für die Bahn 6 ist eine Beeinträchtigung der Lebensraumbedeutung verbunden.

Auf der überwiegenden Fläche wird sich durch die Baumaßnahmen wegen der geringen bisherigen Lebensraumbedeutung keine Verschlechterung für Tiere und Pflanzen ergeben. Es kommt lediglich zu Verlusten einiger nicht gestufter und hinsichtlich der Zusammensetzung nicht naturnaher Hecken, sowie Rough-Flächen ohne Nachweise seltener Arten.

Mit der Festsetzung von bebaubaren Flächen um die bestehenden Gebäude ergeben sich durch die hierdurch später mögliche Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen wesentlicher Lebensräume oder Tierarten.

Für viele Teilflächen eröffnen sich mit der Golfplanung aber auch Chancen für eine erhebliche Aufwertung als Lebensräume. Die betrifft insbesondere die ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen, aber auch einige Randbereiche bisheriger Golfbahnen.

So kommt es für einen großen Abschnitt des Galeriewaldes entlang des Gauangelbaches im Bereich der Ball-Landezone der Driving Range zu einer Beruhigung gegenüber der heutigen Situation, da sich hier keine Golfer mehr aufhalten werden. Mit der nur ca. einmal täglich erfolgenden Durchfahrt der Ballsammelmaschine und ein- bis zweimal pro Woche erfolgenden Mahd der Ball-Landezone wird der Gehölzbestand für störungsempfindliche Arten (z.B. Pirol, Habicht) attraktiver. Dies ist besonders wichtig, da große alte Bäume mit begleitendem naturnahem Saum selten im Prüfbereich sind.

Durch eine Vielzahl von Gehölzneupflanzungen v.a. bei den Ausgleichsflächen mit hangparallelen Hecken, Obstbäumen in Solitärstellung oder als Streuobstwiese kommt es zu einer beträchtlichen Erhöhung der Anzahl standortgerechter Gehölze und einer deutlichen Erhöhung der Lebensraumvielfalt auf der Fläche. Diese wird durch einen hohen Kräuteranteil bei der Saatmischung für das Rough noch unterstützt.

5.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Erarbeitung mehrerer Golf-Vorentwürfe auf verschiedenen Flächenzuschnitten und die Auswahl der Variante, die eine Realisierung des Golfplatzes mit möglichst geringen Erdbewegungen in den Fairways ermöglicht, gelingt es, die gewachsene Bodenstruktur auf dem Großteil der Fläche zu erhalten. Für die Erweiterungsflächen ist dies bereits beim Schutzgut Menschen – Nahrungsmittelproduktion dargestellt worden.

Unvermeidbar ist im Rahmen eines Golfvorhabens die Veränderung von Boden auf den Flächen der Abschläge, Grüns und Bunker. Hier kommt es bei der Errichtung zur Veränderung von Bodenstruktur und Oberflächenhöhen auf einer Fläche von 1,51 ha. Es erfolgen jeweils Abtrag von Oberboden, Einbau von Rohboden und Auftrag von Rasentragschicht.

Zu Verlusten des gewachsenen Bodens kommt es auch durch Teiche, Stellplätze und einige Wege im Bereich des Empfangsgebäudes auf einer Gesamtfläche von 0,97 ha.

Ebenfalls unvermeidbar sind - trotz optimierter Bahnenplatzierungen - leichte Terrassierungen mit sofort anschließender Wiederandeckung des Oberbodens in Teilflächen der Bahnen auf insgesamt 1,49 ha. Eine ähnliche Veränderung des Bodens findet in den Randbereichen von Abschlägen und Grüns zwischen den

Oberflächen bis zum Anschluss an den gewachsenen Boden statt. Dies betrifft ca. 3,11 ha.

Zusätzlich werden ca. 0,2 ha überbaut, bei denen sich bereits heute veränderte Bodenverhältnisse finden (bereits bestehende Grüns und Abschläge).

Durch Rückbau von nicht mehr benötigten Elementen kann auf einer Fläche von 0,2 ha ein „naturnaher Bodenaufbau“ wieder hergestellt werden.

Alle Flächen mit Bodenveränderungen sind im Themenplan 150.3.23.1 „Erdbewegungen“ dargestellt.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden Flächen in Zone II, IIIA und IIIB des Wasserschutzgebietes des Brunnen Baiertal in Anspruch genommen und beim Bau in kleineren Teilflächen auch die Deckschichten des Grundwassers verändert.

Bodenveränderungen betreffen hierbei ca. 0,7 ha in WSZ II, ca. 4,7 ha in WSZ IIIA und 1,6 ha in WSZ IIIB. Die Art der Bodenveränderung ist allerdings je nach konkreter Bautätigkeit verschieden:

Bei Abschlägen und Grüns wird zwar Oberboden entfernt, dann jedoch eine zusätzliche Schicht Rohboden unterschiedlicher Stärke aufgebracht. Auf diese wird die Rasentragschicht aufgetragen. Bei diesen Elementen kann somit nicht von einer Reduzierung der Deckschichten mit Reduzierung der Puffer- und Filterfähigkeit des Bodens ausgegangen werden. Die Flächen für die dies zutrifft, sind insgesamt 0,29 ha in WSZ II und 1,15 ha in WSZ III groß.

Bei den Bunkern wird der Oberboden entfernt, flachgründig in den Unterboden eingeschnitten und die entstehende Mulde mit Sand, der keinerlei Pufferfähigkeiten besitzt, aufgefüllt. Hier handelt es sich eindeutig um eine Reduzierung der Deckschichten mit Reduzierung der Puffer- und Filterfähigkeit des Bodens. Ähnliches kann für die wassergebundenen Stellplätze gelten. Solche Flächen entstehen in einer Größe von 0,02 ha in WSZ II und 0,25 ha in WSZ III.

Bei Teichen werden der Oberboden und zusätzlich der Unterboden in einer erheblichen Stärke abgetragen. Dies bedeutet eine Reduzierung der Deckschichten mit Reduzierung der Puffer- und Filterfähigkeit des Bodens. Da die Teiche jedoch beim vorliegenden Bauvorhaben in Folienbauweise errichtet werden und eine Ausbringung von Grundwasser gefährdenden Mitteln in die Teiche im Normalbetrieb ausgeschlossen werden kann, verbleibt einzig das geringe Risiko von stofflichem Eintrag bei Unfällen während des Baus durch die Baumaschinen, danach durch die Pflegemaschinen. Eine Entfernung von Boden zum Zwecke des Teichbaus findet in WSZ II nicht, und auf 0,42 ha in WSZ III statt.

Weiterhin kommt es wie schon in Kapitel Menschen und Boden erwähnt zu leichten Terrassierungen, bei denen Rohboden kleinflächig umgelagert wird. Ähnlich verhält es sich bei den Anarbeitungsbereichen um Abschläge und Grüns, auch

hier wird Oberboden kurzzeitig entfernt und nach Bau des jeweiligen Spielelementes wieder aufgebracht. Diese Umlagerung erfolgt nur in WSZ III auf 1,49 ha.

Im Betrieb gehen Umweltauswirkungen dann nur noch von der Pflege aus. Die Pflege ist für die verschiedenen Spielelemente unterschiedlich und (auch aus Kostengründen für den Golfplatzbetreiber) auf das absolute Minimum reduziert (vgl. Tabelle 6 in Kap. 5.5.3.1). Generell kann folgendes gelten:

Die Fairways werden nur selten und dann im Rahmen der für die jeweilige Schutzzone geltenden Einschränkungen gedüngt, gleiches gilt für die Ausbringung von Pflanzenbehandlungsmitteln.

Mit höherem Anspruch sind Abschläge und Grüns zu pflegen, auch die der Bahnen in WSZ II. Dies bedeutet einen häufigeren Schnitt und eine bedarfsgerechte, gezielte Ausbringung von Langzeitdüngern auf der Putting-Oberfläche der Grüns sowie auf der Oberfläche der Abschläge.

Durch die strengen Auflagen bei den Elementen in der Erweiterungsfläche in der WSZ II wird es allerdings nicht möglich sein, hier eine dauerhaft ansprechende Grün-Oberfläche zu erhalten. Der Golfbetreiber ist einverstanden, den Grasbestand auf diesem Grün deshalb im Bedarfsfall über eine Rollrasenverlegung mit Soden aus dem anlageneigenen Sodengarten zu erneuern.

Die Entwässerung der Spielelemente Grün und Abschläge erfolgt in der Erweiterungsfläche in WSZ II in kleinflächige, wechselfeuchte Mulden als Rückhalte- und Verdunstungsbecken. Diese werden lehmgedichtet errichtet, so dass eine Versickerung von Flüssigkeiten in den Bodenkörper ausgeschlossen werden kann. Bei der Dachentwässerung (ca. 600 m²) der Abschlagshütten anfallendes sauberes Niederschlagswasser wird entweder direkt in den Gauangelbach oder in die Fläche des geplanten Regenrückhaltebeckens abgeleitet.

Insgesamt wird es bei Umbau und Erweiterung keine Einleitung von Drainagewasser aus den Spielelementen in den Vorfluter geben.

Mit diesen Maßnahmen und mit der Umsetzung der genannten Pflege ist für den Großteil der Fläche in WSZ II eine extensive und verträgliche Nutzung gegeben und mit der Errichtung der beiden Abschläge und des Grüns wie oben geschildert eine Gefährdung des Trinkwasservorkommens ausgeschlossen.

Eine Neu- oder Umgestaltung von Fließgewässern ist nicht vorgesehen; Mindestabstände von 10m zwischen den Erdbauwerken des Golfplatzes und dem Bachlauf des Gauangelbaches werden eingehalten, so dass eine Beeinträchtigung der Fließgewässer ausgeschlossen werden kann.

5.4.5 Schutzgut Klima / Luft

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist der Kaltluftabfluss im Talraum des Gauangelbaches von besonderer Bedeutung. Hier wird es durch die Errichtung des Hochwasserdamms bereits vor der Baumaßnahme des Golfplatzes zu einer deutlichen Verzögerung des Kaltluftabflusses mit Rückstau nördlich des Hochwasserdammes kommen.

Die Abschlagshütten auf der Dammkrone verursachen hierbei keine Verstärkung dieses Staus, denn durch die seitliche Hochwasserentlastungsanlage (= etwas tiefer gelegener Dammabschnitt mit der Funktion eines Notüberlaufs) wird die Kaltluft abfließen, sobald das Hochwasserbecken bis zu dieser Marke mit Kaltluft gefüllt ist.

Die Kaltluftentstehung wird durch die Umbaumaßnahmen wenn überhaupt, dann nur geringfügig geändert. Durch die kleinflächigen Änderungen der Geländeoberfläche wird es zu keiner nennenswerten Änderung beim Abfluss der Kaltluft aus der Fläche des Golfplatzes kommen. Auch die vereinzelt gesetzten Gehölze werden zu keiner Änderung des Luftabflusses führen, so dass die Situation diesbezüglich annähernd unverändert bleiben wird.

5.4.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Baumaßnahme in einigen Aspekten verändert werden.

So wird sich das ausgeräumte Erscheinungsbild der bislang ackerbaulich genutzten Flächen durch die Golfbahnen mit akzentuiert platzierten Gehölzgruppen verändern. Diese Veränderung wird allerdings nur von einigen Hochpunkten im umgebenden Gelände, vom landwirtschaftlichen Weg, der die Erweiterungsfläche im Osten berührt und von der Fläche des heutigen Golfplatzes wahrnehmbar sein. Die Erweiterungsfläche wird sich damit wie der bereits bestehende Golfplatz hinsichtlich der Höhen von Landschaftsbild bestimmenden Strukturen und deren Intervalle deutlich von den im Kraichgau üblichen abheben und einen eigenen Typus darstellen.

Die Bauwerke der Abschlagshütten werden – zumal auf dem Hochwasserdamm stehend - einen Querriegel im Talraum des Gauangelbaches darstellen. Dies kann auch die vorgesehene dichte Eingründung nur teilweise abmildern. Allerdings ist die Situation im Bestand durch etwa zwei Meter hohe Hainbuchenhecken geprägt, die auch heute schon die landschaftliche Erscheinung eines durchgehenden Talraums nicht erlebbar machen

5.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter werden im Prüfbereich nicht beeinträchtigt.

5.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Beim geplanten Golfprojekt ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung wenig aussagekräftig.

Wenn auf die Durchführung des Projektes verzichtet würde, träten die Be- und Entlastungen wie in den Kapiteln 5.4.1 bis 5.4.7 beschrieben, nicht auf. Dies betraf die Belastungen wie z.B. Bodenveränderungen, Reduzierungen der Deckschichten und Intensivierung von extensiven Flächen wie dem Hang des Chausseebuckels ebenso wie die Entlastungen durch die Einsaat einer geschlossenen

Vegetationsdecke in aktuell ackerbaulich genutzten Flächen und die Anreicherung der Landschaft mit einer Vielzahl von verschiedenen Strukturen einschließlich einer Reihe extensiver Flächen mit zukünftiger Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

Die Flächen die aktuell landwirtschaftlich genutzt werden, würden weiterbewirtschaftet wie bisher und die golferisch genutzten weiterhin dem Golfsport zur Verfügung stehen. Wesentlich wäre hierbei, dass im Falle der Nullvariante die Gefahr der Oberflächenerosion auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen weiter bestände.

Ebenso würde im Falle der Nullvariante das Hochwasserrückhaltebecken Nr. 7 des Abwasser- und Hochwasserschutzverbandes nicht realisiert werden können. Die Flächen, die hierfür benötigt werden, sind aktuell von den Bahnen 5 und 6 belegt und können nur für diese Becken freigegeben werden, wenn sie durch die neuen Bahnen auf der Erweiterungsfläche ersetzt werden.

Auch die Linksabbiegespur auf der L547 wäre hinfällig.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend §19(1) BNatSchG und §21 (1) NatSchG sind vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bauvorhabens zu unterlassen.

Im Rahmen dieser Eingriffsminimierung erfolgte seit Mitte 2004 eine kontinuierliche Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und eine immer weitergehende Anpassung der Golfplanung unter Berücksichtigung der jeweiligen Anregungen. Besonders zu erwähnen sind hierbei die Abstimmungsergebnisse zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die v.a. in Teil A), Ziff. 7.1 und Teil C), Ziff. 1.2 und 1.3 der Schriftlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben.

Die in der Folge dargestellten Maßnahmen runden diese Minimierungen auf Basis der so optimierten Planung ab.

5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung anlagebedingter Auswirkungen

Vor allem zur Sicherung des Grundwassers und des Bodens mit Erhalt der Deckschichten gilt es, Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu vermeiden. Bei Bau und Betrieb des Golfplatzes sind die in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen (M1 bis M6) zu berücksichtigen, durch sie werden Beeinträchtigungen vermieden oder verringert.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

M 1 Anlage dezentraler Pflanzenklärbecken zur Sammlung und Reinigung ggf. auftretender Drainagewasser von Abschlagen, Grüns und Bunkern im Erweiterungsbereich in WSZ II

Ziele: Minimierung der Gefahr stofflicher Einträge ins Grundwasser durch Klärung von ggf. anfallendem Drainagewasser und Vermeidung der Versickerung durch Einbindung in den Stoffkreislauf oberhalb des Grundwasserkörpers

Gestaltung von wechselfeuchten Standorten als Trittsteinbiotope für Tiere und Pflanzen

M 2 Einbau von wasserdurchlässigen Decken bei der Anlage von Wegen

Ziele: Vermeidung einer vollständigen Versiegelung zum Erhalt des Bodenlebens (Teil der Bodenorganismen)
Breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser mit Erhalt der Grundwasserneubildungsrate

5.5.2 Vermeidung und Verringerung baubedingter Auswirkungen

M 3 Erstellung eines Bauzeitenplans

Ziel: Minimale zeitweilige Flächeninanspruchnahme für Baufelder und Reduzierung deren zeitlicher Beanspruchung zum Schutz v.a. von Grundwasser und Boden
Reduzierung der Zeitspanne, in der Boden vorübergehend aufgeschlossen wird und damit Minimierung der Eintragsgefahr von Schadstoffen zum Schutz von Boden und Wasser
Optimierung der Abläufe auf der Baustelle zur Reduzierung der Befahrung der Flächen

M 4 Bodenschutz

Ziel: Sachgerechte Behandlung und Zwischenlagerung des Oberbodens
Bearbeitung nur bei abgetrockneten Bodenverhältnissen zum Schutz des Bodens

M 5 Bodenschutz

Ziel: Festlegung von zu befahrenden „Arbeitsstraßen“ in der Fläche
Schutz des Bodens vor flächiger Befahrung zur Vermeidung von Verdichtungen

M 6 Grundwasserschutz

Ziel: Vermeidung von Mineralisierung von gebundenen Nährstoffen
Schutz des Grundwassers vor einer massiven N-Mineralisierung mit Verlagerung in die Tiefe und Eintrag in das Grundwasser durch grünländbauliche Umwandlung der Erweiterungsfläche in WSZ II ohne Bodenumbruch für Fairway, Semirough und Rough.

5.5.3 Vermeidung und Verringerung betriebsbedingter Auswirkungen

An die Konzeption und den Bau der Anlage schließt sich die langfristige Pflege des Golfplatzes an. Diese Pflege erfolgt schwerpunktmäßig auf den intensiv golferisch genutzten Flächen und hat das Ziel, die speziellen golferischen Ansprüche an diese Flächen dauerhaft zu erfüllen. Zum anderen wurde die Pflege in der Vergangenheit durch rechtliche und amtliche Auflagen immer weiter reglementiert, um unerwünschte Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Statt einzelner Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung betriebsbedingter Auswirkungen wird deshalb der so entstandene Pflegeplan der Flächen für das Golfspiel als abgestimmtes Maßnahmenpaket dargestellt.

Tab. 6 Pflegeplan der Flächen für das Golfspiel

	Mähhäufigkeit	Fungizid-behandlung	Herbizid-behandlung	Düngung	Bewässerung
Grüns- u. Vor-grüns	alle 1-2 Tage, Schnittgut entfernen	nur bei akutem Befall, ansonsten vorbeugende Maßnahmen wie Tauabwedeln, Besanden	Kräuter werden ausgestochen; nur bei außer-gew. Befall, etwa ca. alle 3 Jahre, 1 x nur befallene Bereiche	4-5 x jährlich 20 g/qm N-Langzeitdünger, evtl. auch in Gaben von max. 2 g/qm N Flüssigdünger, 1-2 x jährlich Zweinähr-stoffdünger In der Erweiterungs-fläche in WSZ II: max. 30g/m ² /a N-Lang-zeitdünger polymer-ummantelt, ggf. Neubesodung	nach Bedarf
Abschlagsflä-chen	2 x/Woche Schnittgut ent-fernen	2 x im Herbst bei akutem Infekti-onsdruck	Kräuter werden ausgestochen; nur bei außer-gew. Befall, ca. alle 3 Jahre, 1 x nur befallene Bereiche	4 x jährlich 20 g/qm N-Langzeitdünger, evtl. auch in Gaben von max. 2 g/qm N Flüssigdünger, 1-2 x jährlich Zweinähr-stoffdünger In der Erweiterungs-fläche in WSZ II: max. 30g/m ² /a N-Lang-zeitdünger polymer-ummantelt, ggf. Neubesodung	nach Bedarf
Spielbahnen	1-2 x wöchent-lich, Schnittgut bleibt liegen In WSZ II in der Erweiterungs-fläche: Entfer-nung des Mäh-gutes aus der Fläche	keine	keine	1 x im Jahr nach Bodenanalyse In der Erweiterungs-fläche in WSZ II: max. 20g/m ² /a N-Langzeit-dünger polymer-ummantelt	keine
Halbrauhwie-sen (Semirough)	1 x / Monat; Ma-gerstandorte sel-tener, Schnittgut bleibt liegen In WSZ II in der Erweiterungs-fläche: Entfer-nung des Mäh-gutes aus der Fläche	keine	keine	nur im Bedarfsfall (nach Bodenanalyse)	keine
Rough	1 –2 x jährlich In WSZ II: Ent-fernung des Mäh-gutes aus der Fläche	keine	keine	nur im Bedarfsfall (nach Bodenanalyse)	keine
Sandflächen (Bunker)	in der Regel 1-2 x pro Woche Un-kraut jäten, 2 x jährlich Kanten stechen	keine	keine	keine	keine

Die Pflege des Golfplatzes erfordert nur bei massiven Krankheitsbildern des Rasens auf Grüns und Abschlägen einen gezielten Einsatz von Bioziden (z.B. Fungizide gegen Schneeschimmel).

Es dürfen grundsätzlich nur Mittel verwendet werden, die nach §18 Pflanzenschutzgesetz genehmigt und im Positivkatalog aufgeführt sind sowie den Anforderungen der jeweiligen Wasserschutzzone genügen.

5.5.4 Art und Ausmaß der unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Auf Basis des Golf-Entwurfs wurde eine Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs durchgeführt. Die Methodik der Ausgleichsflächenermittlung wurde mit der UNB beim LRA Rhein-Neckar-Kreis abgestimmt.

Hierbei wird bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes unterschieden a) nach Eingriffen in den Boden und b) nach Beeinträchtigungen von Beständen mit Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen.

Bei der Ermittlung des Eingriffs in den Boden wird die Fläche der Bodenveränderung durch die Baumaßnahme betrachtet, bei der Betrachtung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen deren Veränderung. Entsprechend wird das Ausgleichserfordernis getrennt ermittelt.

Die Berechnung des Ausgleichserfordernisses für die Beeinträchtigungen des Bodens erfolgen gemäß des Entwurfs der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Stand Juni 2004 (MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR BADEN-WÜRTTEMBERG). Ein Eingriff wird durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in ha mit der Differenz aus der **Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)** und der Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE) berechnet.

Der Eingriff wird so letztlich in Hektarwerteinheiten (haWE) berechnet.

Betrachtet werden die Funktionen des Bodens:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe

Für die Funktion „natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens“ wurde auf die aktuelle Bewertung des Amtes für Landwirtschaft im Rahmen der Flächenbilanzkarte (1982) zurückgegriffen.

Den hier verwendeten Kategorien werden die Bestandsklassen vor Eingriff gemäß der Arbeitshilfe zugeordnet.

Kategorien der Flächenbilanzkarte	Bestandsklassen vor Eingriff:
Vorbehaltsfläche (landbauwürdige Fläche mit hervorragender Eignung)	4
Vorrangfläche (landbauwürdige Fläche mit noch guter Eignung)	3
Grenzfläche (landbauproblematische Fläche)	2
Untergrenzfläche (nicht landbauwürdige Fläche)	1
Sonstige Fläche	0

Tab. 7 Ausgleichsbedarf Boden (Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“)

Art der Beeinträchtigung	Bestand	Fläche	BvE	BnE	Ausgleichsbedarf (We)
Versiegelung					
Abschlaghütten	auf geplantem Hochwasserschutzdamm	600 m ²	0	0* ¹	entfällt
Wegebaumaßnahmen	Vorbehaltsfläche: Wiese/Rough auf dem Osthang des Chausseebuckels	175 m ²	4	0* ¹	700 m ²
	Vorrangfläche: Fließgewässerbegleitgehölz	175 m ²	3	0* ¹	525 m ²
max. Ausbau baulicher Anlagen	Flächen um die Gebäude des Hohenhardter Hofes sowie des Empfangscenters	1.970 m ²	0	0	0 m ²
	Fläche, abgerückt nördlich der Gebäude des Hohenhardter Hofes sowie bei der neuen Greenkeeperhalle	570 m ²	1	0	570 m ²
	Fläche östl. Wohnhaus Mack	615 m ²	3	0	1.845 m ²
Teil-Versiegelung					
Wegebaumaßnahmen mit wasserdurchlässiger Decke	Untergrenzfläche: Wiese auf dem Südosthang des Chausseebuckels	700 m ²	1	0* ¹	700 m ²
Stellplätze mit wasserdurchlässiger Decke im Talraum des Gauangelbaches	Untergrenzfläche: Teilbereich P1; P2 und P3	2.420 m ²	1	0* ¹	2.420 m ²
	Vorbehaltsfläche: Teilbereich P1	1.450 m ²	4	0* ¹	5.800 m ²
	Auf verändertem Standort Kiesfläche, Grün, Bunker	530 m ²	0	0* ¹	
Teiche	Vorbehaltsfläche: T1, T3, T4 Acker, Rough, Fairway, kleinflächig Gehölzbestand	2.849 m ²	4	0* ¹	11.396 m ²
Teiche	Vorrangfläche: T2 Rough, Fairway, kleinflächig Gehölzbestand	1.327 m ²	3	0* ¹	3.981 m ²
Überbauung					
Abschläge ohne Abschläge Driving Range (weil auf Hochwasserschutzdamm)	Ackerflächen, Rough, Wiese, Fichtenschonung				
	Vorbehaltsfläche:	3.300 m ²	4	2	6.600 m ²
	Vorrangfläche:	1170 m ²	3	2	1170 m ²
	Sonstige Fläche:	210 m ²	0	2	420 m ²
Bunker	Ackerflächen, Rough, Wiese, Fichtenschonung				
	Vorbehaltsfläche:	1.680 m ²	4	1	5.040 m ²
	Vorrangfläche:	860 m ²	3	1	1.720 m ²
	Untergrenzfläche:	160 m ²	1	1	0 m ²

Art der Beeinträchtigung	Bestand	Fläche	BvE	BnE	Ausgleichsbedarf (We)
Grüns	Ackerflächen, Rough, Wiese, Fichtenschonung				
	Vorbehaltsfläche:	3.860 m ²	4	2	7.720 m ²
	Vorrangfläche:	3.250 m ²	3	2	3.250 m ²
	Untergrenzfläche:	235 m ²	1	2	235 m ²
	Sonstige Fläche:	430 m ²	0	2	860 m ²
Ausgleichsbedarf					54.916 m ² We = 5,49 haWe

¹ Mit der Baumaßnahme muss auf den betroffenen Flächen von einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ausgegangen werden

Bezüglich der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ ergibt die Auswertung der Bodenschätzungskarte, dass alle Flächen in der Erweiterungsfläche, in denen Baumaßnahmen erfolgen, überwiegend der Bestandsklasse (BvE) 3 und nur kleinflächig der Klasse 2 zuzuordnen sind. Im Gauangelbachtal sowie um den Hohenhardter Hof kommen Flächen mit Klassenzuweisung 4 vor.

Für diese Funktion sind die entscheidenden Kriterien „Aufnahme von Niederschlagswasser und Abflussverzögerung bzw. -verminderung (mögliche Speicherleistung)“.

Die in Tabelle 7 genannten Beeinträchtigungen treffen für diese Funktion ebenfalls prinzipiell zu. Der Grad der Funktionserfüllung ist nach Versiegelung oder auch Teilversiegelung erheblich eingeschränkt, so dass auf diesen Flächen einheitlich von einem BnE = 0 ausgegangen werden muss. Bei der Überbauung ist zu differenzieren nach der Art des aufgetragenen Substrats. Bei Bunkern ist von einer BnE auszugehen, die der BvE entspricht, da nur flachgründig Boden entnommen wird, Niederschlagswasser aber in der Sandschicht der Bunker aufgenommen wird und nach und nach im Unterboden versickern wird.

Bei Abschlügen und Grüns stellt sich die Situation so dar, dass mit dem Auftrag der Rasentragschicht eine erhebliche Erhöhung der Speicherleistung gegeben ist. Dies ergibt sich aus der Sieblinie des aufgetragenen Materials, dass Wasser zur Versorgung der Gräser wie ein Schwamm speichern und dann an die Gräser abgeben soll. Hier kann von einer BnE = 4 ausgegangen werden.

Tab. 8 Ausgleichsbedarf Boden (Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“)

	Fläche	BvE	BnE	Ausgleichsbedarf
Versiegelte Flächen (GR1)	9.300 m ²	3	0	27.900 m ² We
max. versiegelte Flächen bei den baulichen Anlagen	1.040 m ² 3.155 m ²	4 3	0 0	4.160 m ² We 9.465 m ² We
Bunker	2.700 m ²	3	3	0 m ² We
Abschläge / Grüns	12.458 m ²	3	4	-12.458 m ² We
Ausgleichsbedarf				29.067 m ² We =2,91 haWe

Hinsichtlich der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ stellt sich die Bestandssituation recht einheitlich mit fast durchgehender Bestandsklasse 3 dar. Ausnahmslos für alle Flächen, in denen bauliche Veränderungen erfolgen werden, gilt dieser Wert.

Auch hier können wieder die Beeinträchtigungen aus Tabelle 7 zugrunde gelegt werden. Da es beim vorliegenden Projekt keine großflächigen Versiegelungen wie bei einem Baugebiet gibt, ist für die Zuordnung der BnE für diese Bodenfunktion in Ergänzung zu den Kriterien der Arbeitshilfe die Tiefe des Eingriffs in den Boden entscheidend. So werden beim Teichbau mehrere Meter Boden abgetragen und eine Teichfolie aufgebracht, bei der Errichtung von Bunkern flachgründig Boden abgetragen und Sand aufgefüllt. Bei der Errichtung der Stellplätze wird ebenfalls Unterboden in geringer Schichtstärke entfernt, bei den Wegebaumaßnahmen hingegen nur Oberboden.

Bei Abschlägen und Grüns hingegen wird die Rohbodenstärke durch den Auftrag von Rohboden aus dem Baustellenbereich erhöht.

Tab. 9 Ausgleichsbedarf Boden (Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“)

	Fläche	BvE	BnE	Ausgleichsbedarf
Max. bebaubare Fläche bei den baulichen Anlagen	1.040 m ²	0	0	0 m ² We
	2.115 m ²	3	0	6.345 m ² We
Teiche	4.175 m ²	3	0	12.525 m ² We
Bunker / Stellplätze	7.100 m ²	3	2	7.100 m ² We
Wege	1.117 m ²	3	2	1.117 m ² We
Abschläge / Grüns	12.458 m ²	3	4	-12.458 m ² We
Ausgleichsbedarf				14.629 m ² We =1,46 haWe

Eingriffsermittlung für Beeinträchtigungen in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Entsprechend der gewählten Methode der Eingriffsermittlung ergibt sich für Lebensraumtypen ohne besondere Bedeutung für Tiere und Pflanzen kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf. Dies betrifft i.d.R. Acker / Intensivgrünland, bestehende Grüns und Abschläge, die Golfplatz-Fairways oder auch Lagerplätze, jeweils ohne Vorkommen seltener oder geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

Ein Flächenbedarf für die Verluste von bedeutenden Lebensräumen ergibt sich auf Basis der Geländeerhebungen durch die Verluste von Gehölzbeständen und Bäumen sowie den Verlust der extensiv gepflegten Wiese auf dem ostseitigen Hang des Chausseebuckels.

Tab. 10 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“

Art der Beeinträchtigung	Bestand	Beeinträchtigte Fläche	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Abschlaghütten	auf Hochwasserschutzdamm (Ausgleich hierfür erfolgt im Rahmen des hierfür relevanten LBP) (sehr geringe Lebensraumbedeutung)	600 m ²	-	-
Versiegelung: Zufahrt: Linksabbieger	Wiesen und Säume von Gehölzen (geringe Lebensraumbedeutung)	337 m ²	0,5	167 m ²
Weg versiegelt: Steg und Platz vor Empfangsgebäude	Fließgewässerbegleitholz, kartierter Biotop (sehr hohe Bedeutung)	175 m ²	3,0	525 m ²
Weg versiegelt: Weg zu den Abschlaghütten	Wiese / Rough (geringe Lebensraumbedeutung)	175 m ²	0,5	87 m ²
Geplante maximale Bebauung um bestehende Gebäude	Grünland / Putting Grün (sehr geringe Lebensraumbedeutung)	3.155 m ²	0,3	947 m ²
Wege mit wasserdurchlässiger Decke: Kurzplatz (Weg zum Abschlag Nr. 1) Weg zwischen Hütten	Wiese / Rough auf ostseitigem Hang des Chausseebuckels (hohe Lebensraumbedeutung)	400 m ²	2	800 m ²
Weg mit wasserdurchlässiger Decke zum Abschlag Nr. 4	„naturferne“ Gehölze: Weihnachtsbaumkultur, Golfplatz (sehr geringe Bedeutung)	300 m ²	0	0 m ²
Stellplatzflächen	bei P1, P2 und P3: Wiese / Rough (geringe Lebensraumbedeutung)	3.650 m ²	0,5	1.825 m ²
	bei P1: Gehölzbestand (mittlere Lebensraumbedeutung)	220 m ²	1,0	220 m ²
	bei P1: Einzelbäume, standortgerecht (hohe Lebensraumbedeutung)	9 Stk. (à 50 m ²)	2	900 m ²
	bei P1: Kiesfläche, Grün, Bunker (sehr geringe Bedeutung)	530 m ²	0	0 m ²
Zwischensumme				5.471 m²

Art der Beeinträchtigung	Bestand	Beein-träch-tigte Fläche	Faktor	Ausgleichs-flächen-bedarf
Übertrag				5.471 m²
Erstellung von Golf-Flächen mit Verlust von Gehölzen und Bäumen				
Abschläge, Bunker, Grüns	„naturferne“ Gehölze: Weihnachtsbaumkultur, Golfplatz (sehr geringe Lebensraumbedeutung)	700 m ²	0	0 m ²
Abschläge, Bunker, Grüns	Hecken und Gehölze auf den Hängen des Chausseebuckels und Fließgewässerbegleitgehölz Maisbach (sehr hohe Lebensraumbedeutung)	240 m ²	3,0	720 m ²
Abschläge, Bunker, Grüns	Hecken und Gehölze, standortgerecht (mittlere Lebensraumbedeutung)	100 m ²	1,0	100 m ²
Fairways, Semirough, Rough	„naturferne“ Gehölze: Weihnachtsbaumkultur, Golfplatz (sehr geringe Lebensraumbedeutung)	3.880 m ²	0	0 m ²
Fairways, Semirough, Rough, Driving Range (Ball-Landezone)	„naturferne“ Hecken und Gehölze auf dem Golfplatz (geringe Lebensraumbedeutung)	1.400 m ²	0,5	700 m ²
Fairways, Semirough, Rough, Driving Range (Ball-Landezone)	Hecken und Gehölze, standortgerecht (mittlere Lebensraumbedeutung)	2.200 m ²	1,0	2.200 m ²
Fairways, Semirough, Rough, Driving Range (Ball-Landezone)	Hecken + Gehölze auf Hängen des Chausseebuckels und Fließgewässerbegleitgehölz Maisbach (sehr hohe Lebensraumbedeutung)	865 m ²	3,0	2.595 m ²
Ausgleichsflächenbedarf				11.786 m²

Zusammenfassend ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Boden (Hektarwerteinheiten)

- natürliche Bodenfruchtbarkeit **5,49 haWe**
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf **2,91 haWe**
- Filter und Puffer für Schadstoffe **1,86 haWe**

Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen“ (m² Maßnahmenflächen)**11.786 m²****5.5.5****Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen**

Auch nach Berücksichtigung aller M-Maßnahmen verbleibt ein naturschutzrechtlicher Eingriff, der insgesamt ausgleichbar ist. Dieser Ausgleich erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen wie unter Ziffer 13 der schriftlichen Festsetzungen dargestellt in der oben angegebenen Flächengröße. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet den Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Tab. 11 Ausgleichsmaßnahmen

I) Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden		
Funktion: „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ Umwandlung von ca. 10,71 ha Acker (BvM=4) in Lage mit hoher Erosionsgefahr zu Flächen mit geschlossener Vegetationsdecke (BnM=5)		10,71 haWe
Funktion: „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ Umwandlung von ca. 10,71 ha Acker (BvM=3) zu Flächen mit geschlossener Vegetationsdecke (BnM=4)		10,71 haWe
Funktion: „Filter und Puffer für Schadstoffe“ Umwandlung von ca. 10,71 ha Acker (BvM=3) zu Flächen mit geschlossener Vegetationsdecke (BnM=4)		10,71 haWe
II) Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (TuP)		
A1	Anlage von drei hangparallelen Hecken mit vorgelagertem Altgras- und Hochstaudensaum	945 m ²
A2	Anlage einer hangparallelen Hecke mit vorgelagertem Altgras- und Hochstaudensaum	1.000 m ²
A3	Neupflanzung von Obstbäumen zur Anlage einer Streuobstwiese, Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil	2.850 m ²
A4	Anlage zweier Hecken mit vorgelagertem Altgras- und Hochstaudensaum	1.230 m ²
A5	Neupflanzung von Obstbäumen	875 m ²
A6	Neupflanzung von Obstbäumen zur Anlage einer Streuobstwiese, Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil	3.420 m ²
A7	Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil	1.500 m ²
Summe der Ausgleichsflächen (TuP)		11.820 m²

A 1 Anlage einer hangparallelen Hecke mit vorgelagertem Altgras- und HochstaudensaumZiele:

Biotope	Lebensraumaufwertung und Biotopvernetzung, insbesondere für Schmetterlinge, Insekten und die Avifauna
Landschaft	Strukturanreicherung und Raumbildung

A 2 Anlage einer hangparallelen Hecke mit vorgelagertem Altgras- und HochstaudensaumZiele:

Biotope	Lebensraumaufwertung und Biotopvernetzung, insbesondere für Schmetterlinge, Insekten und die Avifauna
Landschaft	Strukturanreicherung und Raumbildung

A 3 Anlage einer extensiv genutzten StreuobstwieseZiele:

Biotope	<p>Streuobstwiese: Lebensraumaufwertung und Einbringung eines selten gewordenen Biotoptyps, insbesondere für Schmetterlinge, Insekten und Vogelarten z.B. Grauschnäpper</p> <p>Extensivwiese: Lebensraumaufwertung und Ergänzung eines selten gewordenen Biotoptyps, insbesondere für Schmetterlinge</p>
Landschaft	Raumbildung, Ergänzung typischer Struktur: Gehölzbestand in einer Senke
Hinweis:	Die Streuobstwiese befindet sich zum Teil im Schutzstreifen einer Freileitung und darf eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Sie ist über einen ordnungsgemäßen Schnitt dauerhaft kleiner als 4 m zu halten. Ggf. sind im betreffenden Teil kleinkronige Bäume zu verwenden.

A 4 Anlage zweier Hecken mit vorgelagertem Altgras- und HochstaudensaumZiele:

Biotope	Lebensraumaufwertung und Biotopvernetzung, insbesondere für Schmetterlinge, Insekten und die Avifauna
Landschaft	Strukturanreicherung und Raumbildung

A 5 Neupflanzung von ObstbäumenZiele:

- | | |
|------------|---|
| Biotope | Lebensraumaufwertung und Ergänzung eines selten gewordenen Biototyps, insbesondere für Schmetterlinge, Insekten und Vogelarten z.B. Grauschnäpper |
| Landschaft | Raubildung, Ergänzung typischer Struktur: Obstbaumreihe entlang eines Feldwegs |

A 6 Anlage einer Extensivwiese mit hohem KräuteranteilZiele:

- | | |
|------------|---|
| Biotope | Streuobstwiese: Lebensraumaufwertung und Einbringung eines selten gewordenen Biototyps, insbesondere für Schmetterlinge, Insekten und Vogelarten z.B. Grauschnäpper

Extensivwiese: Lebensraumaufwertung und Ergänzung eines selten gewordenen Biototyps, insbesondere für Schmetterlinge |
| Landschaft | Ergänzung einer typischen Offenlandstruktur am Rand des Platzes |

A 7 Anlage einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil und DornengebüschZiele:

- | | |
|------------|---|
| Biotope | Lebensraumaufwertung und Ergänzung eines selten gewordenen Biototyps, insbesondere für Schmetterlinge, Insekten und Vogelart: Dorngrasmücke |
| Landschaft | Ergänzung einer typischen Offenlandstruktur am Rand des Platzes |

Alle Maßnahmenflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Teil von Flächen mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier steht generell die Sicherung der Bodenstruktur, der Erhalt der Bodengüte sowie die Aufwertung der Flächen als Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt (überwiegend als extensiv genutztes Rough) im Vordergrund.

Tab. 12 Pflegeplan der Maßnahmenflächen

	Mähhäufigkeit Pflege	Fungizid- behandlung	Herbizid- behandlung	Düngung	Bewässerung
Rauhewiese zweischürig	2 x im Jahr (Juni und September)	keine	keine	im Bedarfsfall (basiert auf Bodenunter- suchung)	keine
Rauhewiese einschürig	1 x im Jahr (September)	keine	keine	im Bedarfsfall (basiert auf Bodenunter- suchung)	keine
Hochstauden- fluren-Säume	abschnittsweise ca. alle 3 Jahre im Frühjahr	keine	keine	im Bedarfsfall (basiert auf Bodenunter- suchung)	keine
Gehölzflächen Neuanpflan- zungen	2 x im Jahr Mahd (nur in der Auf- wuchsphase)	keine	keine	im Bedarfsfall (basiert auf Bodenunter- suchung)	nur bei extremer Trockenheit
Obstbaumwiese	2 x im Jahr Mahd	keine	keine	im Bedarfsfall (basiert auf Bodenunter- suchung)	nur bei extremer Trockenheit
Obstbäume	Fachgerechter Schnitt (alle 3-5 Jahre)	keine	keine	im Bedarfsfall (basiert auf Bodenunter- suchung)	nur bei extremer Trockenheit

Gehölzpflanzungen

Entscheidend für eine rasche Funktionserfüllung z.B. als Biotopstruktur sowie als gliederndes und belebendes Landschaftselement zur Bereicherung des Landschaftsbildes ist die Verwendung stärkerer Gehölzqualitäten, so dass sich Baumgruppen bereits in rund 10 Jahren zu einer stattlichen Erscheinung entwickelt haben.

Weitergehende Angaben zu den Gehölzpflanzungen, insbesondere zur Pflanzenqualität und zur Artenzusammensetzung sind in den schriftlichen Festsetzungen enthalten.

Wiesen und Saumbiotope

Die Rauhewiesen (Roughs) werden auf den Ackerflächen durch Ansaat angelegt. Der natürliche Samenanflug führt zwar auch annähernd die gewünschte Artenzusammensetzung herbei, jedoch wird die Artenvielfalt der Rauhewiesen (Roughs) durch das direkte Aufbringen des Samens wesentlich schneller erzeugt. Die Wieseneinsaat soll mit einer geringen Saattiefe erfolgen, so dass konkurrenzschwächere Wiesenkräuter eine Ausbreitungschance im sonst zu dichten Gräserteppich haben. Krautsäume aus Hochstaudenfluren entstehen aus der gleichen Ansaatmischung mit höherem Anteil an Kräutersaat. Durch den selteneren Schnitt setzen sich die Hochstaudenarten in den Säumen stärker durch als auf der Wiese.

Biotopentwicklungsziel bei der Anlage extensiv gepflegter Wiesen und Hochstaudenflächen ist die Förderung des floristischen Artenreichtums.

5.5.6 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Die Gegenüberstellung der Ausgangssituation mit der Lebensraumsituation nach Ausführung der Maßnahme zeigt, dass die Lebensraumbedingungen für Pflanzen- und Tierarten durch die Golfplanung beeinträchtigt und durch die Ausgleichsmaßnahmen mindestens in vergleichbarer Qualität dauerhaft gesichert werden. Insbesondere für die Tierarten ergaben sich mit dem höheren Anteil extensiverer Flächen große Potentiale. Hierbei zeigen die Ergebnisse der Berechnungen: Erfordernis: 1,18 ha, Ausgleich 1,18 ha den erreichbaren Ausgleich an, fachlich mindestens ebenso bedeutsam ist aber die Schaffung artenreichen Grünlands in den Bereichen zwischen den Bahnen und am Rand des Golfplatzes als Lebensraum der hierauf angewiesenen Tierarten.

Für das Schutzgut Boden kommt es punktuell zu ausgleichbaren Eingriffen. Mit der Umwandlung von Ackerflächen auf Lagen mit einer erheblichen Erosionsgefahr in Dauergründland ist ein Ausgleich der Eingriffe für alle Funktionen des Bodens gegeben.

Mit der dauerhaften und fachgerechten Bewirtschaftung des Bodens als Grünland ist eine Aktivierung des Bodenlebens, ein langfristiger Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und mit der nur stellenweisen erheblichen Veränderung des Bodens auch auf dem größten Teil der Fläche eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung ohne jegliche Rückbaumaßnahme gegeben. Auch die Flächen, die im besonders bedeutsamen Erweiterungsbereich im Osten für Abschläge, Grüns und Bunker (Summe: 6.150qm) genutzt werden, lassen sich mit überschaubarem Aufwand wieder in die landwirtschaftliche Nutzung überführen.

Mit Realisierung der Umwandlung von Acker in Dauergründland sowie die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes also wieder hergestellt werden. Durch diese Maßnahmen sowie eine Vielzahl von Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

5.6 Methodik der Umweltprüfung

Die Rahmenbedingungen des gesamten Bauvorhabens sowie der notwendigen Verfahrensschritte wurden im Rahmen eines Runden Tisches am 31.3.2004 unter Beteiligung u.a. von Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe, des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis sowie der Stadt Wiesloch vorabgestimmt. Besondere Empfindlichkeiten der Fläche wurden bereits damals ermittelt und von dann an konsequent in die Planung einbezogen.

Der Umfang der notwendigen Kartierungen für die Bearbeitung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wurde in einem gesonderten Termin am 16.9.2004 im Hohen-

hardter Hof gemeinsam mit einem Vertreter der UNB des LRA Rhein-Neckar-Kreis sowie mit der Umweltschutzabteilung der Stadt Wiesloch abgestimmt.

Die Abstimmung der UVS-Methodik zur Ermittlung, Bewertung und Beschreibung der Umweltgüter sowie der sich durch die Planung ergebenden Be- und Entlastungen (Scoping) erfolgte am 12. 04. 2005 im Hohenhardter Hof. Wesentlich und die vorliegende Darstellung maßgeblich bestimmend war die Zustimmung aller Teilnehmer zu der Vorgehensweise: Die Inhalte zur FFH-Vorprüfung, zur Umweltverträglichkeitsstudie, zur Eingriffsregelung sowie zur Grünordnungsplanung wurden gemäß des beim Termin vorgestellten Arbeitsprogramms erarbeitet, die Ergebnisse dann aber nicht in einzelnen Werken dargestellt. Stattdessen erfolgte die Darstellung der entscheidungserheblichen Ergebnisse direkt im vorliegenden Umweltbericht.

5.6.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der für die Betrachtung der Naturgüter relevanten Informationen beschränkt sich räumlich auf die Fläche, auf der im Rahmen der Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen 2007 tatsächlich Veränderungen gegenüber dem Bestand im Sommer 2005 stattfinden werden.

Bestände außerhalb dieses Gebietes wurden im Einzelfall in die Betrachtung mit einbezogen, wenn dies zu Verständnis und Bewertung der Bestände erforderlich war (z.B. Funktionsgefüge der Landschaft, Blickbezüge, nächste FFH-Gebiete).

Flächen der Golfanlage Hohenhardter Hof, die gegenüber dem Bestand im Sommer 2005 unverändert bleiben, werden im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht in die Betrachtung einbezogen. Der Bebauungsplan hat für diesen Teil des Geltungsbereiches bestandswahrenden Charakter.

Damit weicht der Umgriff dieser Umweltprüfung deutlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Hohenhardter Hof ab.

Nicht bearbeitet wurde im Rahmen der Untersuchungen, die Grundlage dieser Umweltprüfung sind, die Auswirkungen des im Geltungsbereich liegenden Hochwasserrückhaltebeckens. Dieses wurde nur nachrichtlich übernommen, eine bauleitplanungsrechtliche Basis ist nicht notwendig, das Becken wird laut dem Herrn Albrecht, Büro Albrecht, Wiesloch auf dem Wege über ein wasserrechtliches Verfahren genehmigt.

Die durch dieses Bauwerk notwendigen naturschutzrechtlichen Maßnahmen wurden durch das Büro GefaÖ, Walldorf erarbeitet und ebenfalls nachrichtlich übernommen.

5.6.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung der Auswirkungen erfolgte nach einer Methodik, bei der den Schutzgütern nach UVPG individuelle Schutzziele zugeordnet werden und für diese dann jeweils ein aussagekräftiges Prüffeld untersucht wird.

Auf diese Weise ist es möglich, alle gebotenen Aspekte des Naturhaushaltes zu betrachten und bei Bedarf und entsprechender Bedeutung bis zur Flächengröße einzelner Beeinträchtigungen zu bearbeiten.

Tab. 13 Zusammenstellung der ausgewählten Schutzziele und Prüffelder

Schutzgut	Schutzziel	Prüffeld	methodische Hinweise/ Bearbeitungstiefe
Menschen	Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz der Wohnung und des Wohnumfeldes ("Wohnen")	Bedeutung des Wohnumfeldes	nicht erheblich
Menschen	Erhaltung von Flächen für die Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung ("Erholen")	Bedeutung von Erholungseinrichtungen	- Bestand: Erholungseinrichtungen - Bewertung: einstufig
	Nahrungsmittelproduktion	Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit durch Überbauung	- Bestand + Bewertung: Flächenbilanzkarte (Amt für Landwirtschaft) - Bewertung: dreistufig
		Veränderung der Form von landwirtschaftlichen Flächen	Veränderungen der Geländeoberfläche werden berücksichtigt
	Waldfunktionen	Verlust bzw. Beeinträchtigung des Waldes durch Überbauung	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	Schutz der Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften	Bedeutung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen Beeinträchtigung des Funktionsgefüges der Landschaft	- Grundlagen: Realnutzungskartierung, Daten der Biotopkartierung - Bestand: Lebensräume, Vork. seltener / bedrohter bzw. geschützter Arten - Bewertung: <u>fünfstufig</u>
Boden	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden	Verlust durch Überbauung	- Reichsbodenschätzung: gewachsene Böden - Altlastenkataster - Flächenbilanzkarte
		Beeinträchtigung der Regelfunktionen des Bodens durch Eintrag von Schadstoffen	- wegen weitreichender Minimierung: nicht erheblich
Wasser	Sicherung der Qualität und Quantität von Grundwasservorkommen ("Grundwasser")	Bedeutung von Räumen für die Trinkwasserversorgung	- Bestand: Wasserschutzgebiete, - Bewertung: <u>dreistufig</u>
	Sicherung der Qualität der Oberflächengewässer	Naturnähe von Oberflächengewässern	- Bestand: Oberflächengewässer, - Bewertung: <u>einstufig</u>
Klima / Luft	Erhaltung der lufthygienischen und lokalklimatischen Verhältnisse	Bedeutung von Räumen für Luftreinhaltung und Luftaustausch	- Auswertung Top-Karte, Realnutzungskartierung, Gebietskenntnis
Landschaft	Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und Erhaltung der natürlichen Erholungseignung	Bedeutung von Räumen für das Landschaftsbild / Blickbeziehungen	Lage von Teichen
Kulturgüter	Erhaltung von Baudenkmälern und Schutz von Bodendenkmälern	kulturhistorische Bedeutung von Bauten	- Auswertung Landschaftsplan, FNP - Bestand: Kultur- und Bodendenkmäler - Bewertung: <u>einstufig</u>
sonstige Sachgüter	Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben und örtlicher Planungen	Inanspruchnahme von Flächen, die bereits von Planungen Dritter beansprucht werden	- Auswertung Reg. Plan, Landschaftsplan, FNP - keine Bewertung



5.6.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Für das Schutzgut Menschen, Schutzziel Nahrungsmittelproduktion konnte die Reichsbodenschätzung nur im Maßstab 1:10.000 genutzt werden. Die genaueren und aktuelleren Karten des Finanzamtes Heidelberg konnten aus Datenschutzgründen nicht verwendet werden.

Die Linksabbiegespur von der L547 wurde in Form einer Prinzipskizze des Büros Soder, Stand 8.7.2005, berücksichtigt, da sich die Abstimmung mit Straßenbauamt und Regierungspräsidium verzögerte. Die zugrunde gelegte Skizze ermöglicht jedoch eine Bearbeitung in ausreichender Detaillierung.

Auch die nachrichtliche Übernahme der Plandarstellungen zu Hochwasserdamm und zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen greift auf vorläufige Ergebnisse zurück, die sich im Laufe der weiteren Bearbeitung noch geringfügig verändern können.

5.7 Geplante Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Stadt Wiesloch führt das Monitoring durch. Hierbei werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten überwacht, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Hierzu ist regelmäßig eine gemeinsame Begehung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Hierbei sollen vor allem durch die Behörden nach Abschluss des Verfahrens gewonnene Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt behandelt werden.

Unabhängig von diesen regelmäßigen Begehungen werden folgende Untersuchungen durchgeführt:

Jährliche Bodenbeprobungen in der Erweiterungsflächen im Wasserschutzgebiet, Zone II mit drei Probestellen (zwei bei der Grenze zu WSZ I, eines im Fairway Bahn 5) und Zusendung der Ergebnisse an die Stadtwerke Wiesloch sowie an das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt. Zu untersuchen ist vor allem der Nitratgehalt in drei Bodentiefen: 30 cm, 60 cm, 90 cm.

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einer Fläche in der Stadt Wiesloch, Ortsteil Baiertal und Ortsteil Schatthausen soll in Ergänzung eines bestehenden 18-Loch Golfplatzes ein öffentlicher 9-Loch Golfplatz errichtet werden. Die Flächen des 18-Loch Golfplatzes und des 9-Loch Golfplatzes greifen ineinander, zur Errichtung sind deshalb Umbaumaßnahmen auf dem 18-Loch Golfplatz notwendig. Im Rahmen dieser Baumaßnahme werden auch Teiche und ein Hochwasserrückhaltebecken in Abstimmung mit dem Abwasser- und Hochwasserschutzverband Wiesloch errichtet.

Für den Golfplatz Hohenhardter Hof gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Ziel dieses Bebauungsplans ist es dementsprechend für die gesamte Golfanlage eine einheitliche Planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Hierbei ist zu unterscheiden nach dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem Prüfbereich die-

ses Umweltberichtes. Der Prüfbereich des Umweltberichtes erstreckt sich auf einen Teilbereich des Geltungsbereiches, in dem es zu baulichen Veränderungen kommt, für den anderen Teil des Geltungsbereiches besteht Bestandsschutz. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf 63,7 ha, der Prüfbereich des Umweltberichtes ist 30,5 ha groß.

Bauplanungsrechtlich wird die Fläche insgesamt nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet **„Golf und Landwirtschaft“** festgesetzt:

- Teilbereich GR 1 „private Grünfläche“, womit der größte Teil der eigentlichen Golfanlage abgedeckt wird,
- Teilbereiche SO 1 – SO 3 „Bauliche Anlagen Hohenhardter Hof“ mit den baulichen Anlagen des Hohenhardter Hofes und den Grünflächen unmittelbar um die Gebäude des Hohenhardter Hofes,
- Teilbereich SO 4 „Bauliche Anlagen öffentlicher 9-Loch Golfplatz“ für Empfangsgebäude sowie Greenkeeperhalle.

Im Teilbereich GR 1 werden mit dem gewählten Konzept des landschaftlichen Golfplatzes möglichst geringe Bodenbewegungen und möglichst geringe Veränderungen bestehender Bestände angestrebt. Abgesehen von den beiden Abschlagshütten und einer Starter-Hütte bei Abschlag 1 werden keinerlei neue Gebäude entstehen, stattdessen werden bestehende Gebäude umgebaut.

Bei der Planung des Bauvorhabens wurden bedeutsame Umweltschutzziele, die aus Planungsvorgaben bekannt waren, weitestgehend berücksichtigt, in fortlaufender Abstimmung mit allen zuständigen Fachbehörden eingriffsmindernde Maßnahmen besprochen und in die Planung eingearbeitet.

Derzeitiger Umweltzustand

Für das Schutzgut Menschen, Aspekt Wohnen ist die Situation gekennzeichnet durch die Wohnung des Eigentümers, der Familie Mack, sowie 4 Mietwohnungen in einem historischen Turm des Hohenhardter Hofes.

Die Fläche ist durch einen passierenden Rad- und Wanderweg für die Feierabenderholung erschlossen und weist durch den bestehenden Golfplatz auch Bedeutung für den Golfsport auf.

Die Flächen des Prüfbereiches haben Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion. Sie sind als großteils als Vorbehaltsfläche bzw. Vorrangfläche in der Flächenbilanzkarte des Amtes für Landwirtschaft verzeichnet, es handelt sich also aus Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung um überwiegend sehr gute oder gute Böden.

Für Tiere und Pflanzen stellt sich der Prüfbereich zum einen als bereits bestehender Golfplatz und zum anderen als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete kommen in der Fläche nicht vor, kartierte Biotopie werden nicht in Anspruch genommen. Die Fläche ist Teil eines regionalen Grünzugs. Es gibt einige Biotopie nach §32 NatSchG, seltene oder geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Auch bei den Tierarten kommen vor allem häufige Arten und nur einige seltene bzw. geschützte Tierarten in den Randbereichen vor. Die Funktionsflächen des Golfsportes wie auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Lebensräume für Tiere

und Pflanzen von geringer Bedeutung, die kleinteiligen, weniger intensiv genutzten Randstrukturen von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Die bedeutendsten Leitlinien im Lebensraumgefüge sind der Gauangelbach mit seiner begleitenden Gehölzgalerie und der Hang des Chausseebuckels.

Der Boden vor allem der bisher nicht golferisch genutzte Teil des Prüfbereiches zeichnet sich durch einen weitgehend natürlichen Aufbau aus, hat bezüglich der natürlichen Ertragsfähigkeit überwiegend hohe Bedeutung, mittlere bis hohe Bedeutung als Wasserspeicher (Wasserausgleichskörper für den Wasserhaushalt) und überwiegend hohe Bedeutung hinsichtlich der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

Der gesamte Prüfbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet. Der bestehende Golfplatz befindet sich bis auf die Bahnen 5 und 6 in Wasserschutzzone III, die bestehenden Bahnen 5 und 6 liegen in Wasserschutzzone II. Der Gauangelbach stellt das einzige Fließgewässer im Prüfbereich dar, er ist mit leichten Sohlschwellen versehen und weist bei der Querung der Zufahrt zum Hohenhardter Hof eine Verbauung auf.

Bezüglich des Landschaftsbildes weist sich der Prüfbereich als typisch für das Kraichgau mit einer welligen bis leicht hügeligen Oberfläche, relativ strukturarmen Situation auf den Kuppen und Gehölzbeständen auf den Hängen bzw. in den Tälchen. Markante optisch wirksame Punkte sind zum einen der Chausseebuckel sowie der nach Denkmalschutz geschützte Hohenhardter Hof, dessen Turm von Geländehochpunkten aus den umliegenden Flächen gut sichtbar ist.

Umweltauswirkungen

Durch die zusätzliche Zielgruppe öffentliche Golfspieler kann es zu einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 50 KFZ (an Wochenenden bis zu 100 KFZ) kommen, die zur Golfanlage fahren.

Die Erholungseignung des Fuß- und Radweges wird gestärkt, da mit dem Kiosk ein neuer Anreiz zum Besuch der Fläche gegeben ist und der Querungspunkt mit der Zufahrt zum Hohenhardter Hof baulich entschärft wird.

Bezüglich der Nahrungsmittelproduktion ergibt sich durch die Umwandlung der Fläche in einen Golfplatz eine Verkleinerung der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche. Mit dem Ziel einer im Bedarfsfall möglichen Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung ist der Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und der Bodenstruktur von entscheidender Bedeutung.

Durch das Vorhaben kommt es kleinflächig zu dauerhafte Veränderungen des Bodens bei den Abschlägen, Bunkern und Grüns, für Stellplätze, für eine Starterhütte, für die Wege zwischen Empfangsgebäude und Abschlagshütten und im Zuge des Teichbaus.

Die Flächen, die im bisher landwirtschaftlich genutzten Teilen des Prüfbereiches liegen (17,82 ha) werden zu 15,56 ha (inkl. Flächen mit Terrassierung) unverändert belassen, eine Überbauung durch die o.g. Elemente erfolgt auf 2,28 ha. Damit bleibt die Ertragsfähigkeit des Bodens auf ca. 87 % dieser Fläche unverändert erhalten.

Für Tiere und Pflanzen ergeben sich die größten nachteiligen Auswirkungen durch die Nutzung des Hangs beim Chausseebuckel für die Driving Range. Auf der anderen Seite kommt es aber auch zu Entlastungen wie durch die Zunahme von Teilflächen mit extensiver Nutzung und Ausgleichsflächen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch mit der Realisierung der Golfplatzplanung keine Verschlechterung der Lebensraumsituation für die Tiere und Pflanzen entstehen wird.

Die Veränderungen der Bodenhorizonte sowie der Bodenstruktur werden auf das absolut notwendige Minimum reduziert. Diese Veränderungen sind auf einer Fläche von 2,48 ha für Grüns, Abschläge Bunker, Teiche sowie für Stellplätze und Wege unvermeidlich, im Verlauf der Spielbahnen jedoch nur in Ausnahmefällen (Sicherheitsaspekte) auf 1,49 ha notwendig.

Dies führt auf den betreffenden Flächen zu Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Auf einem Großteil der Prüfbereiche werden Bodenstruktur und Bodenfruchtbarkeit jedoch dauerhaft erhalten und eine ggf. erforderliche zukünftige Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung im Bedarfsfall ermöglicht.

Im Prüfbereich kommt es zu Bodenveränderungen mit Relevanz für das Grundwasser in einer Fläche von 0,7 ha in WSZ II, ca. 4,7 ha in WSZ IIIA und 1,6 ha in WSZ IIIB. Die veränderten Flächen sind kleinteilig, der Grad der Veränderung ist verschieden. So kommt es beim Teichbau (0,42 ha) zum Verlust des Bodens, bei Bunkern (0,27 ha) zur Verlagerung des Oberbodens, bei Grüns und Absschlägen (1,15 ha) zusätzlich zur Veränderung des Bodens durch Rohbodenauftrag und -modellierung und Auftrag einer speziell gemischten Rasentragschicht. Bei den Terrassierungen im Landebereich der Abschläge auf den Fairways (1,49 ha) sowie in den Arbeitsstreifen um die Golfelemente kommt es für kurze Zeit während der Bauphase zu Abtrag des Oberbodens und damit zu geringen Bodenveränderungen mit Relevanz für das Grundwasser.

Die Inanspruchnahme in der Erweiterungsfläche in WSZ II erfolgt in Kombination mit einem Maßnahmenpaket, das eine stoffliche Verlagerung ins Grundwasser ausschließt. Auch mit Umsetzung der Golfbaumaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass es für das Schutzgut Grundwasser zu keiner Verschlechterung der aktuellen Situation kommt.

Fließgewässer werden durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt, bei neu gebauten Elementen wird ein Mindestabstand von 10 m eingehalten.

Düngung und Ausbringung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist im Rough und damit im Großteil des Golfplatzes nicht erforderlich.

Auf Grüns und Absschlägen ist eine bedarfsgerechte Düngung mit Langzeitdünger vorgesehen eine Ausbringung von Pflanzenbehandlungsmitteln erfolgt nur nach Genehmigung der zuständigen Behörden.



Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Für den Boden ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf für:

- Beeinträchtigung der Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“: 5,49 haWe,
- Beeinträchtigung der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“: 2,91 haWe,
- Beeinträchtigung der Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“: 1,86 haWe.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für Tiere und Pflanzen ergab einen Flächenbedarf von 11.786 qm.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Umwandlung von Acker in Dauergrünland auf der Erweiterungsfläche Ost wird als Ausgleichsmaßnahme für den Boden angesetzt. Hier ergeben sich auf einer Fläche von 10,71 ha Verbesserungen aller drei betrachteten Bodenfunktionen um eine Bestandsklasse. So ergibt sich für jede Bodenfunktion ein Ausgleich von 10,71 ha WE, der den Ausgleichsbedarf zum Eingriff in den Boden mehr als ausreichend abdeckt.

Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen für Tiere/ Pflanzen wurde ein Maßnahmenkonzept für die festgestellten Zielarten erstellt und dieses in 7 Maßnahmenflächen auf einer Fläche von gesamt 11.820 qm detailliert.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Die Lebensraumqualitäten für Tiere und Pflanzen werden durch bei Realisierung des Vorhabens einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen wenigstens in vergleichbarer Qualität erhalten bleiben. Für das Schutzgut Boden kommt es punktuell zu ausgleichbaren Eingriffen, die mittels der Umwandlung von Acker- zu Grünland auf 10,71 ha mehr als ausgeglichen werden. Mit den betroffenen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ist eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser durch die vorliegende Planung ausgeschlossen. Diese Vorsorge für das Grundwasser erstreckt sich auch in das Monitoring, bei dem jährlich Bodenproben in der Erweiterungsfläche in Wasserschutzzone II zu ziehen sind, um den Nitratwert in verschiedenen Bodentiefen zu beobachten.

Mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen kann davon auszugehen werden, dass die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen und die Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt werden sowie das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Ende Umweltbericht

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung.

Die Versorgung mit Beregnungswasser erfolgt über die Beregnungsanlage des bestehenden Golfplatzes mit Förderung aus dem von der Stadt Wiesloch gepachteten Brunnen „Maisbachgalerie“ und den bereits vorhandenen und den zusätzlich geplanten Speicherteichen.

Die Beregnung ist i.d.R. nur für die Abschläge, die Fairways und die Grüns vorgesehen. Bei der Driving Range ist eine Beregnung nur auf dem Abschlagbauwerk vorgesehen. Diese Flächen bedürfen wegen der intensiven Inanspruchnahme einer intensive Pflege inkl. Beregnung. Beim neu geplanten 9-Loch Golfplatz wird i.d.R. auf eine Beregnung der Fairways verzichtet, bei den Golfbahnen auf dem Chausseebuckel ist dies aufgrund der exponierten Lage und des oberflächlich schnell ablaufenden Niederschlagswasser allerdings nicht vertretbar. Eine weitergehende Minimierung von zu beregnenden Flächen ist nicht möglich.

Der vorgesehene Aufbau der Grüns und Abschläge sowie die vorgesehene Auswahl der Grassorten erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Bodengutachter und einem Saatenspezialisten und wird speziell auf die örtlichen Bedingungen abgestimmt. So soll das Optimum der Funktionen Gräseranspruch und nutzbare Feldkapazität erreicht werden.

Durch eine für den Standort optimierte Gräserauswahl ist es möglich, auf ein Beregnung der Fairways auf dem öffentlichen Platz zu verzichten.

Auch für die Rasenmischungen des Semiroughs und Fairways auf der Erweiterungsfläche des 18-Loch Golfplatzes werden von einem Rasenspezialisten unter dem Gesichtspunkt Funktionserfüllung bei minimalem Wasserbedarf speziell auf Basis der örtlichen Gegebenheiten zusammengestellt.

Damit wird der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit dem Grundwasser soweit dies möglich ist, Rechnung getragen. Der Wasserbedarf wird im eigenständigen Wasserrechtsverfahren nachgewiesen.


6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandene Energieversorgungsleitung.

Freising, den 15.08.2007



Detlef Schreiber

LandschaftsArchitekt bdla

7

Anhang 1: Golfbegriffe

Spielbahn	Fläche für das Ballspiel bestehend aus Abschlag, Fairway mit Semirough, Bunker und Grün
Fairway	Die vorgegebene (faire) Spielfläche auf dem Weg zum Grün mit mehrfachem Schnitt wöchentlich auf ca. 10-20 mm Wuchshöhe.
Semirough	Auf mähetechnisch stärker strukturierten Anlagen ein Bereich zwischen Rough und Fairway mit einer mittleren Schnitthöhe (ca. 30-50 mm) zwischen den Werten des Fairways und des Roughs.
Rough	Die das Fairway begrenzende Fläche mit einem höheren Graswuchs (bis max. 150 mm), die regelmäßig gepflegt wird und eine effektive Spielerschwernis darstellt.
Hardrough	Neben oder zwischen Spielbahnen angelegte, zumeist größere extensiv gepflegte Vegetationsbestände mit Gräsern, Kräutern und Kleingehölzen bestanden.
Abschlag	Eine verebnete ca. 100 bis 150 qm große Fläche, die in der Vegetationszeit jeden oder jeden zweiten Tag geschnitten wird (ca. 8-12 mm), je nach Platzqualität mit je ein bis drei Flächen jeweils für Damen und Herren.
Approach	Teilfläche des Fairway, Annäherungsbereich vor dem Grün (mit hoher Nutzungsfrequenz, da alle Golfer diesen Bereich durchqueren müssen)
Grün	Unterschiedlich (zumeist zwischen 400 und 700 qm) große Fläche mit extrem kurzem Schnitt (ca. 3 bis 5 mm), in die das eigentliche Loch gesteckt wird.
Loch	Das eigentliche Loch (10,8 cm Durchmesser und ca. 19 cm tief) ist Ziel des Spiels und wird auf dem Grün mit strategischen Überlegungen regelmäßig versetzt (Fahnenposition). Auch die Spielbahn wird umgangssprachlich gelegentlich als „Loch“ bezeichnet.
Bunker	mit Sand gefüllte oder mit Gras bewachsene Fläche um die Grüns oder vereinzelt auf der Spielbahn (ein spielauswärtiges Element, ein „Hindernis“ im Golfspiel)
Teich	dient sowohl dem Golfspiel als Hindernis, der Golfplatz-Pflege, da hier Beregnungswasser zwischengespeichert und vorgewärmt wird und ggf. die Uferzone als Biotop
Biotope	Extensiv gepflegte oder der natürlichen Entwicklung überlassene Flächen, die nicht zum Spiel zugelassen sind – fallweise auch Hardrough sowie Teile von Wasserflächen

Übungsflächen

- Driving Range** Übungsfläche zum Erüben aller Schlagweiten, besteht aus einem Abschlagbereich, von dem die Übenden spielen und einer Ball-Landefläche, die zum Auftreffen der Bälle dient. Diese Fläche wird nicht von Golfern begangen. Einmal täglich Befahrung der Landefläche durch Fahrzeug mit Ballsammelvorbau. Ein Teil des Abschlagbereiches ist von Abschlaghütten bestanden, die Übenden im Winter, den Übergangsjahreszeiten sowie im Sommer bei schlechtem Wetter Schutz bieten, so dass ein Training auch unter ungünstigen Witterungsbedingungen erfolgen kann. Diese Hütten sind in der Regel Holzkonstruktionen, die dreiseitig geschlossen sind, zur Ball-Landefläche hin aber keine Wand aufweisen.
- Putting-Grün** Übungsfläche zum Erüben des Einlochens (=puttens), kurz gemähte Fläche mit gleicher Charakteristik wie die Grüns auf dem Golfplatz, jedoch größer; wird von vielen Golfern, zeitweilig auch gleichzeitig begangen, sehr intensive Pflege, tägliche Mahd
- Chipping-Grün** Übungsfläche zum Erüben des sogenannten „kurzen Spiels“ (=Spiel zur Fahne), kurz gemähte Zielfläche mit Loch gekennzeichnet durch einen Flaggenstock; sehr intensive Pflege, tägliche Mahd

Anhang 2: Planungskontinuität / Planungskonzept

Mit der Erstellung der Golfplanung bis zum Entwurf sowie mit der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbearbeitung wurde das Landschaftsarchitekturbüro Horstmann + Schreiber beauftragt. Es ist beabsichtigt, dieses Büro im Interesse der Planungskontinuität mit allen Planungsleistungen (exklusive Hochbau: Architekt Soder, Wiesloch) für die Genehmigung und Errichtung des öffentlichen 9-Loch Golfplatzes sowie für das Umbauvorhaben auf dem bestehenden 18-Loch Golfplatz zu betrauen.

Horstmann + Schreiber verfügen über langjährige Erfahrung in der Planung (breit gefächert: von landesplanerischer Voranfrage, UVP, Wasserrecht, Bauleitplanung bis zum Baugesuch) und in der Bauüberwachung von Golfplätzen, in Baden-Württemberg zuletzt im Regierungsbezirk Karlsruhe: Golfanlage Pforzheim in Ölbronn-Dürrn und Regierungsbezirk Freiburg: Golfplatz Appenweier.

Planungskonzept

Der für den öffentlichen 9-Loch Golfplatz präferierte Planungsansatz ist der landschaftliche Golfplatz nach Haber, hier vor allem mit geringer Oberbodenmodellierung und weitestgehender Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes nach UVPG und NatSchG.

Der landschaftliche Golfplatz nach Prof. Dr. Dr. Haber, Weihenstephan

Dieser Ansatz zielt auf ein ausgewogenes Verhältnis von intensiv (Spielbahnen, Grüns und Abschläge) zu extensiv (Rough, Biotopteiche) genutzten Flächen

Ziel: hohe ökologische Wertigkeit der Gesamtfläche.

Im Vergleich zu landwirtschaftlicher Nutzung bietet die Umwidmung einer Fläche in einen Golfplatz auch einen naturschutzfachlichen Zugewinn, wenn beim Bau und der Platzpflege folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- **Anteil der Spielflächen** ein Drittel, höchstens aber die Hälfte der Gesamtfläche. Zu den Spielflächen zählen Grüns, Abschläge und Fairways.
- **Flächen, die bisher in landwirtschaftlicher Nutzung standen** und wegen mangelnder Ertragsfähigkeit o.ä. nicht weiter genutzt werden sollen.
- **Reduktion der vorherigen intensiven Bewirtschaftung** (Beregnung, Dünger u.ä.) der Gesamtfläche auf maximal 3% der gesamten Planungsfläche für Grüns und Abschläge.
- **Roughflächen** stellen den eigentlichen landschaftsökologischen Wert von Golfplätzen dar. Sie bieten die Möglichkeit für eine bewusste Biotopgestaltung zur Bereicherung des Landschaftsbildes und für Zwecke des Artenschutzes. Eine regionaltypische Ausprägung soll gefördert werden.
- Bestehende naturnahe und halbnatürliche Pflanzenformationen sind in Naturschutzkonzeptionen einzubeziehen, biotop- und artenschutzfreundlich zu gestalten, dies bezieht auch **eine naturnahe Gestaltung** von Gewässer und Gebüschgruppen mit ein.

- Landschaftliche Golfplätze werden von Haber mit den Bestimmungen für **Landschaftsschutzgebiete** für grundsätzlich vereinbar gehalten, sofern das Landschaftsbild nicht entscheidend negativ verändert wird z.B. durch umfangreiche Erdbewegungen

Ergänzt wird die Definition des **landschaftlichen Golfplatzes** durch das Landesamt für Umweltschutz Bayern in „Naturschutz und Golfsport“, 1995

- **Geringe Landschaftsveränderungen** durch eine der Topographie und dem Landschaftstyp angepaßte Gestaltung
- **Einbindung vorhandener Gebäude** und Verzicht auf zusätzliche Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen
- **Beschränkung der Rasenpflege** auf spieltechnisch notwendige Bereiche. Zwischen den intensiv gepflegten Rasenflächen, den extensiver gepflegten Roughflächen und den naturbelassenen Hardroughflächen sind strukturelle und pflanzliche Unterschiede deutlich erkennbar.

9

Anhang 3: Seltene, gefährdete und gesetzlich geschützte Tierarten im Prüfbereich

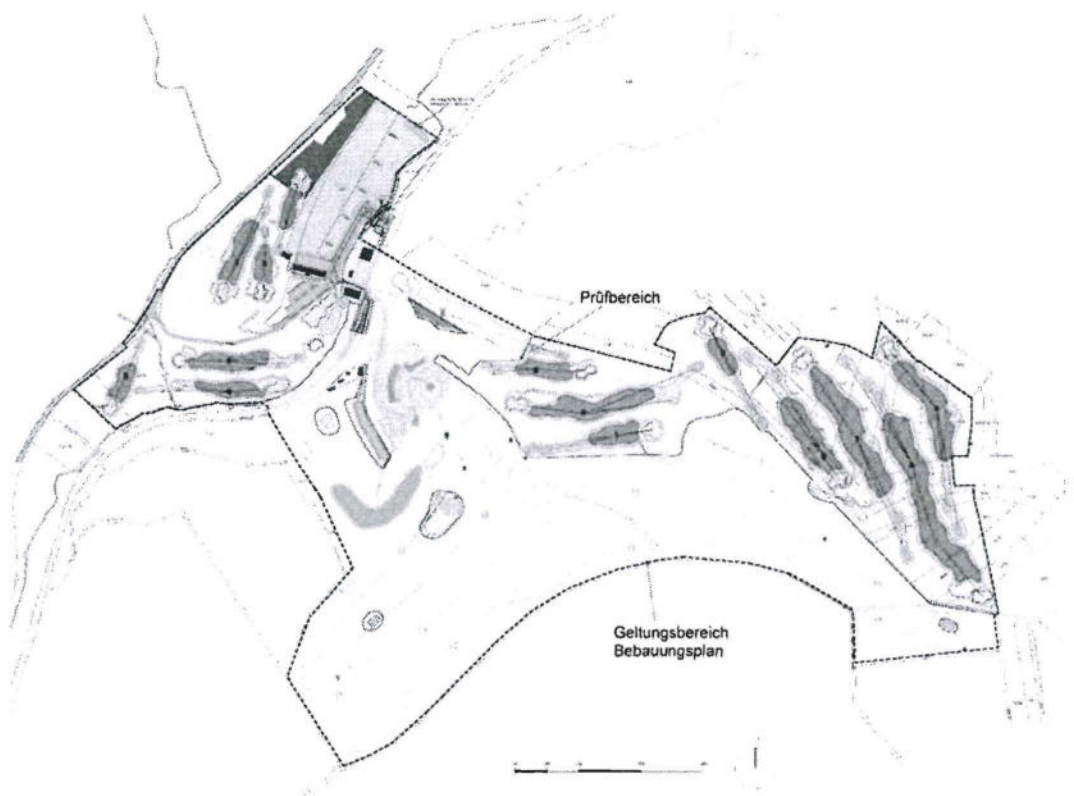
Artengruppe	Abk.	Art (lateinisch)	Art (deutsch)	RLBW	RLD	338	FFH	VSRL	BArtSchVO	Ges. Schutz	
										bg	sg
Amphibien											
	EK	Bufo bufo	Erdkröte	V	-	-	-	-	-	-	-
	GF	Rana temporaria	Grasfrosch	V	V	-	V	-	-	-	-
	BM	Triturus alpestris	Bergmolch	V	-	-	-	-	-	-	-
Fangschrecken											
	FG	Gryllus campestris	Feldgrille	V	3	-	-	-	-	-	-
Libellen											
	AM	Aeshna caerulea	Alpen-Mosaikjungfer	-	-	-	-	-	x	+	+
	GP	Calopteryx splendens	Gebänderte Prachtlibelle	V	V	-	-	-	-	+	-
	HA	Coenagrion puella	Hufeisen-Azurjungfer	-	-	-	-	-	-	+	+
	BA	Enallagma cyathigerum	Becher-Azurjungfer	-	-	-	-	-	-	+	-
	GP	Ischnura elegans	Gemeine Pechlibelle	-	-	-	-	-	-	+	-
	VF	Libellula quadrimaculata	Vierfleck	V	-	-	-	-	-	+	-
	GB	Orthetrum cancellatum	Großer Blaupfeil	-	-	-	-	-	-	+	-
	FA	Pyrrhosoma nymphula	Frühe Adonislibelle	-	-	-	-	-	-	+	-
	BH	Sympetrum sanguineum	Blutrote Heidelibelle	-	-	-	-	-	-	+	-
	GH	Sympetrum vulgatum	Gemeine Heidelibelle	-	-	-	-	-	-	+	-
	GR	Sympetrum striolatum	Große Heidelibelle	-	-	-	-	-	-	+	-
Tagfalter											
	KH	Coenonympha pamphilus	Kleiner Heufalter	-	-	-	-	-	-	+	-
	KB	Cupido argiades	Kurzschwänziger Bläuling	2	2	-	-	-	-	-	-
	MF	Lasiommata megera	Mauerfuchs	V	-	-	-	-	-	-	-
	HB	Polyommatus icarus	Hauhechel-Bläuling	-	-	-	-	-	-	+	-
Vögel											
	BL	Acanthis cannabina	Bluthänfling	5	V	-	-	x	-	+	-
	SU	Acrocephalus palustris	Sumpfrohrsänger	-	-	-	-	x	-	+	-
	HT	Accipiter gentilis	Habicht	5	-	A	-	x	-	+	+
	MB	Buteo buteo	Mäusebussard	-	-	A	-	x	-	+	+
	TU	Falco tinnunculus	Turnfalke	-	-	A	-	x	-	+	+
	GE	Hippoboscus icterina	Gelbspötter	5	-	-	-	x	-	+	-
	RS	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	-	V	-	-	x	-	+	-
	GP	Muscicapa striata	Grauschnäpper	5	-	-	-	x	-	+	-
	PI	Oriolus oriolus	Pirol	5	V	-	-	x	-	+	-
	SM	Parus palustris	Sumpfschneise	-	-	-	-	x	-	+	-
	FS	Passer montanus	Feldsperling	-	V	-	-	x	-	+	-
	GÜ	Picus viridis	Grünspecht	5	V	-	-	x	-	+	+
	DG	Sylvia communis	Dorngrasmücke	3	-	-	-	x	-	+	-

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften**

„Hohenhardter Hof“
in Wiesloch-Baiertal
Rhein-Neckar-Kreis



Geltungsbereich und Prüfbereich der Umweltprüfung

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan wird eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für die gesamte Golfanlage, einschließlich des bereits bestehenden Golfplatzes und den bestehenden Gebäuden beim Hohenhardter Hof geschaffen. Auf dieser Basis ist es möglich, die „Golfanlage Hohenhardter Hof GmbH & Co. KG“ durch verschiedene Maßnahmen sowohl im infrastrukturellen Bereich als auch im Bereich der kurz-, mittel- und langfristigen Wohnnutzung auf die aktuellen Bedürfnisse des Golfsports anzupassen und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Der bestehende Golfplatz ist bauleitplanungsrechtlich über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesloch vom 25.08.2000 (Reg.-Präs. Gen.-Nr. 21 – 2511.3-20/26) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ abgesichert, die Baugenehmigung wurde nach § 35 BauGB erteilt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für die Flächen mit Änderungen sowie die Erweiterungsflächen eine Überprüfung auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Es zeigte sich, dass eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes aufgrund des großen Abstands zwischen Plangebiet und nächstgelegenen FFH-Gebiet mit Sicherheit auszuschließen ist, damit also keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, die Ergebnisse dieser Prüfung sind im Umweltbericht (= Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) dargestellt.

Untersucht wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter „Menschen“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Landschaft“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sowie deren Wechselwirkungen.

Aufgrund der Flächenhaftigkeit des Maßnahmen zum Umbau auf dem bestehenden Golfplatz wie auch auf den Erweiterungsflächen sind grundsätzlich alle Schutzgüter betroffen. Diesem Fakt wurde frühzeitig durch die mit der Golfplanung beauftragten Landschaftsarchitekten mittels des Planungsansatzes „Landschaftlicher Golfplatz“ mit Kriterien wie z.B. nur punktuelle Bodenbewegungen sowie einer fachlichen Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden beim Landratsamt bereits zu Beginn der Golfplanung Rechnung getragen. Die besonderen Belange hierbei identifizierter wertgebender Bestände und besonderer Empfindlichkeiten im Landschaftsausschnitt sind von Anfang an in den Golfentwurf eingeflossen, so dass der zum Aufstellungsbeschluss vorgelegte Golfentwurf bereits in wesentlichen Aspekten als „eingriffsminimiert“ im Sinne des NatSchG angesehen werden kann. (Wesentliche Minimierungen gab es vor allem für die Schutzgüter Wasser, sowie Tiere und Pflanzen)

Dieser Golfentwurf wurde nach Eingang der Anregungen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der beiden Offenlagen weiter modifiziert und die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung fortgeschrieben.

Die nach dem so erfolgten iterativen Planungs- und Minimierungsprozess im letztlich gültigen Golfentwurf verbleibenden, unvermeidlichen Beeinträchtigungen werden über festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Als Ausgleichserfordernis wurden ermittelt:

Tiere und Pflanzen: 1,18 ha (11.786 qm)

Boden: 5,49 haWe - Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“
2,91 haWe - Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“
1,86 haWe - Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“

Als Ausgleichsmaßnahmen erfolgen:

Tiere und Pflanzen: 1,18 ha auf den Ausgleichsflächen A1 – A7

Boden: 10,71 ha Umwandlung von Acker in Dauergrünland in der östlichen Erweiterungsfläche mit Funktionsverbesserungen und damit Ausgleichswirkung jeweils in den Funktionen.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Bebauungsplanverfahren wurde im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs.1 BauGB (29.03.-29.04.2005) und zweier Offenlagen nach §3 Abs. 2 BauGB (14.11.-13.12.2005 und 15.5.-31.5.2006) über die Planungsabsichten informiert. Die hierbei gemachten Anregungen wurden zum allergrößten Teil im Bebauungsplan eingearbeitet oder im zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Anregungen der RWE, auf jegliche Umgestaltung innerhalb von 2x30m breiten Schutzstreifen entlang der Hochspannungsfreileitung zu verzichten, ist allerdings ohne grundlegende Überarbeitung des Golfkonzeptes nicht umsetzbar. Betrieb und Unterhaltung der Leitungen sind jedoch mit der vorliegenden Planung - wie bisher auf dem bestehenden Golfplatz - ohne Beeinträchtigungen möglich.

Als Ergebnis des Abwägungsvorgangs hat der Gemeinderat der Stadt Wiesloch beim Beschluss über die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen am 26.07.2006 die dargestellten Umweltbelange sowie die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ordnungsgemäß berücksichtigt.

4. Redaktionelle Änderungen zwischen Fassung zum Abwägungsbeschluss und Fassung zum Satzungsbeschluss

Aufgrund der Notwendigkeit eines städtebaulichen Vertrags zur Regelung z.B. der geordneten verkehrlichen Erschließung der Planungsfläche und grundstücksrechtlicher Aspekte ergab sich eine Zeitspanne von 1 1/3 Jahren zwischen der 2. Offenlage / Abwägungsbeschluss und dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

In dieser Zeit erfolgte die Klärung der Aspekte zum städtebaulichen Vertrag wie auch die Ausführungsplanung für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Golfanlage unter Berücksichtigung aller Festsetzungen wie sie in der Fassung zum Abwägungsbeschluss bekannt waren.

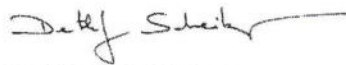
Durch hierbei neu gewonnene Erkenntnisse ergaben sich kleinflächig redaktioneller Änderungsbedarf v.a. im zeichnerischen Teil des B-Plans, die jedoch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit auch nicht auf den Umweltbericht hatten. Diese Änderungen wurden vor allem eingearbeitet, um eine Stimmigkeit mit den Unterlagen zum Baugesuch zu gewährleisten. So zeigte es sich z.B., dass auf der Fläche für den Parkplatz P3 südlich des Hohenhardter Hofes eine Anordnung der Stellplätze als Schrägparker für die Verkehrsführung sinnvoll ist. Die damit verbundene veränderte Anordnung der Stellplätze wurde im zeichnerischen Teil – ohne Vergrößerung der Fläche für diesen Parkplatz- nachgeführt.

Des weiteren wurde der geplante Damm des vorgesehenen Hochwasserrückhaltebeckens noch nach der 2. Offenlage deutlich verkleinert. Auch dies wurde nachgeführt.

Vollständige Übersicht über Änderungen in der Fassung zum Satzungsbeschluss gegenüber der Fassung zum Abwägungsbeschluss:

- Änderung der inneren Organisation der Stellplätze P1, P2 und P3 ohne Änderung der Grundfläche
- Detaillierung der Kinderspielfläche beim Empfangsgebäude
- Veränderung der Wegeführung zwischen Parkplatz P1 und Empfangsgebäude
- Umplanung der Ausgleichsflächen A3 und A6 zur besseren Funktionserfüllung (keine Obst-Hochstämme, sondern Extensivwiesen unter Freileitungen) bei gleicher Flächengröße
- korrekte Darstellung der Ausgleichsfläche A7 (zur 2. Offenlage zu klein dargestellt)
- Wegfall eines Golf-Abschlagbauwerkes bei Bahn 4
- Begriffliche Korrektur: Statt Flächen mit Änderung 2006: Flächen mit Änderungen gegenüber dem Bestand 2005 bzw. Flächen mit Umbau 7 Erweiterung ab 2007
- Zeichnerisch verbesserte Unterscheidung (Farbwahl!) zwischen dem Teil des Golfplatzes ohne Veränderungen (jetzt einheitlich in helleren Grüntönen gehalten) und Flächen für Umbau und Erweiterung (jetzt einheitlich in kräftigeren, etwas dunkleren Grüntönen gehalten) – ohne inhaltlich-fachliche Veränderungen.

Freising, den 15.08.2007



.....
Detlef L. Schreiber,
LandschaftsArchitekt