

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
der Golfplatzanlage Lindenhof

I. Die Änderungen

1.  
Anstelle der Bepflanzung der Ausgleichsflächen entlang dem Weilachgraben soll Aufwuchs zum Schutz von Bodenbrütern entstehen.
2.  
Auf der Flur 2 Flurstück 110 wird der Teich am Clubhaus um ca. 1.400 qm erweitert.
3.  
Auf den Flurstücken 57/40, 58/40, 60/41 sowie 136 und 137 wird das im Süden gelegene bestehende Wasserreservoir um ca. 3.700 qm Teichfläche in naturnaher Ausgestaltung erweitert. Eine entsprechende Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erfolgen.
4.  
Auf den Flurstücken 6/2, 7, 8, 9 sowie 43, 138 und 139 sind Teichflächen in naturnaher Ausgestaltung in einer Größe von insgesamt 3.000 qm errichtet. Dementsprechend hat eine Festsetzung dieser Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erfolgen.
5.  
Auf den Flurstücken Flur 2 Nr. 59/41, 60/41; 6/2; 99 und 120 werden insgesamt 5 zusätzliche Abschläge in einer Größe von insgesamt 900 qm errichtet.
6.  
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

II.

Zu Ziffer 1.

Die Änderung entspricht dem Ergebnisprotokoll einer Eörterung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und Herrn Dr. Jehner, das auszugsweise in Kopie beigelegt ist.

Zu Ziffer 2.

Die Erweiterung dieser Teichfläche ist erforderlich, um einer erheblichen, mit dem stärkeren Spielbetrieb stärker gewordenen, bei der Planung des Platzes in ihrem Umfang nicht erkannten Verletzungsgefahr der Spieler vorzubeugen.

Spieler, die von dem Abschlag 18 abschlagen, gefährden Spieler, die von den Abschlägen der Bahnen 10 und 12 abschlagen. Spieler, die von dem Abschlag der Bahn 12 abschlagen, verletzen Spieler, die von dem Abschlag 18 abschlagen. Aus diesem Grund wird zum ersten der Abschlag der Bahn 18 nach vorn, näher zum Grün an den rechten Rand des Fairways verschoben. Zum zweiten hält die Teicherweiterung davon ab, daß der Spieler, der von Bahn 18 abschlägt, in die Nähe der Abschläge der Bahnen 10 und 12 spielt, da dort die Gefahr, ins Wasser zu schlagen, am größten ist. Keine der beiden Maßnahmen reicht für sich allein aus, die drohende Verletzungsgefahr im erforderlichen Umfange zu mindern.

#### Zu Ziffer 3

Bei der Errichtung des Golfplatzes ist die im Süden gelegene Teichanlage unter Verzicht auf eine naturnahe Ausgestaltung als Wasserreservoir ausgeführt worden. Die ausgesprochen positive Entwicklung der im Gegensatz dazu naturnah ausgeführten Teiche läßt es sinnvoll und geboten erscheinen, dieses Wasserreservoir um eine naturnah ausgestaltete Wasserfläche mit Uferlinien von möglichst hoher Strukturvielfalt, einer hohen Tiefenvarianz, ausgedehnten Flachzonen und dementsprechend großflächigen Röhrichtzonen zu erweitern. Neben dem eigenen hohen ökologischen Wert der neu zu schaffenden Wasserfläche wird zusätzlich das vorhandene Wasserreservoir als Lebensraum in hohem Umfange aufgewertet.

#### Zu Ziffer 4.

Für die bereits ausgeführten Teichflächen ist deren Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich, damit ihnen die einschlägigen gesetzlichen Schutzvorschriften zugute kommen können.

#### Zu Ziffer 5

Der Bau der weiteren Abschläge dient zur Vermeidung von Gefahr für Leib und Leben von Fußgängern und Golfspielern.

Die bisherige Spielpraxis hat gezeigt, daß neben den unter Ziffer 2 aufgeführten Gefährdungen an der Bahn 5 Gefährdungen für Spaziergänger auftreten, da der von Osten kommende Wanderweg direkt auf den Fairway der Bahn 5 in Höhe der Landezone für die Abschläge der Bahn 5 stößt. Beides liegt zu dicht beieinander liegen. Aus diesem Grunde wird der Abschlag soweit wie möglich zurück verlegt und damit ein größerer Abstand zwischen Landezone und nächste Annäherung des Fußweges an den Fairway erreicht.

Auf der Bahn 17 haben sich bereits zwei ernsthafte Unfälle ereignet. Aus diesem Grunde wird zum ersten der Abschlag der Bahn 17 nach hinten verlegt, um eine Gefährdung beim Anspielen des Grüns der Bahn 16 zu minimieren, da derzeit das Grün der Bahn 16 und der Herrenabschlag der Bahn 17 auf einer Höhe liegen.

Außerdem wird der Abschlag der Bahn 16 zurück verlegt, um zu vermeiden, daß Spieler mit großen Weiten versuchen, das Grün der Bahn 16 bereits mit dem zweiten Schlag anzugreifen. Ein derartiger Versuch geht stets mit der Gefahr einer größeren Ungenauigkeit des Schlags einher, was zur Landung des geschlagenen Balles auf der Bahn 17 führen kann.

### III. Teilweise Neubilanzierung

Die Neubilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleiches der Planänderung führt zu einer erheblichen Verbesserung von 157.020 Punkten gegenüber dem Bebauungsplan vor der Änderung. Auf die grundsätzlichen Ausführungen von Gottfried Lehr im Zusammenhang mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes, die hier noch einmal als Anlage 1 beigelegt sind, wird verwiesen. Die Berechnung selbst ist als Anlage 2 beigelegt. Bei dieser Berechnung wurde davon ausgegangen, daß die Maßnahme unter I Tz. 1 zu keiner Biotopwertdifferenz führt.

### IV. Verfahren

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Daher erfolgt eine Änderung gem. § 13 Baugesetzbuch.

Anlage 2

Zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Golfplatzanlage Lindenhof

**Biotopbewertung**

Nutzungs-/Biotyp  
nach  
Biotopwertliste

1. Betroffene Flächen	Wertpunkte je qm	Flächenanteil	BioPkte bisher	BioPkte neu	BioPkte mehr
Grünlandeinsaat (Spielb., Halbrauhes, Rauh)	(06.920) 14	8.500 qm	119.000		
Summe betroffene Flächen		<u>8.500 qm</u>			
2. Davon neu fest- zusetzende Flächen					
2.1 Intensivrasen	(11.224) 10	900 qm		900	
2.2 Wasserfläche	(05.342) 27	4.560 qm		123.120	
2.3 Röhricht- und Flachwasserzonen	(05.480) 50	3.040 qm		152.000	
Summe neu fest- zusetzende Flächen		<u>8.500 qm</u>			
Summen Biotop- punkte			<u>119.000</u>	<u>276.020</u>	
Differenz: <u>Biotoppunkte mehr</u>					<u>157.020</u>