

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Abenberg, Landkreis Roth, für das Gebiet "Golfplatz"

1. Allgemeines

1.1 Planerische Verhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 15 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Abenberg vom 16.04.1986. In diesem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich ausgewiesen als Fläche für die Landwirtschaft.

Zur Zeit ist die 1. Änderung dieses rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Abenberg in Aufstellung, welche die entsprechenden Ausweisungen der Gebietsbereiche als Sportflächen mit den notwendigen Sonderbauflächen für Betriebsgebäude, Clubheim und sonstige gastronomische Bereiche im Zusammenhang mit dem geplanten Golfplatz beinhaltet.

Aus dieser 1. Änderung zum Flächennutzungsplan Abenberg wurde der Bebauungsplan Nr. 15 entwickelt und steht dieser Änderung nicht entgegen.

1.2 Begründung für die Auswahl des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Umgriff des geplanten Golfplatzes Abenberg, welcher in etwa wie folgt begrenzt ist:

Im Westen die Kreisstraße RH 4 Abenberg-Kammerstein, im Osten die Ortsverbindungsstraße Kleinabenberg-Bechhofen, im Süden der Bechhofener Weg und der nördliche Waldsaum des Galgenberges bis zum Auftreffen auf die Ortsverbindungsstraße Kleinabenberg-Bechhofen, im Norden der öffentliche Feld- und Waldweg zwischen der Kreisstraße RH 4 und der Ortsverbindungsstraße Kleinabenberg-Bechhofen, ca. 1.000 m nördlich von Abenberg.

Die Sonderbaufläche 1 umfaßt die Flur-Nr. 520, 532 und 533 der Gemarkung Abenberg und hat eine Gesamtfläche von 10.280 qm. Diese Fläche liegt im Mittel ca. 50 m entfernt von der Kreisstraße RH 4 Abenberg-Kammerstein und wird an diese Straße über die öffentliche Verkehrsfläche Flur-Nr. 504/2 der Gemarkung Abenberg angebunden. Diese Wegfläche bildet gleichzeitig die nördliche Begrenzung des Baugebietes. Die westliche und die östliche Begrenzung ist die jeweilige Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 520 bzw. 533. Südlich begrenzt wird das Gebiet durch die jeweils in Ost-West-Richtung verlaufenden südlichen Grenzlinien der Grundstücke 520, 532 und 533 der Gemarkung Abenberg. Auf der Sonderbaufläche 1 (SO 1) wird zunächst das für den Golfbetrieb notwendige Clubgebäude errichtet. (Dieses Clubheim wurde mit Bescheid des Landratsamtes Roth vom 23.03.1988 unter Bauplan-Nr. A1501/87 bauaufsichtlich genehmigt.

Das Sondergebiet 1 ermöglicht durch seine Flächengröße als Ergänzung zum Clubheim die Errichtung von Gästeappartements, durch deren Errichtung sich die Stadt Abenberg eine erhebliche Strukturverbesserung zur Belebung des Fremdenverkehrs erhofft und auch Arbeitsplätze

auf Dauer schafft und erhält.

Sicherlich wäre es sinnvoll, Clubhaus und Parkplatz in Ortsrandlage zu verwirklichen, doch bleibt auch hier eine gewisse Fremdkörperwirkung nicht ausgeschlossen. Von wesentlicher Bedeutung ist jedoch, daß bei Errichtung des Clubhauses am Ortsrand von Abenberg das Kaltenbachtal im westlichen Bereich des Golfgeländes mehrmals mit Spielbahnen überquert werden müßte, wodurch eine ungestörte Biotopentwicklung nicht mehr gewährleistet wäre. Deswegen wurde versucht, das Clubhaus zumindest näher an die Kreisstraße RH 4 zu verlegen. Die negativen Auswirkungen des Bauwerkes auf das Landschaftsbild werden durch einen begleitenden Gestaltungsplan (architektonische Gestaltung, Bepflanzungsmaßnahmen u.a., wie in Planblatt und Satzung näher geregelt), ausgeglichen.

Mit der Situierung des Clubhauses näher an die Kreisstraße RH 4 werden unnötig lange Leitungswege vermieden. Durch den derart gelegenen Standort des Clubhauses und der Parkplätze stellt sich auch die innere Verkehrserschließung günstiger dar, da die Verkehrswege kürzer werden. Durch die Lage des Clubhauses und durch die Lage der ausreichenden Zahl von Parkplätzen mehr am Rande des Golfplatzes, wird auch das wilde Parken auf landwirtschaftlichen Grundstücken und Wegen weitgehendst verhindert.

Die geplanten Bauvorhaben machen es erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen.

Durch diesen Bebauungsplan wird erreicht, daß eine aufgelockerte und landschaftstypische Bauweise sowie eine standortgerechte Eingrünung der Gebäude und der nicht unerheblichen Anzahl notwendiger Stellplätze sichergestellt ist.

Die Sonderbaufläche 2 (SO 2) liegt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 504 der Gemarkung Abenberg mit einer flächenmäßigen Ausdehnung von ca. 1.000 qm. Diese Baufläche liegt in einer östlichen Entfernung von ca. 250 m von der Kreisstraße RH 4 und wird ebenfalls über die öffentliche Verkehrsfläche Flur-Nr. 204/2 der Gemarkung Abenberg angebunden.

Auf dieser Sonderbaufläche wird eine Maschinenhalle für die Wartung und Pflege der Golfplatzfahrzeuge sowie für die Zwischenlagerung notwendiger Düngemittel errichtet.

Integriert in diese Wartungs- und Pflegehalle ist auf der Nordseite ein überdachter Abschlagsraum, aus welchem heraus Abschläge auf die nördlich anschließende Übungswiese geübt werden. Diese Überdachung ist ein besonders wichtiges Element eines Golfplatzes, um auch bei ungünstiger Witterung eine gute Ausnutzung der Golfanlagen zu sichern und die Möglichkeit zur sportlichen Betätigung aufrecht zu erhalten.

Diese Betriebsgebäude sollen in ihrer Baugestaltung einer fränkischen Feldscheune in Holzbauweise angeglichen werden.

(Anforderungen und Detailfestsetzungen für die geplanten baulichen Anlagen betreffen Planblatt und Satzung zum Bebauungsplan Nr. 15).

Die beiden Sonderbauflächen wiesen nur so geringes Nord-West/Süd-Ost-Gefälle auf, so daß dieses vernachlässigt werden kann und wenn überhaupt nur ganz geringfügig Geländeneivellierungen notwendig werden.

Die künftige Bebauung auf diesen beiden Sonderbauflächen wird so gestaltet, daß sie eine sinnvolle und optisch gute Einbindung in die Landschaft und zur Nordsilhouette der Stadt Abenberg erreicht wird.

1.3 Nutzung des Baugebietes

Das Baugebiet wird ausschließlich als Sonderbaufläche (SO) im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die anschließenden Bereiche sind ausgewiesen als Grünflächen für den Sportbetrieb bzw. als Flächen für die Forstwirtschaft.

1.4 Grünbereiche

Schätzenswerte Vegetationsbestände befinden sich weder in SO 1 noch in SO 2.

Im SO 1 sind die Baugrenzen nach Westen bzw. Süden so weit von der Bebauungsplangrenze entfernt, daß eine großzügige, landschaftsgerechte Eingrünung der Bebauung sichergestellt ist. Hierbei ist die Anlage von Streuobstwiesen als typisches, heute selten gewordenes Element einzelstehender Gehöfte vorgesehen.

Die Bebauungsplansatzung legt fest, daß die nicht bebauten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. Die Art der Bepflanzungen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Bebauungsplansatzung.

Die für die baulichen Anlagen notwendigen Stellplätze müssen mindestens 30 m von der östlichen Grundstücksgrenze der Kreisstraße entfernt sein, was ebenfalls dem Schutz des Landschaftsbildes dient.

Sie sollen in Form einer Feldhecke eingepflanzt und dadurch dem Blick der übrigen Landschaftsnutzer entzogen werden.

Nähere Details hierüber regelt ebenfalls die Bebauungsplansatzung.

Zwischen der nördlichen Grenze des SO 1 und dem Feldweg Flur-Nr. 502/2 der Gemarkung Abenberg ist die Anlage einer Feldhecke vorgesehen, um eine klare Funktionstrennung dieser Bereiche zu gewährleisten. Im Umgriff des SO 1 ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen, um Kindern aus den Apartments Spielmöglichkeiten zu bieten.

1.5 Naturschutz und Umweltschutz

Naturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb der beiden Geltungsbereiche SO 1 und SO 2. Über die unter 1.4 beschriebenen und in der Satzung festgelegten Maßnahmen hinaus sind keine besonderen Festsetzungen vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Die im Bereich des öffentlichen Feld- und Waldweges Flur-Nr. 504/2 der Gemarkung Abenberg bei den Grundstücken 514 und 535 vorhandene Lindenbaumgruppe mit Feldkreuz muß erhalten bleiben und in ihrem Bestand gesichert werden.

1.6 Gemeinschaftseinrichtungen, Versorgungsbetriebe, Dienstleistungen

Weitere, zur Aufrechterhaltung eines geordneten Sportbetriebes bzw. einer geordneten Gastronomie notwendige Angebote sind weder vorgesehen noch notwendig. Diese sind in der, unmittelbar an den Golfplatz anschließenden Stadt Abenberg in ausreichendem Maße über zumutbare Wegentfernungen vorhanden.

1.7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke mit den Flur-Nr. 520, 532 und 533 der Gemarkung Abenberg (SO 1) werden kataster- und grundbuchmäßig zusammengelegt.

Die Stadt Abenberg behält sich das Vorkaufsrecht nach den §§ 24, 25 Baugesetzbuch vor.

1.8 Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen werden in landschaftstypischer Bauart so ausgeführt, daß sie sich der Burg und dem geschlossenen Ensemble der Stadt Abenberg unterordnen und somit das geschlossene Ortsbild trotz ihrer exponierten Lage nicht beeinträchtigen.

Die geplanten Gebäude auf dem Sondergebiet 1 und auf dem Sondergebiet 2 liegen zwar von Nord-Osten aus gesehen im direkten Einzugsbereich zur Stadtsilhouette, beeinträchtigen diese durch die geplante und vorgeschriebene Einzelhausbebauung jedoch nicht. Insbesondere wird die große historische, städtebauliche und denkmalpflegerische Eigenart nicht beeinträchtigt, weil über die baugestalterischen Anforderungen hinaus durch eine optimale Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen eine landschaftsgerechte Einbindung erreicht wird, so daß in keiner Weise störende Einflüsse auf die Dominanz des Stadtbildes Abenberg zu erwarten sind.

2. Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen

2.1 Verkehrerschließung

Das SO 1 wird über eine neu anzulegende Zufahrt an die Kreisstraße RH 4 angebunden. Der neue Knotenpunkt ist gemäß den einschlägigen Straßenbaurichtlinien in Absprache mit dem Straßenbaulastträger,

Landkreis Roth, auszubauen. Auf die Anlage einer Linksabbiegespur kann vorläufig verzichtet werden. Es wird jedoch darauf geachtet, daß die Dimensionierung so erfolgt, daß von vorneherein der spätere Ausbau einer solchen Linksabbiegespur ermöglicht wird und im Bedarfsfalle bei Forderung durch den Baulastträger der Kreisstraße ausgebaut werden kann.

Das SO 2 wird ohne weitere baulichen Maßnahmen über den bestehenden Feldweg, Flur-Nr. 504/2 der Gemarkung Abenberg angebunden. Auf dem Feldweg ist nach wie vor der land- und forstwirtschaftliche Verkehr sowie der golfplatzinterne Verkehr möglich. Diese Verkehrsbelastung macht keinen über den normalen Unterhalt hinausgehenden zusätzlichen Ausbau notwendig.

Die südlich des Sondergebietes 1 gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, welche bei Realisierung des Bebauungsplanes keine gesicherte Zufahrt mehr haben, werden über einen, entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 533 der Gemarkung Abenberg gelegenen wassergebundenen Weg in einer Breite von 3 m, die Bau- und Unterhaltslast liegt bei den jeweiligen Eigentümern, bzw. Betreibern der Sonderbauflächen an den öffentlichen Feld- und Waldweg Flur-Nr. 504/2 angebunden. Diese Zufahrt ist den landwirtschaftlichen Hinterliegern dinglich durch Eintrag in das Grundbuch zu sichern.

2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung obliegt dem Wasserwerk der Stadt Abenberg. Der Ersteller oder der Betreiber der Golfanlage mit ihren baulichen Anlagen erstellt, ausgehend vom Anschlußpunkt im nördlichen Bereich der Güssübelstraße in Abenberg eine Anschlußleitung DN 150 zum SO 1 und behält diese Leitung auch künftig in seiner Bau- und Unterhaltslast.

Durch die entsprechend große Dimensionierung der Rohrleitung kann der Brandschutz für die baulichen Anlagen sichergestellt werden.

2.3 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine, vom Ersteller oder Betreiber der Golfanlage mit baulichen Anlagen neu zu errichtende Druckpumpleitung mit ausreichender Dimensionierung zum Pumpwerk der Stadt Abenberg geleitet und von dort, dem in seiner Kapazität ausreichenden Klärwerk der Stadt Abenberg zugeführt.

Die Anlagen für die Wasserversorgung und für die Abwasserbeseitigung werden ingenieurmäßig aufgeplant. Die Ausführung der Anlagen erfolgt in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden beim Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.

2.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt dem Fränkischen Überlandwerk AG in Nürnberg. Über die Möglichkeiten der Anbindung wird vom FÜW im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan entsprechendes Fachgutachten eingeholt.

2.5 Fernmeldeanlagen

Der Anschluß an das Fernmeldeleitungsnetz obliegt der Deutschen Bundespost. Auch hier wird im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange entsprechendes Fachgutachten eingeholt.

3. Sonstiges

3.1 Bodenbeschaffenheit

Der anstehende Boden besteht hauptsächlich aus lehmigem und sandigem Material. Der Grundwasserspiegel liegt derzeit minimal 1,5 m unter Erdgleiche. Der Baugrund selbst eignet sich nach momentaner Kenntnis für die Errichtung von Bauwerken nach dem üblichen Gründungsverfahren. Nachdem jedoch seitens der Stadt Abenberg hierüber keine absolut verbindlichen Angaben gemacht werden können, obliegt es dem Bauherrn, durch entsprechende Untersuchungen oder Gutachten nachzuweisen, daß der Baugrund entsprechend den Notwendigkeiten tragfähig ist.

Auf die wechselnden Wasserstände der Aue ist Rücksicht zu nehmen und die Gründung mindestens hangseitig gegen drückendes Wasser abzudichten.

3.2 Planung, Erschließung und Kosten

Die Golfplatzbau Abenberg GmbH übernimmt als Veranlasser sämtliche Kosten, so daß die Stadt Abenberg keinerlei Verpflichtungen übernehmen muß.

3.3 Spezielle Zahlen Sondergebiet 1

Gesamtgröße	10.280 qm
überbaubare Fläche	4.804 qm
Flächen für Stellplätze (94 Stück)	3.066 qm
Spielplatz mindestens	60 qm
Grünflächen	2.350 qm

Sondergebiet 2

Gesamtgröße ca.	1.000 qm
überbaubare Fläche ca.	600 qm
<u>Spielplatzverpflichtung (SO 1)</u>	
Bedarf: geschätzt 80 Kinder aller Altersgruppen	
0,75 qm/Kind	60 qm

Stellplatznachweis

Die Anlage von 94 Stellplätzen erfüllt die Erfordernisse der Stellplatzverordnung.

4. Träger öffentlicher Belange

An der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der einschlägigen Vollzugsvorschriften im Rahmen der Notwendigkeit und nach Angabe des Planungsträgers beteiligt.

Aufgestellt:

Landschaftsarchitekten Dröge, Grohs und Preißmann,
Agnesstraße 2, 4300 Essen-Süd



Essen, den 13.01.1989

Dipl.-Ing. Karl H. Grohs
Landschaftsarchitekt BDLA