



Gemeinde

Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„Golfplatz Mudau – 2. Änderung“

Gemarkung Mudau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 01.07.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Ziele und Zwecke der Planung, Planerfordernis	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	6
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Vorgaben der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Schutzgebiete	8
5.	Umfang der Änderungen	10
6.	Auswirkungen der Planung	12
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	13
6.5	Immissionen	13
6.6	Verkehr	14
7.	Angaben zur Planverwirklichung	14
7.1	Zeitplan	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Ziele und Zwecke der Planung, Planerfordernis

Nach der Übernahme des Golfclubs Mudau durch die Tisatec GmbH sollen zur Attraktivitätssteigerung eine Neugestaltung des Golfplatzes und eine Ergänzung um einen Wohnmobilstellplatz erfolgen. Der Golfclub erhofft sich dadurch wieder eine Zunahme an Mitgliedern und Gästen.

Auch die Gemeinde Mudau ist vor dem Hintergrund von positiven Auswirkungen auf den Tourismus in der Gesamtgemeinde an einer erfolgreichen Weiterführung des Golfplatzbetriebs interessiert. Neben den bestehenden Arbeitsplätzen können durch die Neugestaltung möglicherweise neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Indirekt profitieren daher auch lokale Unternehmen und der Wohnungsmarkt von der Aufwertung des Golfplatzes. Darüber hinaus war es schon länger Ziel der Gemeinde, einen Wohnmobilstellplatz für touristische Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Konkret sind neben einer Neugestaltung einiger bestehender Bahnen die Erweiterung von Clubhaus, Caddyhalle und Platzmeisterei sowie die Erweiterung des Parkplatzes geplant, welche auch Wohnmobilstellplätze vorsieht. Zusätzlich sollen ein Areal für Fußballgolf mit 27 Löchern und eine öffentliche Kurzbahn mit 6 Löchern angelegt werden. Im Rahmen der Umgestaltung sind landschaftsgestalterische Maßnahmen vorgesehen, die auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen sollen. Hierbei ist ein öffentlicher Naturlehrpfad als unbefestigter Weg geplant, der am östlichen Rand des Golfplatzes durch Blumen- und Kräuterpflanzen führt und von Einzelbäumen gesäumt ist.

Diese Maßnahmen sollen den Golfclub nicht nur für (potentielle) Mitglieder attraktiver machen, sondern ihn auch zum Ziel von Wochenendgästen und Urlaubern werden lassen.

Aufgrund einiger geplanter Maßnahmen ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Zur Erörterung der konkreten Inhalte der Änderungen erfolgte bereits Ende 2020 eine Vorabstimmung zwischen Gemeinde, Planer und Landratsamt-Neckar-Odenwald-Kreis sowie dem Regionalverband.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rd. 1 km nordwestlich des Hauptorts der Gemeinde Mudau im westlichen Anschluss an die K 3918. Es gliedert sich in vier Änderungsbereiche, die den Geltungsbereich definieren.

Maßgebend ist der Geltungsbereich der 2.Änderung, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiche beträgt ca. 5,60 ha und somit rund 6,0 % des Gesamtgebiets des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans „Golfplatz Mudau“.

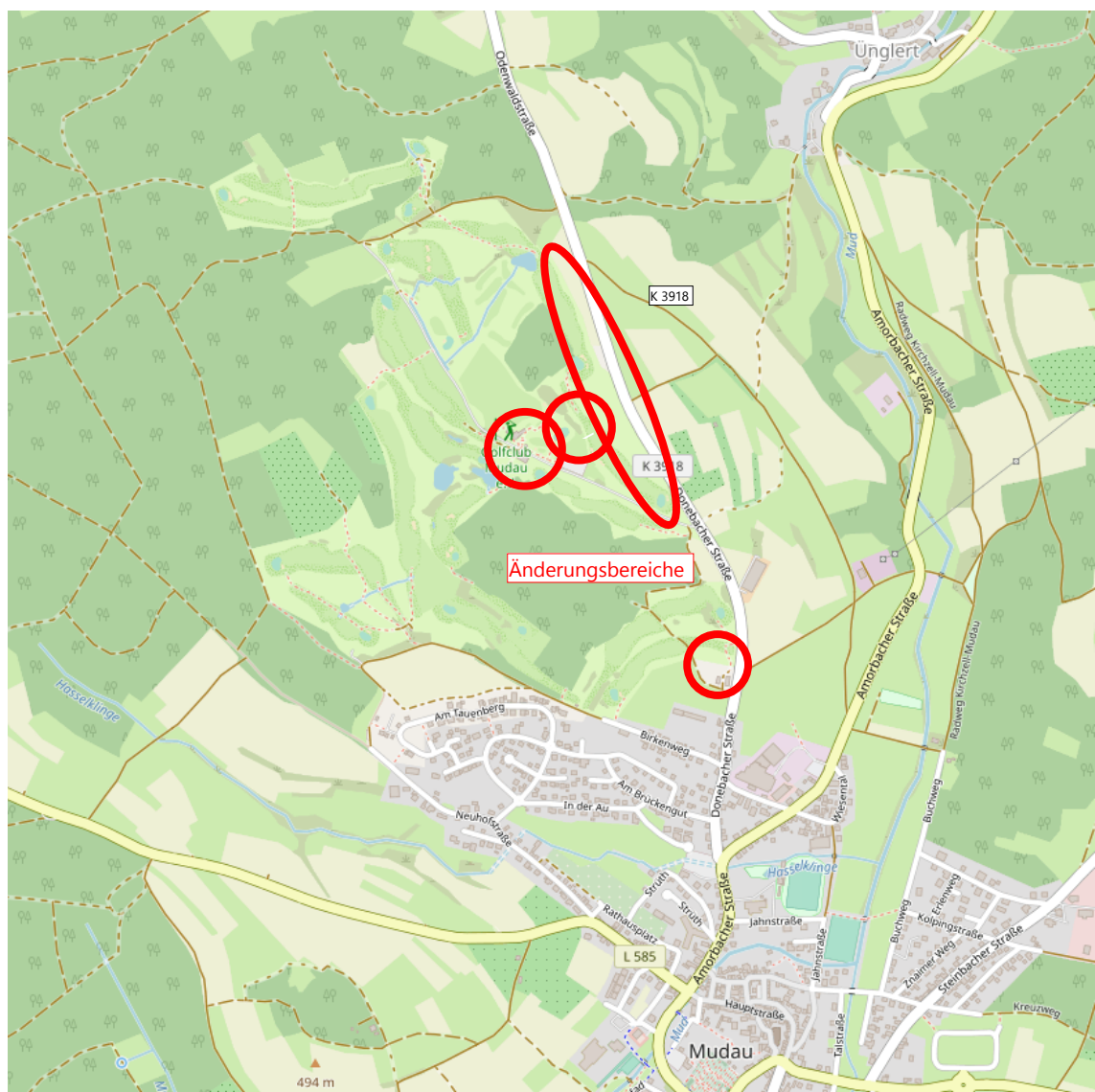


Abb. 1: Auszug aus Openstreetmap (Quelle: openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Die vier Änderungsbereiche liegen im (süd-)östlichen Bereich der Golfplatzanlage, nahe der K 3918 (Donebacher Straße).



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

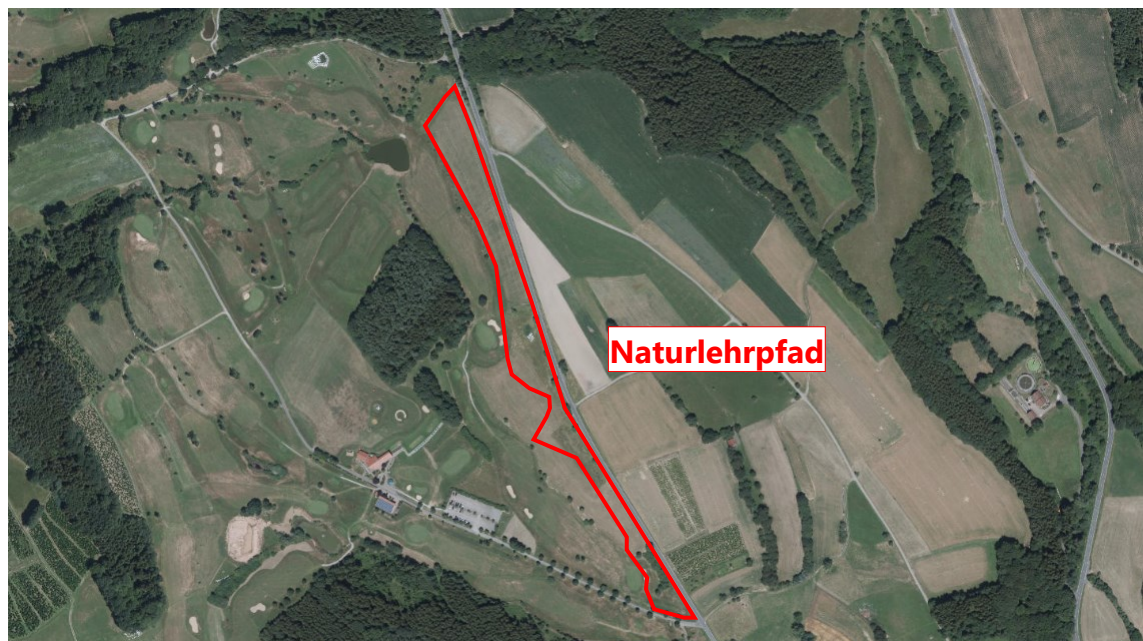


Abb. 3: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Erweiterung Clubhaus: Der Änderungsbereich ist geprägt durch das Clubhaus mit Restaurant, Abschlagsgebäude, dem Hauptzugangsbereich und seinen gärtnerischen Grünanlagen und dem Außenbereich des Restaurants. Südlich des Clubhauses verläuft der Zufahrtsweg zwischen Clubhaus und Caddyhalle. Der südliche Bereich umfasst die Caddyhalle, die der Unterbringung der Golfcaddies dient, ein Nebengebäude und eine

Eingrünung, bestehend aus Bäumen und Sträuchern. Das Umfeld ist geprägt durch die Golfbahnen. Östlich befindet sich derzeit der Parkplatz für die Gäste und Angestellten des Golfclubs.

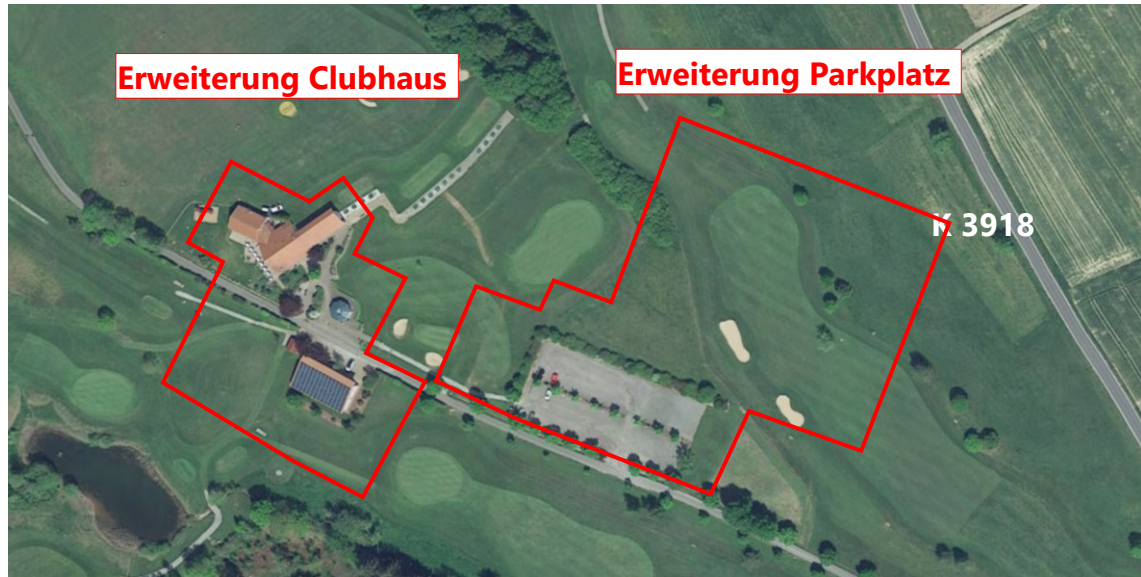


Abb. 4: Luftbild (Quelle: Google Earth)

Erweiterung Parkplatz: Der Änderungsbereich liegt östlich des Clubhauses und nördlich des bestehenden Parkplatzes. Im Süden befindet sich eine Blumenwiese. Anschließend verläuft der Zufahrtsweg als Allee. Der Änderungsbereich erfasst Teile der derzeitigen Spielbahn 8 und der Übungswiese. Ein ca. 15 m breiter Streifen des Änderungsbereichs verläuft östlich des Parkplatzes bis zum Zufahrtsweg. Das Areal ist sonst durch Wiesenflächen geprägt. Im südlichen Bereich ist der Änderungsbereich durch reihenartige Baumpflanzungen vom bestehenden Parkplatz abgetrennt. Am nördlichen Rand tangiert er eine dicht gewachsene Gehölzstruktur, die sich nach Nordwesten fortzieht.

Erweiterung Platzmeisterei: Der Änderungsbereich ist im südöstlichen Bereich geprägt durch die zwei Gebäude der Platzmeisterei. Zwischen den beiden Gebäuden und nördlich davon befindet sich eine betonierte Hof- bzw. Lagerfläche. Der östliche Rand der Fläche ist gesäumt durch einzelne Gehölze. Westlich der Platzmeisterei befinden sich reihenhaft weitere drei Gehölze. Die restliche Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar. Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs verläuft die K 3918, südlich ein Wirtschaftsweg. Nördlich verläuft die Spielbahn 13, südlich liegen wirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. In ca. 100 m befindet sich ein Gehöft, das unmittelbar am Ortsrand des Hauptorts liegt.



Abb. 5: Luftbild (Quelle: Google Earth)

Naturlehrpfad: Der Änderungsbereich erstreckt sich parallel zur K 3918 am östlichen Rand des Golfplatzes. Dieser Randbereich wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im mittleren Teil befinden sich einige Gehölze sowie eine größere Gehölzgruppe/Heckenstruktur im südlichen Bereich.

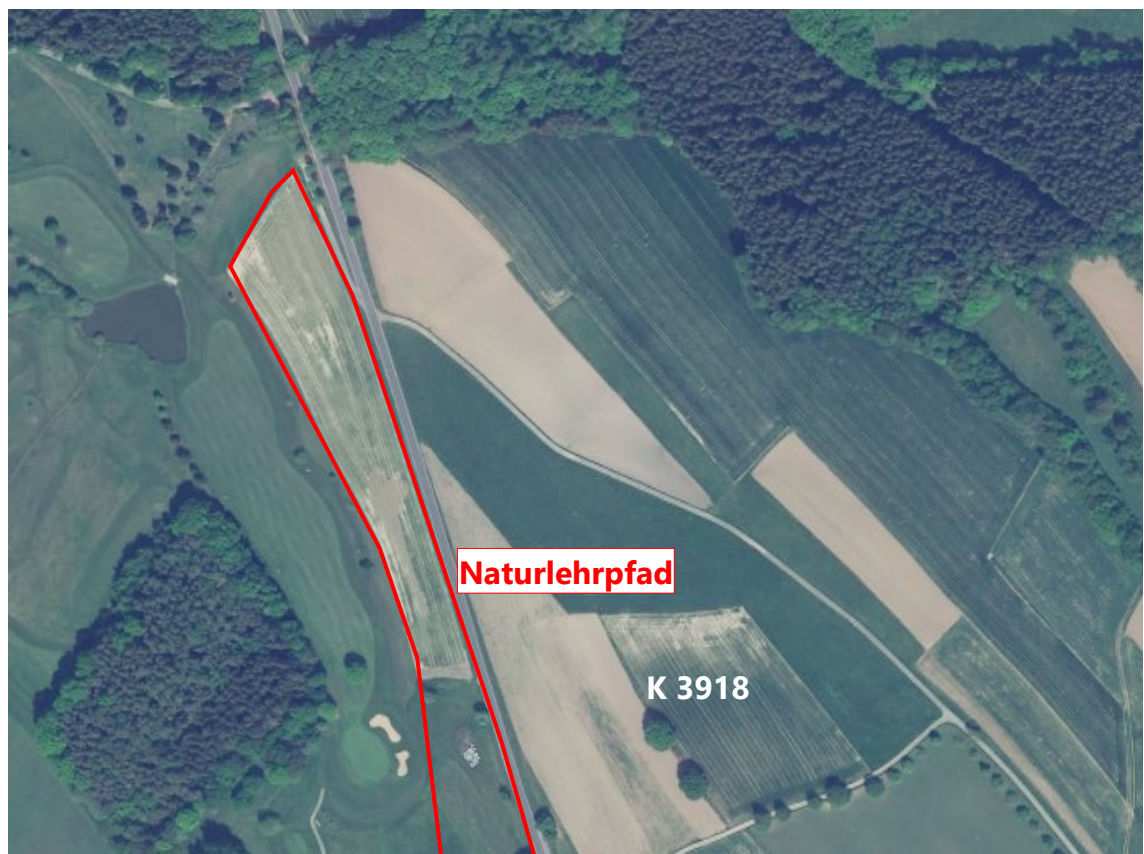


Abb. 6: Luftbild (Quelle: Google Earth)

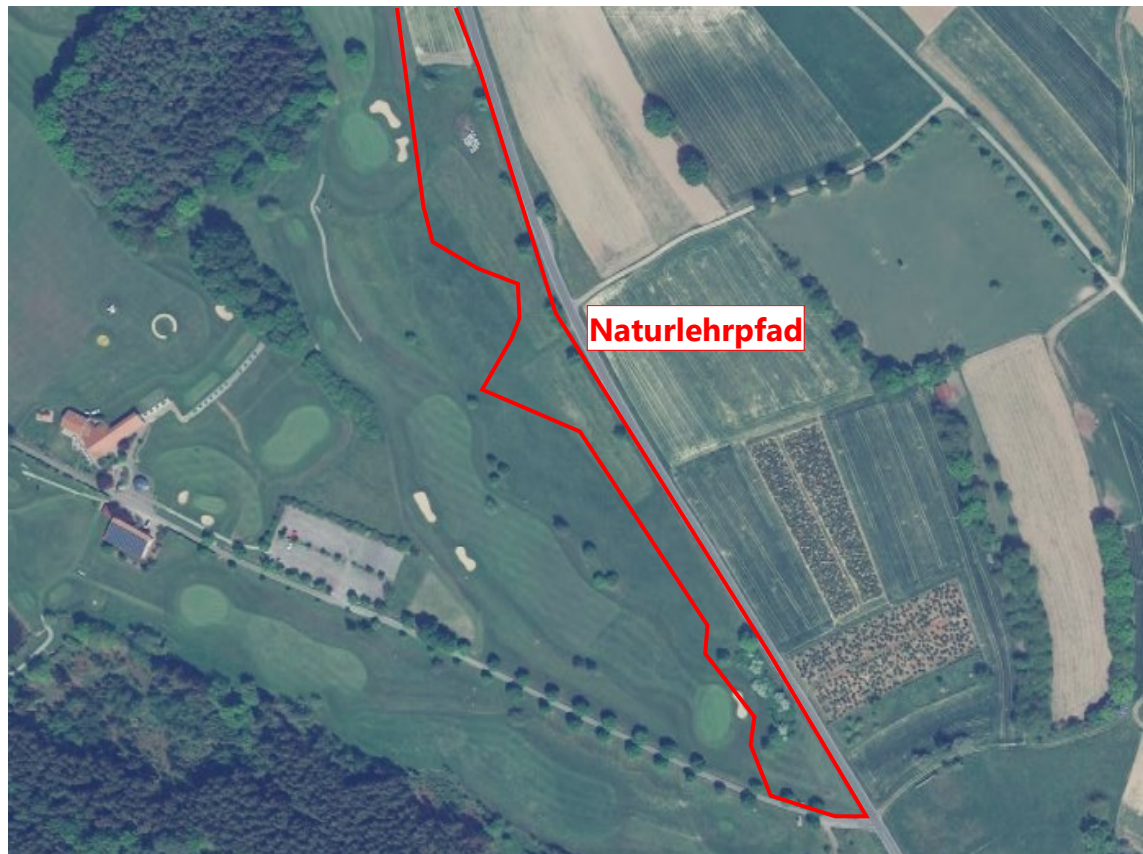


Abb. 7: Luftbild (Quelle: Google Earth)

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Geltungsbereich des seit dem 06.10.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Golfplatz Mudau“, für den zudem die (erste) Änderung: Erweiterung Sondergebietsfläche „SO-2“ (Rechtskraft seit dem 16.05.1997) besteht.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Mudau dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Mudau liegt im Mittelbereich Buchen und liegt der Entwicklungsachse Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) am nächsten.

Gemäß Plansatz 5.4.5 (Grundsatz) sind zur Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Vergnügungen in großflächigen Freizeiteinrichtungen geeignete Räume und Standorte zu sichern und raum- und umweltverträglich

auszugestalten. Dabei sind die Lage im Raum- und Siedlungsgefüge und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung zu berücksichtigen.

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung soll analog zur geplanten Neugestaltung und der zu erwartenden steigenden Besucherzahl die Anzahl der Stellplätze erhöht werden. Dabei wird der Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Vergnügen entsprochen. Im Rahmen der Planänderung und somit der Ergänzung der Nutzungen auf dem bestehenden Gelände werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung berücksichtigt.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans werden somit eingehalten.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstige Waldfläche, Gehölz Fläche“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in einem Regionalen Grünzug und einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

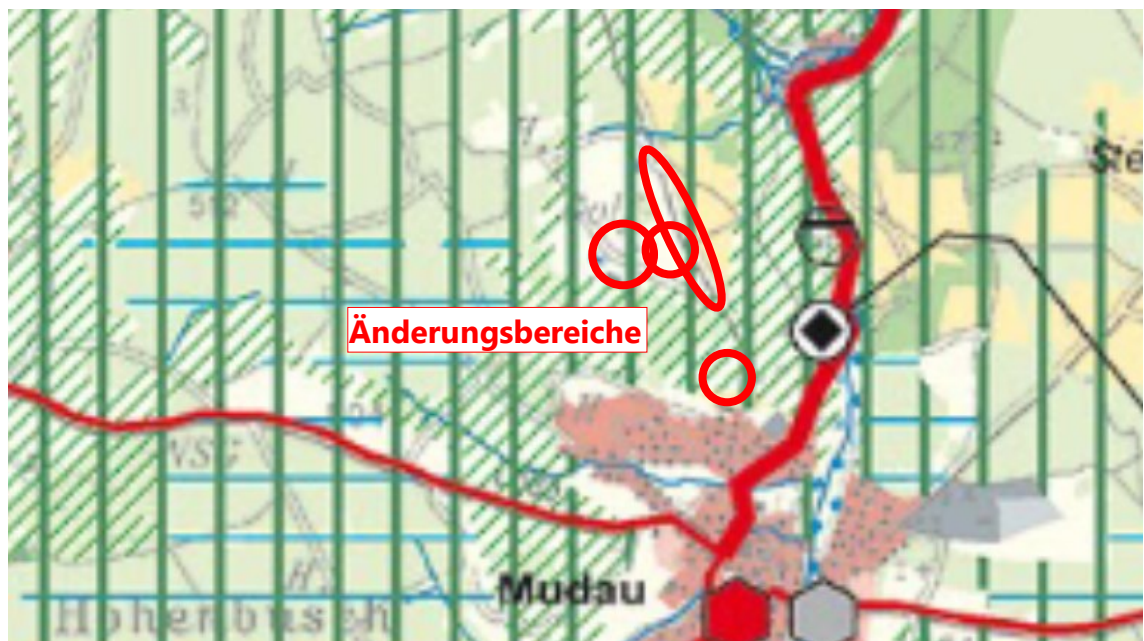


Abb. 8: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Gemäß Regionalplan dienen die Regionalen Grünzüge als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.

Gemäß Plansatz 2.2.7.1 (Grundsatz) sollen die landschaftlichen Potentiale der Metropolregion Rhein-Neckar für die touristische Nutzung und für die Naherholung gesichert und weiterentwickelt werden. Gemäß Erläuterungskarte befindet sich die Gesamtgemeinde

Mudau in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung.

Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Golfplatzes und insbesondere durch den geplanten, touristisch genutzten Wohnmobilstellplatz entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist eine Verletzung der Ziele des Regionalplans nicht gegeben.

4.2 Flächennutzungsplan

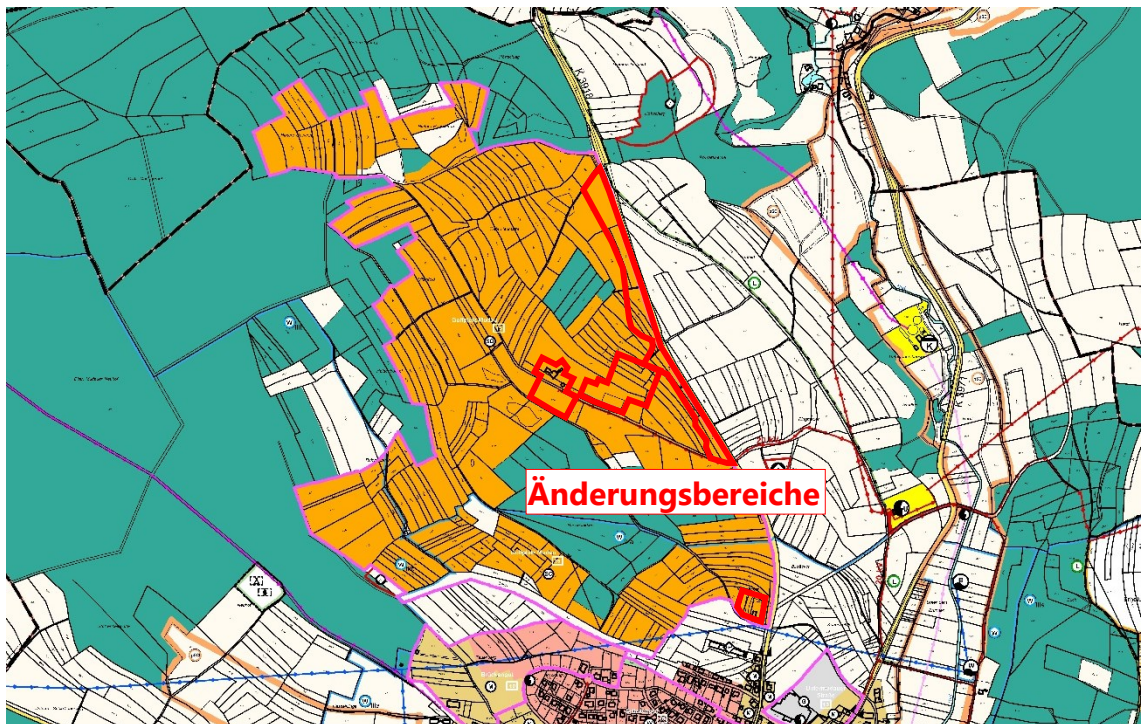


Abb. 9: Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2008

Das Plangebiet der Änderung ist in der aktuell rechtskräftigen 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mudau als Sonderbaufläche Golfplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotop

In unmittelbarer Nähe der Änderungsbereiche befinden sich gemäß Biotopkartierung der LUBW keine Biotop, die durch die Bebauungsplanänderung betroffen sind. Durch die Bebauungsplanänderung werden somit keine Belange der Biotopschutzes berührt. Das

Offenlandbiotop "Feldhecke an der K 3918 zwischen Donebach und Mudau" wird durch einen bestehenden Wirtschaftsweg vom Änderungsbereich getrennt und ist daher nicht betroffen.



Abb. 10: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Biotopverbund

Die Änderungsbereiche "Erweiterung Parkplatz und Naturlehrpfad" liegen im Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Durch die Planung wird das Biotopverbundsystem jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

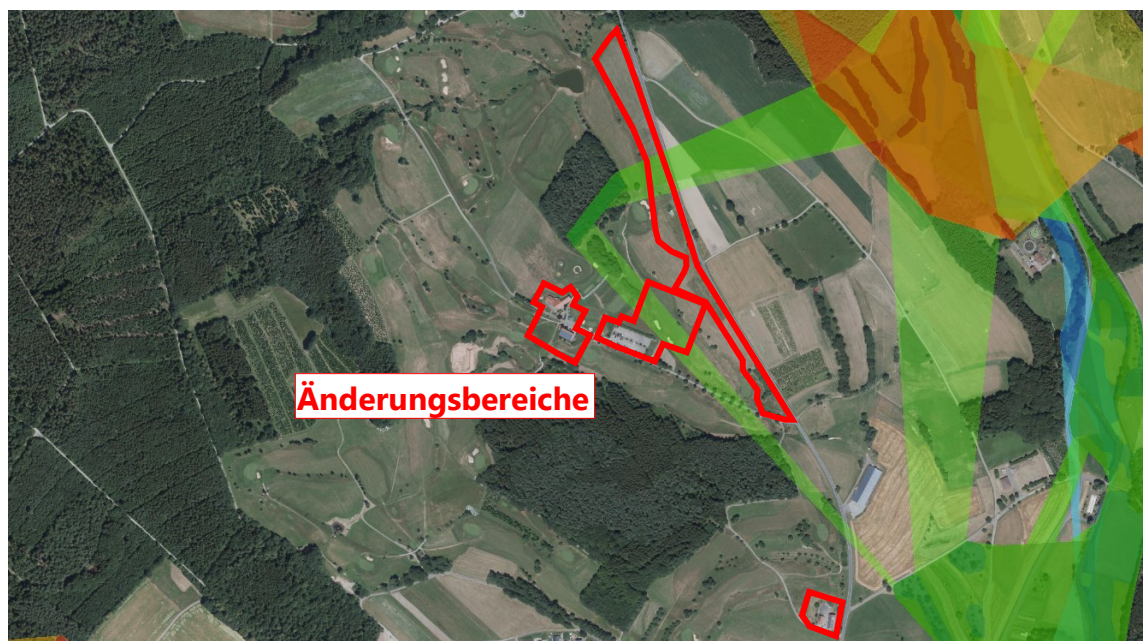


Abb. 11: Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW – Stand 07.12.2021)

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Mudau“

Der südliche Änderungsbereich "Erweiterung Platzmeisterei" liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Mudau“ (20.03.1985). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

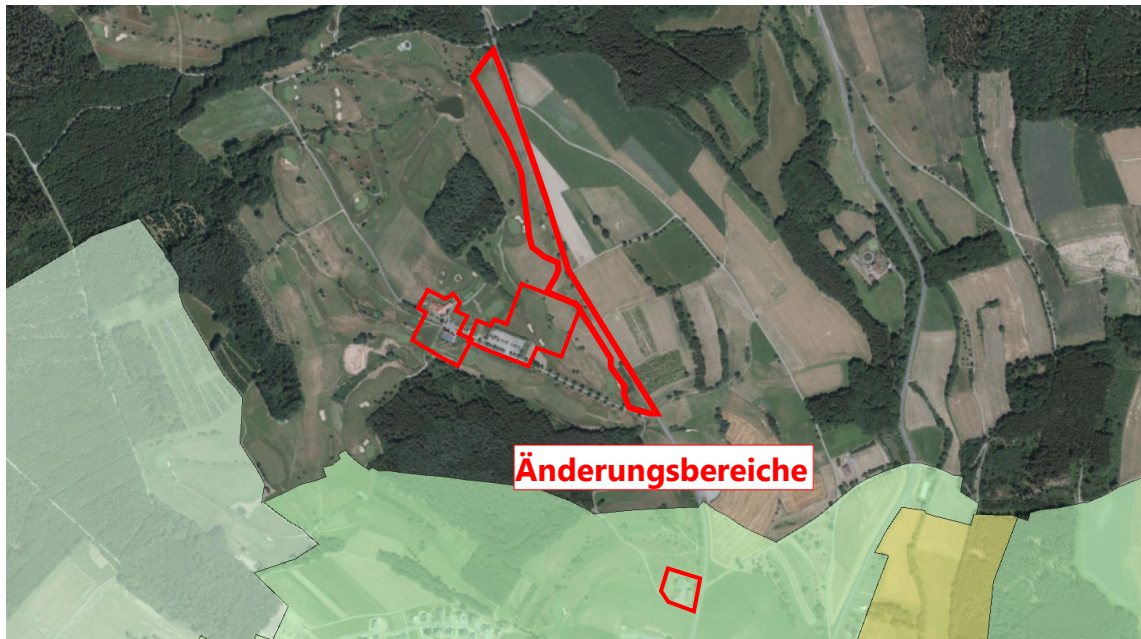


Abb. 12: Wasserschutzgebietszonen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Umfang der Änderungen

Im Rahmen einer geplanten Erweiterung der Stellplatzflächen, der Erweiterung des Clubhauses und der Platzmeisterei werden im Plan folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme der Zulässigkeit von fünf statt drei Wetterschutzhütten, zusätzlich einer indirekt beleuchteten Werbeanlage sowie drei Fahnenmasten im Zufahrtsbereich und wasserdurchlässigen, befestigten Fußwegen im SO-1.
- Erweiterung der Fläche für Stellplätze im SO-1 um ca. 0,19 ha nach Norden und Osten zur Ergänzung der bestehenden 80 Pkw-Stellplätze um ca. 40 Stellplätze. Rücknahme der Fläche für Stellplätze im Westen um ca. 0,11 ha (Anpassung an den Bestand).
- Erweiterung des SO-2 nördlich der Zufahrt von ca. 0,16 ha auf 0,36 ha und Anpassung der Baugrenzen an den tatsächlichen Bestand sowie an die geplanten Erweiterungen des Clubhauses im Norden und Südosten und der Terrasse im Süden.
- Aufnahme der Zulässigkeit eines Abschlaggebäudes im SO-2 (Anpassung an die tatsächliche Situation).
- Vergrößerung des SO-3 von 0,21 ha auf 0,52 ha nach Norden und Westen zur Erweiterung der Lagerflächen der Platzmeisterei. Die Baugrenze wird beibehalten.

- Festsetzung eines ca. 0,89 ha großen Sondergebiets SO-4 mit Flächen für Wohnmobilstellplätze für ca. 40 Stellplätze im Bereich östlich des Clubhauses.
- Umwidmung des SO-2 südlich der Zufahrt in SO-5 zur Unterbringung der Caddyhalle (Korrektur der bisherigen Festsetzung). Reduzierung des Bereichs (von 0,55 ha auf 0,15 ha) auf den tatsächlichen Bereich der Caddyhalle mit ausreichend Spielraum für eine Erweiterung. Anpassung der Baugrenzen analog dazu.
- Aufnahme eines SO-6 zur Unterbringung des geplanten Naturlehrpfades als ökologische und landschaftsgestalterische Maßnahme für den Golfplatz. Zur Umsetzung der Maßnahme werden Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Höhe von 1,5 m, unbefestigte Fußwege, Informationstafeln für den Naturlehrpfad sowie Einsaat und Bepflanzung der Flächen zugelassen.
- Anpassung der Umgrenzung für das Pflanzgebot <2> an die geplante Stellplatzflächenerweiterung zur Eingrünung der (Wohnmobil-)Stellplätze. Dabei gehen ca. 185 m² Fläche des Pflanzgebots <2> verloren.
- Aufnahme einer Pflanzgebotsfläche <5> für die Einsaat und Bepflanzung der Flächen im Bereich des geplanten Naturlehrpfades. Zur Ausgestaltung des Naturlehrpfades werden unbefestigte Wege und das Aufstellen von Informationstafeln für den Naturlehrpfad zugelassen.
- Aufnahme von Pflanzbindungen im SO-6 im zeichnerischen Teil zum Erhalt der Heckenpflanzung und zwei Einzelbäumen im südlichen Bereich.
- Anpassung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten an die jeweiligen Erweiterungen.
- Klarstellende Ergänzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten im Sondergebiet "Golfplatz und landwirtschaftliche Nutzfläche" im Planteil.
- Reduzierung der maximalen Firsthöhe von 15 m auf 10 m.
- Nachrichtliche Übernahme der (geplanten) Spielbahnen und der geplanten Bereiche für Fußballgolf und Kurzbahn durch Planeintrag.
- Verzicht auf die Vorgabe zur Stellung baulicher Anlagen im textlichen Teil.
- Aufnahme einer zeitlichen Beschränkung der Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Aufnahme von Vorgaben zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung von Stellplätzen
- Aufnahme von Vorgaben zur Beleuchtung des Gebietes (insektenschonend/fledermausfreundlich)
- Textliche Festsetzung von Baumpflanzung (ein Baum je zwei Stellplätze) im Stellplatzbereich zur Durchgrünung der Stellplatzflächenerweiterung.
- Die Mindest-Dachneigung wird von 25° auf 15° verringert. Die maximale Dachneigung wird mit 48° beibehalten.
- Werbeanlagen bleiben im SO-1 ausgeschlossen. Eine indirekte beleuchtete Werbeanlage sowie drei Fahnenmasten im Zufahrtsbereich werden jedoch als Ausnahme zugelassen.
- Aufnahme von Hinweisen in den textlichen Teil.

Die vorgenommenen Änderungen haben in aller Regel eine untergeordnete Bedeutung für die bestehenden festgesetzten Nutzungsarten. Sie dienen in erster Linie der Steigerung der Attraktivität des Golfplatzes und somit den in Kapitel 1 genannten Zielen.

In Bezug auf die Ver- und Entsorgung haben die Änderungen keine maßgeblichen Auswirkungen. Die Wasserversorgung und die Entwässerung können über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Anfallendes Regenwasser wird versickert oder durch Gräben den bestehenden Wasserflächen zugeführt bzw. zur Bewässerung verwendet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet.

Der Umweltbericht ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglichten Eingriffe – im Wesentlichen sind dabei die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere betroffen – können gleichzeitig durch die getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung des Naturlehrpfades innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Das Fachgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Von den im Bereich des gesamten Golfplatzes erfassten 41 Vogelarten sind durch die Planänderung nur die Blaumeise, der Hänfling und die Goldammer betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Tötung oder Verletzung von Tieren) wird die Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr festgesetzt. Der Eintritt weiterer Verbotstatbestände (Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist nicht zu erwarten.

Für die im Bereich des Golfplatzes vorhandenen Fledermausarten ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen in den Änderungsbereichen und somit das Auslösen von Verbotstatbeständen ist bezüglich dieser Art nicht zu erwarten.

Auch bezüglich des europäischen Laubfrosches, der im südlichsten Teich (rd. 100 m von der Caddyhalle entfernt) vorkommt, ist durch die Planänderung kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Möglichkeit der (teilweisen) Versiegelung der Stellplatzflächen können negative Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Um diesen Auswirkungen entgegenzuwirken, ist gemäß Festsetzung je zwei Stellplätzen eine Baumpflanzung vorzunehmen. Darüber hinaus wird das bestehende Pflanzgebot <2> zur Eingrünung um die Stellplatzflächen herumgelegt. Zusätzlich werden Vorgaben zur Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen gemacht.

Die flächenhaften Erweiterungen des SO-2 sowie seiner Baugrenze soll der zukünftigen Ergänzung des Clubhauses dienen. Die flächenhafte Erweiterung des SO-3 dient in erster Linie der Nutzung als Lagerfläche. Hierbei werden zugunsten der zukünftigen Fortentwicklung des Golfplatzes die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zurückgestellt – dies auch vor dem Hintergrund der flächenverhältnismäßig betrachtet geringfügigen Größe dieser Maßnahmen.

Die Rücknahme des SO-2 (umgewidmet zu SO-5) Gebiets südlich der Zufahrt mit seinen Baugrenzen führt zu deutlich geringeren Versiegelungsmöglichkeiten und kommt somit dem Klimaschutz zugute.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung somit nur geringfügig berührt.

6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Gemäß Aussage des Investors wird im Golfplatzareal das Regenwasser in Gräben abgeleitet, gesammelt und zur Bewässerung der Spielbahnen genutzt.

Der geplante Wohnmobilstellplatz wird durch einen Wall eingefasst. Dieser dient unter anderem dem Schutz vor Sturzfluten, die bei Starkregenereignissen auftreten können. Ein zusätzlicher Oberflächenwasserabfluss aus den neuen Stellplatzflächen in die Vorflut ist nicht möglich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen für eine Regenwasserrückhaltung erforderlich und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

6.5 Immissionen

Durch die geplanten Änderungen ist nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen im Umfeld zu rechnen. Für die geplante Nutzung des Wohnmobilstellplatzes sind möglicherweise Lärm-Beeinträchtigungen durch die benachbarte Nutzung Clubhaus mit Gaststätte im Umfeld zu erwarten. Da Golfclub und Wohnmobilstellplatz von demselben Betreiber betrieben werden, lassen sich mögliche Nutzungskonflikte durch Vorkehrungsmaßnahmen wie z.B. zeitliche Beschränkung von Abendveranstaltungen vermeiden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm der K 3918 wird aufgrund der geringen Verkehrsstärke von unter 1.700 Kfz/24h (Verkehrszählung 2005) und

eines Abstands von ca. 50 m zur Kreisstraße sowie aufgrund des geplanten Erdwalls ausgeschlossen.

6.6 Verkehr

Durch die geplante Aufwertung des Golfplatzes und insbesondere durch den Wohnmobilstellplatz kann es zu einer höheren Frequentierung durch Gäste und Kurzurlauber kommen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird sich dabei auf den Zufahrtsweg mit ca. 3,5 m Fahrbahnbreite und die Donebacher Straße / K 3918 mit ca. 5,5m Fahrbahnbreite konzentrieren. Im Bereich des Siedlungskörpers sind aufgrund einer Verteilung des Verkehrs auf das Verkehrsnetz keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Die Dimensionierungen des Verkehrsnetzes werden als insgesamt ausreichend erachtet.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mudau, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de