

Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)"

**Text
und
Begründung**

**zum Entwurf
und
zur Satzung**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck K19 (v)“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Selbeck

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Vorhabenträger: Golfclub Mülheim an der Ruhr e. V.
Am Golfplatz 1
45481 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Karl F. Grohs
Golf- und Landschaftsarchitektur
Rosenstraße 26
40479 Düsseldorf



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)“

Textliche Festsetzungen

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFR (Geh- und Fahrrecht): Wirtschaftsweg zwischen Stinder Forst und Wedauer Straße

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Hauses Weidmannsheil 151
- Geh- und nicht motorisiertes Fahrrecht (Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge

Die nicht versiegelte Wegebefestigung des heutigen Wirtschaftsweges ist beizubehalten, dies schließt den zu ergänzenden Wegeabschnitt ein. Der nicht mehr benötigte Wegeabschnitt ist rückzubauen und das dabei anfallende Befestigungsmaterial weiterzuverwenden oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nutzung als Reitweg ist weiter zu gewährleisten.

LR (Leitungsrecht): Wedauer Straße

Leitungsrecht zu Gunsten der entsprechenden Versorgungsträger

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1 – 2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 8 a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB)

Maßnahmenfläche 1 (M1)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist ein Biotopkomplex bestehend aus:

- Feldgehölz aus heimischen Baumarten (Pflanzung von 1991 – Pflege und Erhaltung)
- Feldgehölz unter Verwendung heimischer Laubholzarten (Neuanlage, Gehölzarten siehe Auswahlliste A und B)
- Hochstaudenfluren und Säume (Entwicklung aus Spontanvegetation)

gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erhalten, in Teilflächen neu anzulegen und zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmenfläche 2 (M2)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft mit der Bezeichnung M2 ist ein Biotopkomplex bestehend aus:

- Feldgehölz aus heimischen Baumarten (Pflanzung von 1991 – Pflege und Erhaltung)
- Baumgruppe
- Hochstaudenflur
- Röhrichtflächen
- Extensivzone am Haubach (extensive Ufernutzung mit 1 Pflegeschnitt/Jahr))

gemäß den Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erhalten und zu pflegen.

Die oben aufgeführten Maßnahmenflächen sind entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Schwerpunkte zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Maßnahmenflächen zur Biotopentwicklung gilt:

Die Pflege der Biotope hat entsprechend des Pflegeplans (im landschaftspflegerischen Begleitplan, Kap. 7.1, Tabelle 17 Biotoppflegemaßnahmen) zu erfolgen. Folgend sind die

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)“

Textliche Festsetzungen

wichtigsten Aussagen zur Pflege in die Festsetzung aufgenommen. Auf allen Biotopflächen ist auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Lage und Flächenverteilung der Biotope ist in Abhängigkeit von den natürlichen Gegebenheiten bei der Bauausführung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde genauer zu bestimmen.

Bei Bedarf sind nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Korrekturen unerwünschter Entwicklungen durchzuführen: Ausmähen von Massenwuchs an Stickstoffzeigern (Brennnessel, Ackerkratzdistel) oder Neophyten (Japanknöterich, Drüsiges Springkraut etc.)

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BM 1 – 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bepflanzungsmaßnahmen BM 1-5

BM1 - Einzelbäume und Baumgruppen, Streuobstbestände

Entsprechend der Plandarstellung zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind Baumpflanzungen folgender Kategorien vorzunehmen:

Laubbäume, Zuordnung Auswahlliste A der Pflanzenliste.

Im gesamten Plangebiet sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen

Wild/Streuobstbäume, Zuordnung Auswahlliste C der Pflanzenliste. Es sind mindestens 130 Wild-/Streuobstbäume aus regionaltypischen, widerstandsfähigen Kultursorten oder heimischen Wildobstbäumen anzupflanzen. Zum größten Teil befinden sich diese in extensiven Rasenflächen und nur einige befinden sich mit dem vorgeschlagenen Standort innerhalb der Golfspielflächen. Bei diesen wird insbesondere auf Wildobstarten Wert gelegt, da somit die Pflege der intensiven Rasenflächen nicht durch herab fallendes Obst erschwert wird.

BM2 - Baumreihe

Zwischen der Bahn 4/Teichrand und dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg ist wegebegleitend eine Baumreihe mit mindestens 7 Bäumen 1. Ordnung der Auswahlliste A zu pflanzen. Diese steht in einem Staudensaum, der die ökologische Qualität erhöht.

BM3 - Gebüschhecke

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung BM3 (ca. 500 m²) ist eine freiwachsende Gebüschhecke aus strauchartigen Gehölzen der Auswahlliste B mit einer Entwicklungsbreite von ca. 5 m entlang des Nachbargrundstückes (Flurstück 140) zu pflanzen.

Je 50 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens 10 Gehölze zu pflanzen.

BM4 - Waldmantel-Gebüschaum

Innerhalb der insgesamt 2 Teilflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung BM4 ist je ein Waldmantel anzulegen (Gehölzarten siehe Auswahlliste B).

Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mit mindestens 20 strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Pflanzung ist gestuft aufzubauen: Unter dem Kronentrauf der Bäume die Stechpalme/Hülse, am Waldrand darauf folgend Großsträucher wie z.B. Hasel und Weißdorn, im Randbereich Sträucher mittlerer und kleinerer Wuchsgrößen wie z.B. Gemeiner Schneeball und Hundsrose.

BM 5 Landschaftstypische geschnittene Hecke aus Weißdorn

Wie an allen Hofstellen und zu schützenden Bereichen der bestehenden Golfanlage werden an der Wedauer Straße begleitend Weißdornhecken gepflanzt, deren Höhe zum Erhalt des Landschaftserlebnisses auf 125 bis 150 cm Höhe begrenzt wird. Insbesondere

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)“

Textliche Festsetzungen

an wegenahen Grüns verhindern diese zudem, dass Golfbälle auf öffentliche Flächen springen oder rollen.

Für alle Erhaltungs- und Pflanzgebote gilt:

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust (Abgang, Fällung etc.) zu ersetzen. Bei Verlust sind vergleichbare Gehölze/Pflanzen gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes nachzupflanzen.

Die Gehölzartenverwendung orientiert sich an der vorgegebenen Pflanzenliste mit bodenständigen Laubgehölzen

Pflanzenverwendung:	Baumgruppen, Baumreihen
Bäume 1. Ordnung:	Hochstamm, STU mind. 16 - 18 cm
Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, STU mind. 14 - 16 cm
Obstbäume:	Hochstamm, STU mind. 10 - 12 cm

Waldmäntel, Gebüschhecken	
Sträucher:	verpflanzte Sträucher 3-5 Tr. o.B. 60-100 cm

Feldgehölz	
Sträucher:	verpflanzte Sträucher 3-5 Tr. o.B. 60-100 cm
Heister:	2 x verpflanzte, m. Ballen 150 -175 cm

Auswahlliste A: Bäume der Baumgruppen, Baumreihen, Feldgehölze

Bäume 1. Ordnung	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Bäume 2. Ordnung	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Süßkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

Auswahlliste B: Sträucher (Gebüschhecken, Waldmäntel, Feldgehölze)

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Stechpalme, Hülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Auswahlliste C: Baumwiesen/Extensivrasen mit Streuobstcharakter

Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)“

Textliche Festsetzungen

Kulturobstsorten, Hochstamm (Arten und Sorten siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan)

Zeitpunkt und Durchführung der Pflanzungen (BM 1 - 5)

Die Bepflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Golfanlage folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Ergänzende Neupflanzung Feldgehölz

Zur Ergänzung des zu erhaltenden Feldgehölzes ist ein landschaftstypisches Feldgehölz nachzupflanzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist gestuft aufzubauen:

Verwendung von Gehölzen der Auswahlliste A (Kernbereich) und der Auswahlliste C (Randzone)

Pflanzung im Verband 3 x 3 m

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan mit einer Pflanzbindung festgesetzten 8 Bäume und das mit einer Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Feldgehölz (Pflanzung 1991) sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu ersetzen. Zuordnung A und C der Pflanzenliste

5. Gestalterische Festsetzungen nach §86 BauO NRW

Eine Einfriedung der Golfplatz-Anlage mit einer umfassenden Zaunanlage ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist ein temporärer Schutz von Anpflanzungen zu Wegen und Straßen mit landschaftstypischen „Weidezäunen“, bestehend aus berindeten, gespaltenen Eichenpfählen mit einfachen Spanndrähten.

Die Pflanzung der unter BM5 festgesetzten, landschaftstypischen Weißdornhecke als Schutzhecke entlang der Wedauer Straße darf mit einer festgesetzten Höhe von 1,25 – 1,50 m den Einblick in die Landschaft nicht verwehren.

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

1. Landschaftsschutzgebiete (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des VBB umfasst im Norden und Nordwesten Teile des Landschaftsschutzgebietes 2.2.2.15 und im Süden und Südosten Teile des Landschaftsschutzgebietes 2.2.2.18

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)“

Textliche Festsetzungen

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler (§§ 15 und 16 DSchG NRW)

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Bodenarbeiten sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre unverzügliche Anzeigepflicht bei der Stadt Mülheim an der Ruhr (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat die Verdachtsfläche (Laufgraben) im Vorhabengebiet untersucht. Es wurden keine Kampfmittel geborgen. Mit den Bauarbeiten kann aus der Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung (Az: 22.5-3-5117000-1/17 vom 17.03.2011) nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. Grenzabstände für Pflanzen (§ 41m § 42 NachbG NW)

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu beachten.

4. Artenschutz

Zum Schutz der potentiell vorkommenden Arten sind bei Baubeginn folgende Vorkehrungen zu treffen:

Zur Vermeidung der baubedingten Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Ende Februar bis August) zu erfolgen. Das bedeutet jedoch zugleich, dass mit Baumaßnahmen im Anschluss begonnen werden kann und sich diese über die Brutzeit erstrecken können. Die Vögel haben dann die Möglichkeit, auf andere Bereiche auszuweichen, bevor sie mit dem Brutgeschäft beginnen. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass sich keine Arten innerhalb des Eingriffsbereiches während der Baumaßnahmen ansiedeln und ausreichend geeignete Bereiche zum Ausweichen vorhanden sind.

5. Baumschutz

Bei Baumaßnahmen im Umfeld stehender Bäume nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (VGSV-Nr. 293/4)“, Ausgabe 1999 (Fundstelle VGSV-Verlag), entsprechend der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ von August 2002 (Fundstelle Beuth-Verlag) fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn von dem Amt für Umweltschutz / Untere Landschaftsbehörde abnehmen zu lassen.

Die Inanspruchnahme des Feldgehölzstreifens für die Bahnen 2 und 4 und die Wegeverswenkung ist auf das funktionell erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Rodungsfläche wird nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde in der Örtlichkeit genau festgelegt. Vergleichbares gilt für das Umfeld der geplanten Bahn 9 mit Schilf- und Gehölzbeständen. Als begleitende

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)
Textliche Festsetzungen

Maßnahme ist vor Baubeginn eine Geländeeinweisung der ausführenden Firma durch den Golf und Landschaftsarchitekten unter dem Aspekt Biotoperhaltung vorzusehen.

6. Löschwasserversorgung

Der in der privaten Grünfläche geplante Teich steht als Löschwasserreservoir zur Verfügung und ist über den Weg zwischen Stinder Forst und Wedauer Straße erschlossen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck K19 (v)“

Stadtbezirk: III
Gemarkung: Selbeck

Begründung einschließlich Umweltbericht

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Vorhabenträger: Golfclub Mülheim an der Ruhr e. V.
Am Golfplatz 1
45481 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Karl F. Grohs
Golf- und Landschaftsarchitektur
Rosenstraße 26
40479 Düsseldorf



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadt-
entwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“
Begründung einschließlich Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:	Seite
Teil A: Begründung	
1. Räumliche und strukturelle Situation	4
1.1 Lage des Vorhabengebietes	4
1.2 Bestand innerhalb des Vorhabengebietes	4
1.3 Nachbarschaft und Umfeld	5
1.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung	5
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	5
2.2 Landschaftsplan	6
2.3 Verbandsgrünfläche	6
2.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
2.5 Klimaanalyse	7
3. Gutachten	7
4. Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB)	7
4.1 Begründung der Flächenauswahl	7
4.2 Das Planungsvorhaben	8
4.3 Flächenbilanz nach Nutzungstypen	9
5. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	9
5.1 Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Golfanlage“	9
5.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der privaten Grünfläche	10
5.3. Gestalterische Festsetzung nach BauO NRW § 86	10
6. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	10
7. Altlasten	11
8. Schutzwürdige Böden	11
9. Städtebauliche Kenndaten	11
10. Planungsalternativen	12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“
Begründung einschließlich Umweltbericht

Teil B:	Umweltbericht	Seite
1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes		13
2. Ziele des Umweltschutzes		15
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen		
3.1. Allgemeine Bestandsbeschreibung		19
3.2. Schutzgut Mensch		19
3.3. Schutzgut Landschaft		20
3.4. Schutzgut Luft und Klima		21
3.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen		22
3.6. Schutzgut Boden		24
3.7. Schutzgut Wasser		26
3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter		27
4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes		28
5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes		28
5.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens		28
5.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens		28
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen		28
6.1. Schutzgüter die nach der Analyse einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen		28
6.2. Schutzgut Mensch		29
6.3. Schutzgut Landschaft		30
6.4. Schutzgut Luft und Klima		30
6.5. Schutzgut Pflanzen und Tiere		31
6.6. Schutzgut Boden		32
6.7. Schutzgut Wasser		33
6.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter		34
7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten		34
8. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung		34
9. Maßnahmen zur Überwachung von potentiell planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen		35
10. Zusammenfassung		36

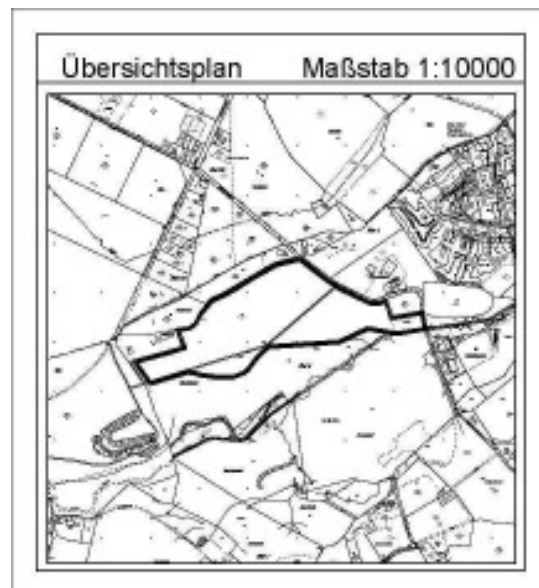
Teil A: BEGRÜNDUNG

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage des Vorhabengebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „K 19 (v)“ befindet sich im Stadtteil Selbeck an der „Wedauer Straße“ und im nördlichen Anschluss an die bestehende Golfanlage des Golfclubs Mülheim an der Ruhr e.V. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 137, 138 und 141 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Selbeck. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 6,3 ha auf.

Ein ca. 2,3 ha großer Teil dieser Fläche befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfplatz Selbeck – K 14“.



Im Norden des Geländes befinden sich drei Anwesen mit Streubebauung. Ein Anlieger unmittelbar an der Wedauer Strasse teilt seine südliche Geländegrenze auf nahezu 2/3 Drittel mit dem Vorhabengebiet. Außerdem reicht ein kleiner Teil des mit dem Naturschutzgebiet Forstbruch verbundenen Waldareals zwischen den beiden bebauten Grundstücken unmittelbar an das Vorhabengebiet heran.

Im Osten schließt unmittelbar der Fillerfeldshof mit hofnahen Wiesen und Weiden an, wobei eine der Wiesen nach Süden jenseits Wedauer Straße liegt. Hier grenzen sowohl der Haubach mit seiner auf dem Golfplatz erheblich erweiterten Aue, der historische Hof Heckkämpchen und anschließend das Clubhaus des Golfplatzes mit Parkplatz und Übungseinrichtungen an.

Die südliche Grenze wird weitgehend durch die Bahn 10 der bestehenden Golfanlage bestimmt, während der schmale Streifen im Westen eine breite, als Wiese erkennbare Leitungstrasse vor dem Stinder Forst aufweist.

1.2 Bestand innerhalb des Vorhabengebietes

Die Flächen des Vorhabengebietes werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Neben den in dem Jahr 2010 mit Getreide bestellten Ackerflächen, erfolgt die Nutzung als Wirtschaftsgrünland in Form von Weideflächen (i.d.R. für Rinder, Typ: Weidegras-Weißklee-Weide) sowie von Mähwiesen (Glatthaferwiese) zur Heugewinnung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Wegeränder werden von regelmäßig gemähten Gras- und krautreichen Säumen eingenommen.

Der nicht naturnah ausgebaute Teilabschnitt des Haubaches südlich der südöstlichen Vorhabengebietsgrenze wird von einem Röhrichtsaum (vorwiegend mit Schilf) begleitet, der auch in den einmündenden Graben und die Wiese vordringt.

Im Bereich des bestehenden Golfgeländes (Bebauungsplan „Golfplatz Mülheim - K 14“) sind neben kleinflächigen Golfrasenflächen 2 Feldgehölze mit bodenständigen Arten (Pflanzung 1991 zum Golfplatzbau, K14) sowie flächige, weitgehend stickstoffliebende Gras- und Hochstaudenfluren in das Vorhabengebiet eingebunden.

Zwischen Wedauer Straße und Stinder Forst verläuft ein Wirtschaftsweg. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben mit leichten Geländebewegungen in Westen (flache Mulde) sowie im Osten (Gelände zur Haubachau sanft abfallend).

1.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Umfeld des Vorhabengebietes wird von folgenden Nutzungen bestimmt:

Im Norden grenzen große, weitgehend nur extensiv genutzte Gartenflächen, teils mit Obstbaumbestand sowie mit einzelnen Teichen an, die Bebauung besteht aus wenigen einzeln stehenden Gebäuden mit Zufahrten und Hofflächen. Zwischen den beiden Teilflächen mit Gartennutzung ist eine Altholzparzelle mit Buchen-Eichenwald (Flurbezeichnung „Forstbruch“) eingeschoben. Weitere Waldflächen grenzen nördlich der genannten Gärten an.

Im Westen erstreckt sich der geschlossene Waldkomplex des „Stinder Forstes“ mit strukturreichen Buchen-Altbeständen im Randbereich zum Vorhabengebiet.

Im Süden verläuft die vorhandene Golfbahn 10 der bestehenden 18-Loch-Golfanlage parallel zur Vorhabengebietsgrenze. Darauf folgt die Aue des renaturierten Haubaches mit hoher struktureller Vielfalt aus Röhrichten, Seggen-Fluren, Altgrasfläche und Hochstaudenfluren, Ufergehölzstreifen, Gebüsch und Baumgruppen, darunter Kopfbaumgruppen, kleinen Feldgehölzen sowie Bachlauf und Kleingewässer.

Im Osten ist eine Weidefläche vorhanden. Jenseits der Wedauer Straße grenzt Intensivgrünland in Form von Weideflächen für Rinder und Pferde an. Ferner befinden sich zwei Gehöfte mit Gebäude- und Hofflächen sowie Gartenflächen in diesem Bereich.

1.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Vorhabengebiet ist Teil des vorhandenen Golfclubs, der über die Kölner Straße erschlossen ist.

Golfspieler und Pflegefahrzeuge erreichen das Vorhabengebiet über eine vorhandene Wegeverbindung zwischen Clubhausbereich und der benachbarten Golfbahn Nr. 10.

Die zur golferischen Nutzung des Erweiterungsgeländes mit 9 Golf-Kurzbahnen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Clubhaus und Parkplätze) sind ausreichend dimensioniert und bleiben unverändert in geringer Entfernung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr vom 03.05.2010 stellt für das Vorhabengebiet die Nutzungen „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dar.

Zur Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplanes wurde ein Änderungsverfahren am 14.12.2010 eingeleitet. Die förmliche Beteiligung und Auslegung hat vom 07.09.2011 bis 07.10.2011 stattgefunden. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich im März 2012 erfolgen.

Während der Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans mit einer Flächenangabe von ursprünglich 6,1 ha davon ausging, dass die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfplatz Selbeck - K 14“ insgesamt das Vorhaben in

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

der ursprünglich dargestellten Form zulassen würden, wurden im Rahmen der bauleitplanerischen Abklärungen folgende Korrekturen der Grenze des Vorhabengebietes erforderlich:

- die Leitungstrasse mit Schutzstreifen im Westen wird herausgenommen
- im Norden wird zum Nachbargrundstück wegen der unklaren Grenzsituation, wegen einem zu erhaltenen Entwässerungsgraben sowie wegen eines 3 m breiten Zugangstreifens für das nördlich angrenzende Grundstück um 3 m abgerückt.
- im Osten verbleibt die hofnahe Wiese am Fillerfeldshof außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- die als landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan K 14 festgesetzte Teilfläche wird durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert.

Damit stellt das Planungsvorhaben nun – abweichend von den auf die reine Erweiterungsfläche bezogenen Flächenangaben des RFNP Verfahrens – eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfplatz Selbeck – K 14“ um ca. 4 ha dar. Es werden zusätzlich ca. 2,3 ha Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfplatz Selbeck – K14“ mit einbezogen. Damit umfasst die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nunmehr 6,3 ha.

2.2 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.2005. Der Landschaftsplan sieht für das Vorhabengebiet das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen, mit natürlichen Lebenselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vor, welches sich auf die Entwicklungsräume 1.4 „Broich-Speldorfer Wald“ (ca. 2/3 der Fläche im Nordwesten) und 1.10 „Golfplatz am Haubach“ (ca. 1/3 der Fläche im Südosten) erstreckt.

Für die Errichtung der Golfanlagenerweiterung sind z.T. Befreiungen von den allgemeinen Geboten und Verboten des Landschaftsplanes (z.B. bei Bodenbewegungen und ggf. erforderlicher kleinflächiger Inanspruchnahme von Bäumen und Sträuchern, während der Bauzeit) erforderlich und gesondert zu beantragen. Der langfristige Schutz ist – wie bereits durch die bestehende Golfanlage bewiesen – durch die nachhaltige Nutzung und Pflege des Geländes gesichert.

Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist nicht vorgesehen.

2.3 Verbandsgrünfläche

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 6 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des Regionalverbandes Ruhr (RVR).

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Teilflächen des Vorhabengebietes (südlich der Wegeverbindung) liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfplatz Selbeck – K 14“, der hierfür Flächen für die Landwirtschaft und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festsetzt.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)“ sollen die bisherigen Festsetzungen, soweit diese durch den Geltungsbereich erfasst werden, aufgehoben werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

2.5 Klimaanalyse

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 2003 stellt das Vorhabengebiet und sein Umfeld als regional bedeutsamen Ausgleichsraum „Freiland“ und bioklimatischen Ausgleichsraum Wald dar.

Spezielle Maßnahmen zum Schutz des Klimas sind nicht notwendig, da die Planung keine grundlegende Veränderung des Geländeklimas verursacht.

3. Gutachten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)“ wurden folgende Gutachten und Untersuchungen berücksichtigt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck - K19 (v)“/ -RFNP-Änderung (Büro Karl F. Grohs – Golf & Landschaftsarchitektur, Düsseldorf, Stand 09.06.2011, ergänzt am 11.10.2011)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung Golfplatz Mülheim-Selbeck (Hamann & Schulte, Umweltplanung Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 18.10.2010)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan und Umweltverträglichkeitsstudie zum Golfplatz Mülheim an der Ruhr-Selbeck; (vorh. Platz) (Gruppe Ökologie und Planung, Essen, März 1990)
- Bodenuntersuchungen –Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden – (Priv.-Doz. Dr. Johannes Botscheck, von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten, Bonn, den 6. April 2011)
- Abschlussbericht nach Untersuchung einer Verdachtsfläche (Laufgraben) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 17.03.2011)
- Sicherheitsgutachten des ö.b.u.v. Sachverständigen für Anlage und Pflege von Golfplätzen, Herrn Dr. Gunther Hardt, Stuttgart, vom 29.12.2011

4. Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB)

Der Golfclub Mülheim an der Ruhr e.V. beabsichtigt, auf den nach Norden an die bestehende 18-Loch-Anlage und das Clubhaus angrenzenden Flächen, das golfsportliche Angebot – insbesondere für Einsteiger und für fortgeschrittene Golfer mit geringem Zeitbudget – durch Bau eines 9-Loch-Kurzplatzes zu ergänzen. Dabei handelt es sich um eine ergänzende Übungsanlage in der Nähe des bestehenden Clubhauses. Die vorhandene Infrastruktur befindet sich auf dem Gelände des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfplatz Selbeck – K 14“. Das Clubhaus mit Parkplatz und Driving-Range im Osten werden von der Kölner Straße (B1) mit einer eigens errichteten Zuwegung ab dem Theodor-Fliedner-Werk erschlossen.

Der für die landschaftsgebundene Erholung genutzte Wirtschaftsweg zwischen Wedauer Straße und Stinder Forst wird auf einem kleinen Teilstück Richtung Süden verschwenkt, bleibt aber in seiner Verbindungsfunktion erhalten. Die Veränderungen in diesem Teilstück werden erforderlich, damit bei der Bespielung der Bahnen 2 und 4 der der Allgemeinheit gewidmete Weg nicht überspielt werden muss und somit eine potentielle Gefährdung nicht entstehen kann. Außerdem wird auf dem verschwenkten Weg den Nutzern ein besonnter Abschnitt mit Ausblick auf das Haubachtal geboten.

4.1 Begründung der Flächenauswahl

Durch den Generationenwechsel bei den Mitgliedern gibt es derzeit im Golfsport - der nach wie vor im Mitgliederzuwachs aller Sportarten den Platz 3 belegt – eine erhöhte Nachfrage nach weniger zeit- und kostenaufwändigen Einstiegsmöglichkeiten. In Mülheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

wächst zudem durch die Stadtnähe die Nachfrage der Golfer, die zum Training der golfsportlichen Fitness mit geringerem Zeitaufwand eine anspruchsvolle Übungsmöglichkeit suchen.

Der Golfclub verfügt nun über eine weitere, ca. 6,3 ha große Fläche im Anschluss an die bestehende Turnieranlage, auf der ein 9-Loch-Kurzplatz unter Berücksichtigung von planungsrechtlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben realisiert werden könnte.

Dazu wurde eine zusätzliche clubhausnahe Fläche benötigt, die die geplante Ergänzung ermöglicht.

Mittlerweile stehen aufgrund der intensiven baulichen Entwicklung in Selbeck weitere zusammenhängende Flächen südlich des Clubhauses nicht mehr zur Verfügung.

4.2 Das Planungsvorhaben

Auf derzeit landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzten, weitgehend ebenen Flächen, in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Golfanlage, soll ein 9 Loch Kurzplatz (Übungsanlage) mit folgenden Elementen angelegt werden:

- 9 Golfbahnen mit einer Spiellänge von je ca. 80 – 150 m
Jede Golfbahn besteht je aus einem Abschlag und einem Grün, dazwischen liegt das sog. Fairway, welches im Idealfall dem Weiterspielen des Balles dient. Um diese herum erstreckt sich als Einbindungsfläche das Halbrauhe (Semirough). Vier der Golfbahnen erhalten als weitere Spielelemente Sandhindernisse, sog. Bunker.
- 1 Teich (gedichtet, ohne Grundwasseranschluss), welcher das Grün der Bahn 3 als sogenanntes Inselgrün aufnimmt. Der Teich in einer von der Topographie vorgegebenen Geländemulde stellt als Wasserhindernis (für die Bahnen 3, 4 und 5) ein wichtiges, unverzichtbares Gestaltungselement zur golfspielerischen Attraktivierung der Übungsmöglichkeiten dar.
- 9 flachhügelige Bodenerhebungen von 1 bis max. 1,5 m Höhe zur Aufnahme des Teichaustrittes. Die Hügel unterstützen so die optische Orientierung im Bahnenverlauf und entsprechen zugleich der ursprünglichen Topographie vor der Verebnung durch moderne Landmaschinen.
- Extensivflächen zur landschaftlichen Einbindung der Golfbahnen in Form von Extensivwiesen, Streuobstbeständen, Baumgruppen, Staudensäumen und Ergänzung eines Feldgehölzes mit bodenständigen Gehölzarten.

Neben den taktisch platzierten Sandhindernissen stellen die Bahnen 3 (Wasserhindernis, Inselgrün), 4 und 5 (seitliches Wasserhindernis) sowie 9 (Überspielen des vorhandenen Grabens) die golfspielerischen Herausforderungen dar, die zum Erfolg einer derartigen Übungsanlage erforderlich sind.

Die gesamten Maßnahmen sind in Ihrer räumlichen Verteilung dem „Vorhaben und Erschließungsplan“ zu entnehmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“
Begründung einschließlich Umweltbericht

4.3 Flächenbilanz nach Nutzungstypen

Flächennutzung	Bestand		Planung		Veränderung
	Fläche m ²	Anteil ges.	Fläche m ²	Anteil ges.	Fläche m ²
Acker	23.297	36,94%	0		-23.297
Grünland	31.169	49,42%	0		-31.169
Weg	1.136	1,80%	1.472	2,33%	336
Wegraine, Säume, Gras-/Krautfluren	4.454	7,06%	0		-4.454
Feldgehölze und Gebüsch	3.014	4,78%	4.169	6,61%	1.155
Golfspielflächen	0		32.718	51,88%	32.718
Laubholz-Schnitthecken	0		223	0,35%	223
Gewässer, Teich	0		3.643	5,78%	3.643
Extensivflächen, einschl. Säume, Extensivwiesen z.T. mit Streuobst, Gras-/Krautfluren	0		20.845	33,05%	20.845
Summe	63.070	100,00%	63.070	100,00%	0

5. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Private Grünfläche - Zweckbestimmung „Golfanlage“

Innerhalb des gesamten Vorhabengebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfanlage“ festgesetzt. Die „Private Grünfläche“ ermöglicht den Bau eines 9-Loch-Kurzplatzes nach den Anforderungen des deutschen Golfverbandes (DGV). Der Golfplatzplanung liegt ein Gestaltungskonzept zugrunde, welches im „Vorhaben- und Erschließungsplan“ dargestellt ist und die Golfelemente wie Spielbahnen, Bunker, Wasserhindernis etc. deutlich macht.

Für die Umsetzung des Vorhabens und die sichere Beispielbarkeit der einzelnen Golfbahnen ist eine kleinräumliche Verlagerung des vorhandenen Weges zwischen Stinder Forst und Wedauer Straße in südliche Richtung erforderlich.

Innerhalb der privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Golfanlage - sind folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

Anlage und Nutzung von Golfspielflächen:

- Bestehend aus folgenden Elementen: Ein „Abschlag“ ist eine kurz gemähte, ebene Rasenfläche, von welcher der erste Schlag auf jeder Golfbahn ausgeführt wird. Das „Grün“ ist die extrem kurz geschnittene Rasenfläche um das Loch am Ende einer Spielbahn. Die „Spielbahn“ (Fairway) ist die häufig und kurz gemähte Rasenfläche zwischen Abschlag und Grün der Golfanlage und wird in das umgebende, ebenfalls als Rasen gepflegte „Halbrauhe“ (Semirough) eingebunden. „Sandhindernisse“ (Bunker) sind mit Sand gefüllte Erdmulden. Zulässig sind zudem weitere, Nutzung der Golfanlage dienende Nebenanlagen einschl. Verbindungswege, Wetterschutzhütten.
- Der Flächenanteil der zum Golfspiel genutzten Flächen (Grüns, Abschlüge, Sandbunker, Fairway und Semirough) soll einen Anteil von 52 % im Vorhabengebiet nicht überschreiten.
- Die Anlage eines Teiches als Wasserhindernis im Golfspiel hat folgende Vorgabe:
Der Teich ist naturnah zu gestalten. Die Größe der Teichfläche ist auf max. 5.000 m² zu begrenzen. Der geplante Teich ist nach folgenden Gestaltungsprinzipien naturnah anzulegen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

- geschwungene Uferlinie
- Flachwasserbereiche (0-0,5 m) und Tiefenzonen (> 1,5 m, max. 3,5 m)
- Initialpflanzung mit heimischen Sumpf- und Wasserpflanzen an mindestens 3 Uferabschnitten.
- Böschungsbegrünung über Ansaaten (Erosionsschutz)
- Gedichtete Bauweise ohne Anschluss an das Grundwasser. Zulässig sind mineralische Abdichtung sowie eine Foliendichtung mit mineralischer Abdeckung von mindestens 0,50 m sandigem Rohboden als Entwicklungsbereich für Makrozoobenthos und als Pflanzenstandort.

Die Randbereiche des Teiches sind teilweise Bestandteil der Maßnahmenflächen M1 und M2. Näheres zur Ausgestaltung regelt der landschaftspflegerische Begleitplan:

- Durchführung des Spiel- und Pflegebetriebes einschließlich Pflege der Biotopflächen
- Anlage und Betrieb von Bewässerungseinrichtungen (Beregnungsanlage), einschließlich der erforderlichen Verbindungsgräben, Leitungen und Beregnungselementen.

5.2. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Zur Aufrechterhaltung der Wegeverbindung zwischen Wedauer Straße und Stinder Forst erfolgt eine Belastung der Fläche:

- mit einem Geh- und nicht motorisierten Fahrrecht (Fahrradfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit
- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundbesitzung Weidmannsheil 151, sowie
- mit einem Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge.

Im Randbereich der Wedauer Straße, mit einem geringfügigen Verschwenk des Schutzstreifens im Bereich der Einmündung des Verbindungsweges zum Stinder Forst wird zudem ein Leitungsrecht zu Gunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerks (RWW) GmbH, Mülheim an der Ruhr eingeräumt.

Die restlichen (privaten) Leitungen, Dränagen und Gräben, insbesondere die bestehende Hausabwasserleitung vom Fillerfeldshof mit Anschluss an den öffentlichen Kanal sind durch die Planung nicht betroffen und durch die Pachtverträge gesichert.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung des Einfriedungsverbotes dient der Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild, trägt den entsprechenden Verboten des Landschaftsplanes Rechnung und sichert die Einbindung der Golfanlage. Ausnahmsweise sind zum temporären Schutz von Anpflanzungen typische „Weidezäune“ zulässig. Diese können bis zum Aufwachsen der Säume und Hecken - insbesondere neben Reitpfaden – als Schutz dienen und haben zudem eine Bedeutung für altholzbesiedelnde Insekten sowie deren Fressfeinde.

6. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Vorhabengebiet ein landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro Karl F. Grohs – Golf & Landschaftsarchitektur, Düsseldorf, mit Datum vom 09.06.2011 erarbeitet und mit Datum vom 11.10.2011 geändert.

Dieser Begleitplan untersucht und bewertet den vorhandenen Naturraum und zeigt die durch die beabsichtigten Maßnahmen hervorgerufenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Der Begleitplan enthält des Weiteren Empfehlungen zum Ausgleich, die textlich und in einem Maßnahmenplan definiert sind.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen lassen sich sämtlich innerhalb des Vorhabengebietes unterbringen. Externe Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

7. Altlasten

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich der Altablagerung D2-A1003. Für den Bereich der geplanten Erweiterung des Golfplatzes lagen keine Erkenntnisse aus Bodenuntersuchungen vor. Auf Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durch einen Gutachter vorgenommen. Die Altablagerungsverdachtsfläche wurde untersucht. Die Untersuchung (Gutachten Priv.-Doz. Dr. Johannes Botschek, von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten, Bonn, den 6. April 2011) ergab keine Anhaltspunkte auf Altlasten.

Aufgrund der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse ist der Altlastenverdacht ausgeräumt.

8. Schutzwürdige Böden

Die Karte der Schutzwürdigen Böden 1: 50.000 (Geologischer Dienst NRW 2004) weist im nördlichen Teil des Vorhabengebietes Böden aus, denen aufgrund einer vermuteten Archivfunktion die Schutzstufe 3 (besonders schutzwürdig) zugewiesen wird. Im Südwesten reichen Böden mit der Schutzstufe 1 (schutzwürdig) knapp in das Vorhabengebiet hinein.

Zur umfassenden Beurteilung des Schutzgutes Boden wurde ein mit dem Fachamt der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmtes Bodengutachten (Priv.-Doz. Dr. Johannes Botschek, Bonn, 6. April 2011) erstellt.

Nach einer Kartenauswertung und Geländearbeit nebst Laboruntersuchungen wurden die Ergebnisse der Bodenkartierungen beschrieben und eine Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden vorgenommen.

Das Bodengutachten stellt fest, dass im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen keine schutzwürdigen Böden angetroffen wurden.

9. Städtebauliche Kenndaten

Darstellungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Darstellungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes K19:	Fläche (ha)
Private Grünfläche „Golfanlage“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB darin enthalten Bepflanzungsmaßnahmen BM 1-5 BM 1: 18 Bäume, heimisch, 125 Obstbäume / Wildobstbäume, davon 129 Bäume in Überlagerung mit ca. 14.220 m ² Extensivwiesen BM 2: 7 Bäume, heimisch, mit ca. 450 m ² Hochstaudensaum BM 3: 500 m ² Gebüschhecke BM 4: 420 m ² Gebüschsaum / Waldrand BM 5: 220 m ² Weißdorn – Schnithecke sowie Geh- Fahr- und Leitungsrechte	ca. 5,74

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“
Begründung einschließlich Umweltbericht

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1 – 2) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darin enthalten: M1: 4.000 m ² Feldgehölz-Hochstauden-Komplex M2: 1.700 m ² Feldgehölz-Röhricht-Komplex	ca. 0,57
Summe (Gesamtfläche des Vorhabengebietes)	ca. 6,31

6. Planungsalternativen

Im Vorfeld der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden sorgfältig mehrere alternative Planungsmöglichkeiten im Umfeld des Clubhauses geprüft. Planerische Voraussetzungen sind eine nahe Anbindung an das Clubhaus - über das die Erschließung gesichert ist - sowie die übrigen Übungseinrichtungen und des Weiteren eine ausreichende Flächenverfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang. Eine andere diese Kriterien erfüllende Fläche ist jedoch nicht verfügbar, da an möglichen Standorten der Altanlage Biotopflächen entwickelt worden sind oder Flächen von Wegen und anderen Nutzungen so unterbrochen sind, dass eine gefahrlos zu bespielende Anlage in einem räumlichen Zusammenhang nicht zu realisieren ist.

Teil B UMWELTBERICHT

1. Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Golfclub Mülheim an der Ruhr e.V. als Vorhabenträger plant das golfsportliche Angebot – insbesondere für Einsteiger und für Golfer mit geringem Zeitbudget sowie für die Sportförderung von Kindern und Jugendlichen – durch Bau eines 9-Loch-Kurzplatzes zu ergänzen.

Die Infrastruktureinrichtungen mit Clubhaus und Parkplätzen sind in ausreichender Kapazität bereits vorhanden.

Das Erweiterungsgelände liegt westlich der Wedauer Straße unmittelbar angrenzend an das vorhandene Golfareal und unweit des Clubhausstandortes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 137, 138 (Weg), 141 (tlw.), Gemarkung Selbeck. Die Gesamtgröße des Vorhabengebietes beträgt ca. 6,3 ha.

Während der Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans mit einer Flächenangabe von ursprünglich 6,1 ha davon ausging, dass die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfplatz Selbeck - K 14“ insgesamt das Vorhaben in der ursprünglich dargestellten Form zulassen würden, wurden im Rahmen der bauleitplanerischen Abklärungen folgende Korrekturen erforderlich:

- die Leitungstrasse mit Schutzstreifen im Westen wird herausgenommen
- im Norden wird zum Nachbargrundstück wegen der unklaren Grenzsituation, einem zu erhaltenen Entwässerungsgraben sowie einem 3 m breiten Zugangstreifen für das nördlich angrenzende Grundstück um 3 m abgerückt
- im Osten verbleibt die hofnahe Wiese am Fillerfeldshof außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- die als landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan K 14 ausgewiesene Teilfläche wird durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert

Damit stellt das Planungsvorhaben nun – abweichend von den auf die reine Erweiterungsfläche bezogenen Flächenangaben des RFNP-Verfahrens – eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Golfplatz Selbeck - K 14“ um ca. 4 ha dar. Es werden allerdings zusätzlich ca. 2,3 ha Flächen desselben einbezogen.

Auf dem Erweiterungsgelände werden 9 Golfbahnen in verkürzter und kompakter Anordnung untergebracht. Die Anordnung erfolgt so, dass erste und letzte Spielbahn sich wieder in der Nähe des Ausgangspunktes befinden („Halbrunde“). Auch bei den Kurzbahnen sind golfsportliche Herausforderungen im Spielablauf für den Erfolg der Anlage unverzichtbar. Von besonderer Bedeutung sind auch Wasserhindernisse. Daher soll durch Abgrabung an geeigneter Stelle eine Wasserfläche angelegt werden. Neben den taktisch platzierten Sandhindernissen stellen die Bahnen 3 (Wasserhindernis, Inselgrün), 4 und 5 (seitliches Wasserhindernis) und 9 (Überspielen des vorhandenen Grabens) und seitliches Wasserhindernis am Haubach die golfspielerischen Herausforderungen dar.

Leitbild für die Biotopentwicklung ist die traditionelle kleinbäuerliche Kulturlandschaft der sandigen Flugsandplatte, welche offene Flächen mit Gliederungselementen wie Baumgruppen, Hecken und Feldgehölzen und randliche Waldkulissen in kleinräumlichem Wechsel aufweist.

Die Biotopausstattung des umgebenden Landschaftsraumes wird durch die geplanten Maßnahmen sinnvoll ergänzt und soll zur Stabilisierung der lokalen Lebensgemeinschaften und deren verbesserter Vernetzung – wie bereits die Struktur der bestehenden Anlage – beitragen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Der Verbindungsweg zwischen Wedauer Straße und Stinder Forst wird in südliche Richtung verschwenkt, bleibt aber in seiner Funktion für die landschaftsgebundene Erholung erhalten.

Das landschaftspflegerische Konzept geht davon aus, dass das Landschaftsbild somit in seinen wesensbestimmenden Merkmalen erhalten bleibt.

Zur Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und parallel die Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Vorhabengebiet erhält die Festsetzung „Private Grünfläche – Golfanlage“. Damit werden die Anlage der Golfelemente, Spielbahnen sowie der geplante grundwasserunabhängige Teich geregelt.

Zur Aufrechterhaltung der Wegeverbindung zwischen Wedauer Straße und Stinder Forst erfolgt eine Festsetzung von Geh- und Fahrrechten für Anlieger der Grundbesitzung Weidmannsheil 151, Gehrechten und nicht motorisierten Fahrrechten (Fahrradfahrer) für die Allgemeinheit sowie Fahrrechten zugunsten der Rettungsfahrzeuge.

Im Randbereich der Wedauer Straße, mit einem geringfügigen Verschwenk des Schutzstreifens im Bereich der Einmündung des Verbindungsweges zum Stinder Forst wird zudem ein Leitungsrecht zu Gunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerks (RWW) GmbH, Mülheim an der Ruhr eingeräumt.

Die restlichen (privaten) Leitungen, Dränagen und Gräben, insbesondere die bestehende Hausabwasserleitung vom Fillerfeldshof mit Anschluss an den öffentlichen Kanal sind durch die Planung nicht betroffen und durch die Pachtverträge gesichert.

Als Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „Golfplatz Selbeck - K 14“ mit Rechtskraft vom 31.12.1990. Die dort getroffenen Regelungen werden mit Rechtskraft durch die Festsetzungen des neu aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)“ ersetzt.

Die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfplatz Selbeck - K 14“ resultierende Teilfläche des Entwicklungsraumes Haubachau mit Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entlang des Haubaches wurde mit gleicher Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB übernommen und in eine Maßnahmenfläche eingegliedert, die ebenfalls Schutz und Entwicklung einer extensiven Uferzone beinhaltet (M2).

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes und ist Bestandteil von zwei Landschaftsschutzgebieten. Außerdem ist es ein Teil des Regionalen Grünzugs 6 des RVR, der ebenfalls in den RFNP übernommen wurde.

Ergänzend zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für die Errichtung der Golfanlagenerweiterung Befreiungen von den allgemeinen Geboten und Verboten des Landschaftsplanes erforderlich und gesondert zu beantragen. Der langfristige Schutz ist durch die nachhaltige Nutzung und Pflege des Geländes gesichert.

Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist nicht vorgesehen.

Ziel ist es, die geplante golfsportliche Nutzung landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden, die allgemeine Erholungsnutzung (Wegeverbindung) zu sichern und die Biotopstrukturen des Landschaftsraumes fortzuentwickeln.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“
Begründung einschließlich Umweltbericht

2. Ziele des Umweltschutzes

In der Folge wird zur Übersicht eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung zu berücksichtigen sind, einen Einblick in die komplexe Materie ermöglichen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“
Begründung einschließlich Umweltbericht

Boden	Bodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“
Begründung einschließlich Umweltbericht

	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Niederschlagswasser ist für erstmals bebaute oder befestigte Flächenortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, sofern es die örtlichen Verhältnisse zulassen
Klima	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Klima, zu berücksichtigen.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz sowie Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung gegen das Entstehen von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Luft, zu berücksichtigen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“
Begründung einschließlich Umweltbericht

	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA Lärm, BImSchG & VO, DIN 18005, GIRL Lichtrichtlinie	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Gerüche und ähnliche Erscheinungen sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Immissionsschutz notwendig. Aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen (z.B. aktiver bzw. passiver Schallschutz) bzw. Schutzabständen bewirkt werden soll.
Kulturgüter	BauGB BNatSchG DSchG NW	In der Bauleitplanung sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege insbesondere zu berücksichtigen. Historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

Die geltenden Grenzwerte und Maßnahmen, deren Einhaltung zur Erreichung der Umweltschutzziele erforderlich sind, werden ausführlich jeweils zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Punkt 3 beschrieben.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Die Flächen des Vorhabengebietes werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Neben zwei zumindest seit dem Jahr 2010 mit Getreide und/oder Mais bestellten Ackerflächen, erfolgt die Nutzung als Wirtschaftsgrünland in Form von Weideflächen sowie von Mähwiesen zur Heugewinnung. Ein ehemaliger Reitplatz wird weniger intensiv genutzt.

Wegränder werden von regelmäßig gemähten Gras- und krautreichen Säumen eingenommen.

Der nicht naturnah ausgebaute Teilabschnitt des Haubaches südlich der südöstlichen Vorhabengebietsgrenze wird von einem Röhrichtsaum (vorwiegend mit Schilf) begleitet, der auch in den einmündenden Graben und die Wiese vordringt.

Im Bereich des bestehenden Golfgeländes sind neben kleinflächigen Golfrasenflächen (Semirough, Erläuterung Golfflächen siehe Anhang des LBP) 2 Feldgehölze mit bodenständigen Arten (Pflanzung 1991 zum Golfplatzbau) sowie flächige, weitgehend stickstoffliebende Gras- und Hochstaudenfluren in das Vorhabengebiet eingebunden.

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.2005. Es sind die Landschaftsschutzgebiete:

- L 2.2.2.15 LSG „Broich-Speldorfer Wald und Lintorfer Mark“ (ca. 2/3 der Fläche)
- L 2.2.2.18 LSG „Golfplatz am Haubach“ (ca. 1/3 der Fläche)

festgesetzt. Der landwirtschaftliche Weg zwischen Stinder Forst und Wedauer Straße bildet die Grenze zwischen den beiden Landschaftsschutzgebieten.

Bewertung:

Aufgrund der Lage in den Landschaftsschutzgebieten, mit deren Zielsetzung das Vorhaben weitestgehend konform geht sowie den geplanten und zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaft mit und nach Durchführung des Vorhabens nicht zu befürchten.

3.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem angestrebten Vorhaben Auswirkungen auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft (Lärm/ Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigung) sowie der Freizeit und Erholungsfunktion (Lärm, Gefährdung durch Sporttreibende, Landschaftsbild, Barrierewirkung und Beeinträchtigung der Erlebnisvielfalt) von Bedeutung.

Die von der geplanten 9 Loch Anlage, die als Übungseinrichtung Teil der bestehenden Golfanlage werden soll, ausgehenden potenziellen Wirkungen sind dabei umfassend zu untersuchen.

Die Erschließung mit Zufahrt zur Kölner Straße und Infrastruktureinrichtungen befinden sich am vorhandenen Clubhausbereich an der Wedauer Straße im Südosten des Vorhabengebietes. Somit gibt es keine Emittenten im Bereich des Vorhabengebietes die es gesondert zu bewerten gilt.

Das Bespielen der Bahnen findet in ruhiger Weise gemäß der Golfetikette (= golfsportliche Verhaltensregeln) statt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Beim Pflegeeinsatz sind die Ruhezeiten einzuhalten. Es sind Pflegefahrzeuge entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien einzusetzen. Der Vorhabenträger verfügt über entsprechende Maschinen und Gerätschaften.

Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die bei Bodeneingriffen im Rahmen des Golfplatzbaus und der Nutzung der Anlage entstehen oder zu einer Gefährdung der Gewässer führen könnten, wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung für die im Vorhabengebiet vorhandene Verdachtsfläche durchgeführt. Die Altablagerungsverdachtsfläche D2-A 1003 wurde untersucht. Die Untersuchung (Gutachten Priv.-Doz. Dr. Johannes Botschek, von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten, Bonn, den 6. April 2011) ergab keine Anhaltspunkte auf Altlasten.

Bewertung.

Aufgrund der Ergebnisse des mit der Verwaltung abgestimmten Gutachtens ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Eine Gefährdung von Nutzern des Geländes und der Anrainer kann somit ausgeschlossen werden.

Das Vorhabengebiet wird von den künftigen Nutzern fußläufig (ausgehend von der bestehenden Golfanlage) erreicht und in ruhiger Weise nach den Golfregeln bespielt. Von der Rasenpflege gehen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen keine erheblichen Lärmbelastungen für die Anrainer und Naherholungssuchenden aus. Durch Lage und Organisation der Spielbahnen können Gefährdungen ausgeschlossen werden.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen, die mit dem Planvorhaben begründet wären, zu erwarten.

3. 3 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen bereits durch die das gesamte Gebiet betreffende Landschaftsschutzgebiete

- L 2.2.2.15 LSG „Broich-Speldorfer Wald und Lintorfer Mark“ (ca. 2/3 der Fläche)
- L 2.2.2.18 LSG „Golfplatz am Haubach“ (ca. 1/3 der Fläche)

gesichert. Nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.2005 sind vor allem in Siedlungsnähe in ausreichendem Umfang Flächen für die Erholung bereitzustellen und zu sichern.

Das Vorhabengebiet ist Teil des Naturraumes „Hilden-Lintorfer Sandterrassen“, einem Bereich der Bergischen Heideterrasse, die zur Großlandschaft Niederrheinisches Tiefland zählt. Die Hilden-Lintorfer Sandterrasse ist eine mit Flugsand bedeckte Mittelterrasse des Rheins. Im Osten schließt sich die „Selbecker Hochfläche“ genannte Terrassenplatte an, die Teil der Niederbergischen Höhenterrassen ist (Nach KÜRTE 10973 in KVR 1984) Diese naturräumliche Beschreibung erklärt zugleich die Verteilung der Nutzungen in der räumlichen Umgebung:

Im Osten befindet sich auf den höher gelegenen Flächen an der Kölner Straße das Theodor-Fliegener-Werk und nach Südosten die stark in Richtung auf die Golfanlage expandierende Ortslage Selbeck. Im Norden und Westen schließt auf den ärmeren Böden die sumpfige, als Naturschutzgebiet „Forstbruch“ geschützte Quellmulde des Rottbachs und die ausgedehnten Waldungen des Stinder Forstes auf der Saarner Mark an. Im Süden und Südwesten erstreckt sich beiderseits des Haubaches die Golfanlage und anschließend Reste einer kleinbäuerlichen Kulturlandschaft mit aufs Mittelalter zurückgehenden Hofstellen an.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Das Landschaftsbild des Erweiterungsgebietes wird bestimmt durch die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen (Acker und Grünland), die Kulisse des Stinder Forstes, die Einblicke in das Golfgelände mit Schilf- und Gehölzbeständen des renaturierten Haubaches, grüne Offenlandflächen der Golfbahnen und Rauheflächen (Extensivwiesen) sowie Gehölzkulissen. Des weiteren bestimmen Gehöfte und Einzelhäuser mit großen Gärten das Bild der Randflächen, im Osten ist der Siedlungsbereich als Kulisse erlebbar. Insgesamt ist also eine halboffene, durch mehr oder weniger große Freiflächen und Gliederungselemente geprägte Landschaft bestimmend.

Durch die Anlage von Golfsportflächen sowie Biotopflächen in dem gegenwärtig von Acker und Intensivgrünland sowie Gehölzkulissen geprägten Raum findet partiell eine Nutzungsänderung und somit eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Dabei ist die vorhandene Golfanlage ebenfalls in die Betrachtung mit einzubeziehen, welche bereits eine insgesamt positive Veränderung der Landschaftsstruktur im Sinne einer strukturellen Anreicherung und das Einbringen einer neuen Nutzungsart (Golfrasenflächen) zuvor großflächig genutzter Agrarbereiche bedingt hat.

Die erforderlichen Erdbewegungen sind mit Ausnahme des Teichaushubes weitgehend in nur geringer Höhenentwicklung, welche optisch durch die vorgesehene Geländemodellierung mit flacher Neigung der bearbeiteten Oberfläche kaum in Erscheinung treten. Die Tiefe des Teichaushubes ist für die optische Wirkung unbedeutend, da nur der in die Umgebung eingebettete Wasserspiegel wahrnehmbar ist.

Das landschaftliche Leitbild der Planung sieht eine Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen vor, wobei durch Gehölzpflanzungen (Feldgehölzergänzungen, Waldmäntel, Hecken, Baumgruppen und Streuobstbestände) das Gelände weiter strukturiert, aber der Charakter der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft erhalten bleiben soll.

Der zwischen Stinder Forst und Wedauer Straße verlaufende Wirtschaftsweg (Verbindungsfunktion) wird zum Spazieren Gehen, Hunde ausführen, Radfahren und gelegentlich zum Reiten genutzt.

Diese öffentliche Wegeverbindung für die landschaftsgebundene Erholung (Wandern, Radfahren etc.) bleibt im bisherigen Umfang weitgehend unverändert erhalten. Wie bereits erwähnt wird das Vorhabengebiet um 3 m von der Grundstücksgrenze mit Bebauung im Norden abgesetzt.

Bewertung:

Das Vorhabengebiet weist derzeit eine mittlere Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung aus. Wesentliche Veränderungen durch die Erweiterung der Golfanlage treten nicht auf. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten.

In räumlicher Verbindung mit der Golfnutzung werden Elemente der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft wie Hecken, Feldgehölze und Streuobstbestände mit Extensivwiesen angelegt und gepflegt. Die Anlage dieser Landschaftselemente wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt und der Erlebnisraum damit aufgewertet. Barrierewirkungen für die Erholungsnutzung treten nicht auf, da vorhandene Wegebeziehungen erhalten bleiben und durch Ausweisung von Wegerechten gesichert sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung können damit ausgeschlossen werden. Im Gegenteil wird ein für die Naherholung wichtiges Areal, wie bereits durch die bestehende Golfanlage, gesichert und einer weiteren Intensivierung entzogen.

3.4 Schutzgut Luft und Klima

Makroklimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem atlantischen Einflussbereich zuzuordnen. Kennzeichnend sind dominierende SW- bis NW-Winde, eine hohe Luftfeuchtigkeit, starke Bewölkung und relativ gemäßigte Sommer mit einem Niederschlagsmaximum im

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Juli und August sowie milde Winter mit wenigen Schnee- und Frosttagen. (s. Synth. Klimafunktionskarte der Planungsgemeinschaft RFNP).

Die Klimaanalyse der Stadt Mülheim an der Ruhr aus dem Jahre 2003 stellt das Vorhabengebiet und sein Umfeld als regional bedeutsamen Ausgleichsraum „Freiland“ und bioklimatischen Ausgleichsraum Wald dar. (Freiflächen mit Vegetation als Kaltluftentstehungsgebiete)

Durch die Golfanlagenplanung wird die Landschaftsstruktur nicht grundlegend verändert, da Pflanzmaßnahmen (Hecken, Feldgehölze, Waldmäntel, Streuobstbestände bzw. Baumgruppen) weitgehend nur als Ergänzung vorhandener Strukturen entwickelt werden.

Bezogen auf die Zufahrt zum Golfgelände und dem Parkplatz am Clubhaus über die Kölner Straße ist nicht von einer signifikanten an den Zufahrtsverkehr gebundenen Zunahme an kraftfahrzeugbedingten Emissionen auszugehen. Mit der zusätzlichen Nutzung des Kurzplatzes ist keine über den üblichen Rahmen hinausgehende Verkehrszunahme verbunden.

Bewertung:

Da der Charakter der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft erhalten bleibt, ist weiterhin ein Freilandklima bestimmend, welches uneingeschränkt klimaökologische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen kann.

Mit der zusätzlichen Nutzung des Kurzplatzes ist keine über den üblichen Rahmen hinausgehende Verkehrszunahme auf der Kölner Straße und der Clubhauszufahrt außerhalb des Vorhabengebietes (Emissionen) verbunden.

Da der Charakter der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft mit Offenlandflächen (Rasen und Extensivwiesen, Staudenflächen) und locker verteilten Strukturelementen (Bäume, Hecken, kleine Feldgehölze) erhalten bleibt und entwickelt wird, ist weiterhin ein Freilandklima bestimmend, welches uneingeschränkt klimaökologische Ausgleichsfunktionen ermöglicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima sind somit nicht zu befürchten.

3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind übereinstimmend mit den Ausführungen des Landschaftsgesetzes NW Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Biotope bilden den Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Betrachtung der Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die heute vorhandenen Biotope lässt demnach insgesamt eine Einschätzung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die Biotopstruktur wurde in einem landschaftspflegerischen Begleitplan (Büro Karl F. Grohs – Golf & Landschaftsarchitektur, Düsseldorf, Stand 09.06.2011, ergänzt am 11.10.2011) auf der rechtlichen Grundlage des LG NW (Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen §§ 4-6) sowie des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz §§ 18-21) erarbeitet.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem gesonderten Gutachten vom Büro Hamann & Schulte - Umweltplanung • Angewandte Ökologie – (Gelsenkirchen, Oktober 2010) abgehandelt.

Im Rahmen der Kartierarbeiten für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Planungsgebietes wurden aus der Artengruppe Fledermäuse (alle Arten fallen unter die

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG) 4 Arten nachgewiesen. Weiterhin wurden 8 planungsrelevante Vogelarten sowie 4 regional gefährdete und 3 Arten der landesweiten Vorwarnliste nachgewiesen.

Nicht nachgewiesen wurden planungsrelevante oder regional gefährdete Amphibien.

Eine Gefährdung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die Flächen des Vorhabengebietes werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Neben den mit Getreide bestellten Ackerflächen, erfolgt die Nutzung als Wirtschaftsgrünland in Form von Weideflächen (i.d.R. für Rinder, Typ: Weidegras-Weißklee-Weide) sowie von Mähwiesen (Glatthaferwiese) zur Heugewinnung.

Die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Bestandes im Jahr 2011 sowie Frühjahr 2011.

Für die Anlage von Golfsportflächen und Infrastruktur werden überwiegend Ackerflächen und Intensivgrünland mit geringeren Biotopwerten beansprucht.

Die Inanspruchnahme von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit beschränkt sich auf wenige kleinflächige Bereiche: Biotoptypen als Lebensräume einer Gemeinschaft mit hoher Wertigkeit sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der Bestandsanalyse liegt ein Schwerpunkt der geplanten Pflanzmaßnahmen in strukturellen Ergänzungen der Offenlandflächen durch Gehölzstrukturen der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft.

Insgesamt sind zur Anlage vorgesehen:

- Waldmäntel
- Feldgehölze
- Gebüsch/Gebüschhecken
- Baumwiesen, Obstbäume
- Baumreihen und -Gruppen

Die Gehölzartenwahl orientiert sich an den potenziellen natürlichen Waldgesellschaften (hier: Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald und trockener Buchen-Eichenwald) und wird um ökologisch wirksame Arten wie heimische Vogelnist- und Nährgehölze sowie Wildobstarten ergänzt. Enthalten sind auch traditionell seit Jahrhunderten in der Kulturlandschaft verwendete Arten wie Linde und Ahorn.

Damit werden die für die hier angetroffenen Arten – insbesondere Insekten und Vögel - notwendigen Lebensräume und Elemente gestärkt. Durch das Nachpflanzen der in der Landschaft vorhandenen Vegetationsformen werden wichtige neue Trittsteine für eine zukünftige Artenentwicklung gesetzt.

Die Anlage von Wiesen erfolgt durch Pflegeumstellung auf den bestehenden Grünlandflächen am Rande der Golfbahnen und durch Ansaaten der Ackerflächen Anarbeitungsflächen und flachen Erhebungen. Die Extensivrasenflächen bilden bevorzugt mit Baum- und Obstbaumpflanzungen einen Komplex, der auch in den angrenzenden Grundstücken und auf den Hofstellen als Lebensraum für eine spezifische Lebensgemeinschaft von Tierarten der „Streuobstwiesen“ in kleinen verinselten Einheiten vorkommt.

Die Teichanlage wird nach folgenden Gestaltungsprinzipien angelegt eine geschwungene Uferlinie mit Flachwasserbereichen (0-0,5 m) und Tiefenzonen (> 1,5 m, max. 3,5 m) bildet die Voraussetzung für ein artenreiches limnisches Tierleben, wobei die Schwerpunkte bei Amphibien und Wasserinsekten der im Naturschutzgebiet und den Nachbargrundstücken anzutreffenden Arten liegen werden. Dazu ist eine Initialpflanzung mit heimischen Sumpf- und Wasserpflanzen erforderlich so wie das „Animpfen“ mit

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

filternden Arten wie Teichmuscheln, Teichflohkrebsen etc. sowie sonstige Arten die für eine intakte Teichfauna die Voraussetzung sind, jedoch nur über lange Entwicklungslinien einwandern können.

Der Vegetationsentwicklung wird ein entsprechendes durchwurzelbares Substrat zur Verfügung gestellt, welches auch dem Makrozoobenthos (Kleinlebewesen der Bodenzone eines Gewässers) als Lebensraum dient.

Bewertung:

Es verbleiben durch das Vorhaben auch nach Aussagen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen, für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da nur ökologisch gering- bis mittelwertige Biotoptypen und Einzelelemente betroffen sind. Durch eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung (auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit) können nach Aussage des Gutachtens so erhebliche Eingriffe in die Tierwelt vermieden werden.

Eine Kompensation ist durch die dargestellten und festgesetzten Maßnahmen zur Biotopentwicklung (u.a. Extensivwiesen mit Streuobstbestand, Feldgehölze, Hecken, naturnaher Teich, Extensivierungsflächen) innerhalb einer Menschengeneration durchführbar.

Eine Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe ist durch die dargestellten und festgesetzten Maßnahmen zur Biotopentwicklung (u.a. Extensivwiesen mit Streuobstbestand, Feldgehölze, Hecken, naturnaher Teich, Extensivierungsflächen) innerhalb von 5-20 Jahren durchführbar.

3.6 Schutzgut Boden

Die Böden im Vorhabengebiet werden vornehmlich von Braunerden aus Flugsand über Geschiebelehm, z.T. über Hang- und Hochflächenlehm mit Terrassenresten bestimmt. Darunter befindet sich Tonstein und Sandstein oder Ton und Feinsand. Die Böden weisen sehr geringe Wertzahlen zwischen 25- 40 und darunter auf, so dass eine Abschätzung der schutzwürdigen Böden im M 1:50.000 einen entsprechenden Hinweis enthält.

Am Südostrand des Planungsgebietes (Grün 9) sind im Auebereich des Haubaches Gleyböden, z.T. Braunerde-Gleye aus Sandböden bis schwach lehmigen Sandböden über Ton verbreitet.

Zur umfassenden Beurteilung des Schutzgutes Boden wurde ein mit dem Fachamt der Stadt Mülheim an der Ruhr abgestimmtes Bodengutachten (Priv.-Doz. Dr. Johannes Botscheck, Bonn, 6. April 2011) erstellt.

Nach einer Kartenauswertung und Geländearbeit nebst Laboruntersuchungen wurden die Ergebnisse der Bodenkartierungen beschrieben und eine Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden vorgenommen. Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden keine schutzwürdigen Böden angetroffen. Für die Bewertung der Bodeneingriffe sind folgende Aspekte zu berücksichtigen.

Zu den Vorbelastungen zählen die Veränderung der oberen Bodenschichten (überwiegend Braunerde und Pseudogley-Braunerde, Pseudogley) durch die landwirtschaftliche Bearbeitung (Pflughorizont) sowie partielle Bodenverdichtungen durch Viehtritt.

Zum Bau von Grüns, Abschlagen mit speziellem Substrataufbau in der Rasentragschicht, Bunkern als Sandkuhlen und beim Bau des Teiches müssen kleinräumliche Bodenverlagerungen vorgenommen werden. Nach Abschieben des Oberbodens und kurzzeitiger Zwischenlagerung werden die Böden getrennt nach Rohboden und humosem Oberboden zur Weiterverwendung in Anbauflächen für Grüns und Abschlüge und zusammen mit Teichaushub in flache Erhebungen eingebaut.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Da die Topografie des Vorhabengebietes weitgehend durch die landwirtschaftliche Vornutzung verebnet ist, sind großräumige Bodenmodellierungen überflüssig.

Durch den Spiel- und Pflegebetrieb entstehen kaum Bodenverdichtungen, da die Mähmaschinen mit breiten Niederdruckreifen ausgerüstet sind, welche die Auflasten so verteilen, dass sie noch unterhalb der Belastung durch den menschlichen Tritt liegen. Außerdem wird durch mechanische Auflockerung der Bereich der Spielbahnen regelmäßig gegen Oberflächenverdichtungen geschützt.

Ähnlich wie bei der landwirtschaftlichen Vornutzung ist je nach Nutzungstyp (unterschiedliche Golfrasentypen) der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln erforderlich:

Durch begleitende Maßnahmen des integrierten Pflanzenschutzes wie ausreichender Lichtversorgung und gutem Luftaustausch für die Golfelemente durch Lage in einer halboffenen Landschaft, die Auswahl geeigneter Ansaatmischungen, sowie die pflegetechnische Schaffung und Bewahrung optimaler Wachstumsbedingungen durch bedarfsgerechte Düngung, Beregnung und mechanische Pflege (Filzbekämpfung) bleibt die Anwendung von PSM der zu beantragende Ausnahmefall.

Bei den Golfrasenflächen sind die verschiedenen Typen nach ihrer Funktion, Pflege und des Düngemiteleinsatzes zu unterscheiden. So nehmen die intensiver bewirtschafteten Teilflächen der Grüns- und Abschläge nur rund 8,8% der Kurzplatzfläche ein. Bedarfsgerechte Düngergaben und Pflegemaßnahmen der einzelnen Rasentypen sind in den einschlägigen Richtlinien (Bundesinstitut für Sportwissenschaften BiSp) 1987: „Planung, Bau und Unterhaltung von Golfplätzen“, Köln festgelegt. Auf Golfplätzen durchgeführten Nmin – Untersuchungen belegen ähnlich niedrige und ganzjährig niedrigere Werte wie unter extensivem Grünland. (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg 1989 „Verfahrensbezogene sowie methodisch-inhaltliche Hinweise für Planung und Beurteilung von Golfanlagen“, Teil E Anhang Stand 1995, Anlage 1 „Vergleich der Golfplatz-Flächen mit landwirtschaftlichen Kulturen“) Untersuchungen von Prof. Skirde beim Rasenbauinstitut der Uni Gießen ergaben im Lysimeter lediglich 1 – max. 3,2% Auswaschung der eingebrachten Nitrate bei Grünrasenflächen. Eine Beregnung erfolgt wegen Stabilität der Böden nur auf 70 – 75% der Feldkapazität, damit verbunden ist die Vermeidung von Hydrophobie (Benetzungswiderstand). Damit ist auch keine Abschwemmung von Düngerstoffen zu befürchten. Im Wurzelhorizont der Intensivrasen befinden sich keine Nitrobakter (= Bodenbakterien, die bestimmte Stickstoffformen in pflanzenverfügbare Nährstoffe umwandeln) und durch regelmäßigen Schnitt erfolgt eine regelmäßige Mineralisierung. Daher kommt es zu einer extrem niedrigen Auswaschung von Stickstoff, da dieser niemals im Überfluss in der Wurzelschicht auftritt.

Ergänzend wurde eine Altlastenverdachtsfläche untersucht. Die Untersuchungsergebnisse wurden als Empfehlung zusammengefasst und werden folgendermaßen bewertet.

Zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gefährdung bei Bodeneingriffen wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung für die im Vorhabengebiet vorhandene Verdachtsfläche durchgeführt. Die Altablagerungsverdachtsfläche D2-A 1003 wurde untersucht. Die Untersuchung (Gutachten Priv.-Doz. Dr. Johannes Botscheck, von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten, Bonn, den 6. April 2011) ergab keine Anhaltspunkte auf Altlasten.

Aufgrund der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse ist der Altlastenverdacht ausgeräumt.

Bewertung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Die für die Golfanlagenplanung verwendete Fläche ist durch menschliche Überprägung (Pflugsohlenhorizont ca. 30 cm, auch bei derzeitigen Grünlandflächen durch gelegentlichen Umbruch und Neuansaat sowie intensivem Viehtritt, sowie in der Vergangenheit durch Anlage von Schützengräben und Verfüllung der kriegsbedingten Bodenaufbrüche sowie Meliorisation) bereits vorbelastet. Schutzwürdige Böden und Altlasten wurden nicht angetroffen, so dass die nicht Grundwasser beeinflussten Böden gegenüber den geplanten Maßnahmen unempfindlich und ohne nachhaltige Auswirkungen sind.

Von den geplanten Bodenbewegungen (Golfelemente, Flachhügel, Teichaushub) sind lediglich Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Eingriffe (Umlagerung, Abdichtung beim Teich) betroffen. Eine Kompensation kann über nachhaltige Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen in Extensivierungsbereichen erfolgen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen, den einschlägigen Normen und gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Golfrasenpflege sind keine durch Dünger oder Pflanzenschutzmittel verursachten erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu befürchten.

3.7 Schutzgut Wasser

Mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB ist die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne wesentliche Einschränkungen alle Optionen der nachhaltigen Gewässernutzung offen stehen. Hierbei sind die Schutzgutbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Innerhalb der Erweiterungsflächen sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden, lediglich ein Entwässerungsgraben durchquert das Vorhabengebiet im Osten. Der Wasserbedarf (Beregnung der intensiv genutzten Golfrasenflächen) kann nach derzeitigem Kenntnisstand aus der bestehenden Anlage gedeckt werden, die Beregnungsleitungen sind lediglich in die Neuflächen hinein zu verlängern.

Die Planung sieht keine Versiegelungsflächen vor, da entsprechende Einrichtungen (z.B. Parkplätze) in ausreichendem Umfang am bestehenden Clubhaus vorhanden sind. Durch die Abdichtung des geplanten Teiches wird (unabhängig von der Dichtungsart) die Versickerung auf dieser Fläche eingeschränkt.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über natürliche Versickerung dem Grundwasser zugeführt. Die Drainagen der Grüns und Abschläge entwässern frei in das Gelände, in flache abflusslose Mulden oder stellen eine flächenhafte Versickerung durch die Dränschicht dar. Wegeergänzungen werden in Form von wassergebundenen Decken realisiert.

Die Oberfläche wird so gestaltet, dass dem geplanten Teich aus dem Umfeld Oberflächenwasser zufließen kann.

Die bestehende Golfanlage verfügt über ein rechtsgültiges Wasserrecht aus Tiefbrunnen (Vertikalfilterbrunnen mit Tonabdichtung gegen Oberflächenwasser), die nach den Erfahrungen der letzten 20 Jahre auskömmlich sind und den zusätzlichen Bedarf des Kurzplatzes im Vorhabengebiet (Grüns, Abschläge, Fairway/Spielbahn) von ca. 3.500 – 5.300 m³/Jahr (einschließlich Verdunstungsverluste Teich im Maximalbedarf) mit abdecken können. Als Zwischenspeicher der Brunnenförderung dient der Beregnungsteich auf der Altanlage. Die Leistungsfähigkeit der Brunnen wurde über Pumpversuche nachgewiesen.

Ähnlich wie bei der landwirtschaftlichen Vornutzung ist je nach Nutzungstyp (unterschiedliche Golfrasentypen) der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln erforderlich.

Durch begleitende Maßnahmen des integrierten Pflanzenschutzes wie ausreichender Lichtversorgung und gutem Luftaustausch für die Golfelemente durch Lage in einer halboffenen Landschaft, die Auswahl geeigneter Ansaatmischungen, sowie die pflegetechnische Schaffung und Bewahrung optimaler Wachstumsbedingungen durch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

bedarfsgerechte Düngung, Beregnung und mechanische Pflege (Filzbekämpfung) bleibt die Anwendung von PSM der zu beantragende Ausnahmefall.

Bei den Golfrasenflächen sind die verschiedenen Typen nach ihrer Funktion, Pflege und des Düngemiteleinsatzes zu unterscheiden. So nehmen die intensiver bewirtschafteten Teilflächen der Grüns- und Abschläge nur rund 8,8% der Kurzplatzfläche ein. Bedarfsgerechte Düngergaben und Pflegemaßnahmen der einzelnen Rasentypen sind in den einschlägigen Richtlinien (Bundesinstitut für Sportwissenschaften BiSp) 1987: „Planung, Bau und Unterhaltung von Golfplätzen“, Köln festgelegt. Auf Golfplätzen durchgeführten Nmin – Untersuchungen belegen ähnlich niedrige und ganzjährig niedrigere Werte wie unter extensivem Grünland. (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg 1989 „Verfahrensbezogene sowie methodisch-inhaltliche Hinweise für Planung und Beurteilung von Golfanlagen“, Teil E Anhang Stand 1995, Anlage 1 „Vergleich der Golfsport-Flächen mit landwirtschaftlichen Kulturen“) Untersuchungen von Prof. Skirde beim Rasenbauinstitut der Uni Gießen ergaben im Lysimeter lediglich 1 – max. 3,2% Auswaschung der eingebrachten Nitrate bei Grünrasenflächen. Eine Beregnung erfolgt wegen Stabilität der Böden nur auf 70 – 75% der Feldkapazität, damit verbunden ist die Vermeidung von Hydrophobie (Benetzungswiderstand). Damit ist auch keine Abschwemmung von Düngerstoffen zu befürchten. Im Wurzelhorizont der Intensivrasen befinden sich keine Nitrobakter (= Bodenbakterien, die bestimmte Stickstoffformen in pflanzenverfügbare Nährstoffe umwandeln) und durch regelmäßigen Schnitt erfolgt eine regelmäßige Mineralisierung. Daher kommt es zu einer extrem niedrigen Auswaschung von Stickstoff, da dieser niemals im Überfluss in der Wurzelschicht auftritt.

Bewertung:

Von der Umgestaltung des Geländes und der golferischen Nutzung sind keine natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Das Grundwasser wird hierdurch ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auswirkungen durch Altlasten im Gelände entfallen. Ebenfalls da die untersuchte Altlastenverdachtsfläche nicht angetroffen wurde.

Es werden keine relevanten Versiegelungsflächen angelegt, so dass der Wasserhaushalt unbeeinträchtigt bleibt und durch die Beregnung der Golfrasenflächen auf den Spielbahnen die Grundwasseranreicherung sogar verbessert wird. Die Entnahme von Grundwasser erfolgt über einen weit entfernten, vorhandenen Tiefbrunnen mit einem bestehenden, ausreichenden Wasserrecht über die Beregnungsanlage des vorhandenen Golfplatzes.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind insgesamt nicht zu befürchten.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Kulturgüter vorhanden.

Sachgüter bestehen in Form der landwirtschaftlichen Nutzflächen, deren Bewirtschaftung zugunsten des Planvorhabens aufgegeben wird.

Bewertung:

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Sollten allerdings bei der baulichen Umsetzung archäologische Bodenfunde oder Bodendenkmäler im Sinne des § 3 DSchG NRW auftreten, ist die Stadt Mülheim an der Ruhr als Untere Denkmalbehörde sofort zu informieren. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen enthalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

4. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So hat beispielsweise der Umgang mit Boden auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Da im Vorhabengebiet jedoch keine großflächigen Versiegelungen geplant sind, wird die Grundwasserneubildungsrate auch nicht erheblich verändert.

Die vorhandene und geplante Vegetationsausstattung des Gebietes (Schutzgut Pflanzen und Tiere in ihrer biologischen Vielfalt) kann Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Geländeklima (Kaltluftproduktion, Windexposition) haben. Die geplanten Veränderungen der Landschaftsstruktur sind jedoch in ihren Auswirkungen beispielsweise durch Bepflanzungsmaßnahmen vergleichsweise gering und durch die Vernetzung der Biotopsstrukturen vorrangig positiv zu bewerten.

Bewertung:

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Vorhabengebiet daher nicht zu erwarten.

5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben sind überwiegend geringe Umweltauswirkungen verbunden. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen kann innerhalb des Vorhabengebietes durch die geplanten Biotopentwicklungs- und Pflegemaßnahmen ausgeglichen werden.

Die landwirtschaftliche Vornutzung des Gebietes würde zugunsten der Golfnutzung aufgegeben. Dies ergibt Möglichkeit, die Landschaft im Sinne einer traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft mit weiteren Biotopstrukturen (Streuobstbeständen mit Extensivwiesen, Feldgehölzen, Hecken, weiteren Extensivierungsflächen) anzureichern. Damit ist eine Erhöhung der Vielfalt der Lebensraumfunktion für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie eine strukturelle Ergänzung des Landschaftsbildes verbunden. Die Erholungsfunktion bleibt durch die weiterhin bestehende Wegeverbindung erhalten.

5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für Naturhaushalt und Landschaftsbild würde dies die Fortführung der bisherigen Nutzungen (Acker mit Intensivierungstendenz und Intensivgrünland) bedeuten, da in diesem Fall die bisherige Nutzung durch den Landwirt und Flächeneigner aufgrund des Kosten- und Arbeitsdrucks nicht aufrecht erhalten werden könnte.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

6.1 Schutzgüter, die nach der Analyse einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Planvorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Weitere Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich werden auf die für die folgenden Schutzgüter beschrieben, die ausnahmslos unter Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und die Erholung zu betrachten sind.

Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Im Sinne der unter Punkt 2 beschriebenen umweltbezogenen Zielvorstellungen ergeben sich besondere Anforderungen aufgrund möglicher erheblicher und nachteiliger Umweltauswirkungen für folgende Schutzgüter:

- Auswirkungen der geplanten Golfanlage durch Geländemodellierungen (Bodenauf- und Abtrag), insbesondere des Teiches mit einer Abgrabungstiefe von max. 3,5 m auf das Schutzgut Boden
- Flächeninanspruchnahme von Biotopflächen mittlerer Wertigkeit und damit verbunden Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich aus den Punkt 3 beschriebenen Gründen keine relevanten Auswirkungen durch das Vorhaben.

Angestrebt wird eine Golfanlage, welche durch die Ausbildung von verschiedenartigen Gehölzstrukturen unter Erhaltung des Offenlandcharakters und unterschiedliche intensiv gepflegte Rasen- und Extensivwiesenvegetationen (Trittsteinbiotope) zu einem ökologisch wertvollen Areal entwickelt werden kann. Ein weiteres Ziel ist es, die derzeitigen Funktionen der Biotopstrukturen in vernetzter Form zu optimieren und damit für den Rest der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft eine Archivfunktion zu übernehmen.

6.2 Schutzgut Mensch

Wie unter 3.2 dargelegt, sind für die Menschen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die mit dem Planvorhaben begründet wären, zu erwarten.

Im Gegenteil werden durch das Vorhaben die Belange der Landschaft, des Landschaftsbildes und der Erholung für eine größere Gruppe gestärkt und Klima und Luft gegenüber der Vornutzung zumindest erhalten, wenn nicht verbessert. Ein Altlastenverdacht konnte aufgrund der Ergebnisse des mit der Verwaltung abgestimmten Gutachtens ausgeräumt werden. Eine Gefährdung von Nutzern des Geländes und der Anrainer kann somit für die Durchführung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Das Vorhabengebiet wird von den künftigen Nutzern fußläufig (ausgehend von der bestehenden Golfanlage) erreicht und in ruhiger Weise nach den Golfregeln bespielt. Von der Rasenpflege gehen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen keine erheblichen Lärmbelästigungen für die Anrainer und Naherholungssuchenden aus. Durch Lage und Organisation der Spielbahnen können Gefährdungen ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind insgesamt nicht zu befürchten.

6.3 Schutzgut Landschaft

Das Vorhabengebiet weist derzeit eine mittlere Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung aus. Wesentliche Veränderungen durch die Erweiterung der Golfanlage treten nicht auf. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten. Das Vorhaben ist hingegen geeignet, das Schutzgut Landschaft zu stärken:

In räumlicher Verbindung mit der Golfnutzung werden Elemente der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft wie Hecken, Feldgehölze und Streuobstbestände mit Extensivwiesen angelegt und gepflegt. Die Anlage dieser Landschaftselemente wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt und der Erlebnisraum damit aufgewertet. Barrierewirkungen für die Erholungsnutzung treten nicht auf, da vorhandene Wegebeziehungen erhalten bleiben und durch Ausweisung von Wegerechten gesichert sind.

Bewertung:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung können ausgeschlossen werden. Im Gegenteil wird ein für die Naherholung wichtiges Areal, wie bereits durch die bestehende Golfanlage, gesichert und einer weiteren Intensivierung entzogen.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Mit der Nutzung des Kurzplatzes ist keine über den üblichen Rahmen hinausgehende Verkehrszunahme auf der Kölner Straße und der außerhalb des Vorhabengebietes liegenden Clubhauszufahrt verbunden. Damit kann für das Vorhabengebiet die Zunahme von Emissionen ausgeschlossen werden.

Durch die Golfanlagenplanung wird die Landschaftsstruktur nicht grundlegend verändert, da Pflanzmaßnahmen (Hecken, Feldgehölze, Waldmäntel, Streuobstbestände bzw. Baumgruppen) weitgehend nur als Ergänzung vorhandener Strukturen entwickelt werden.

Da der Charakter der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft mit Offenlandflächen (Rasen und Extensivwiesen, Staudenflächen) und locker verteilten Strukturelementen (Bäume, Hecken, kleine Feldgehölze) erhalten bleibt und entwickelt wird, ist weiterhin ein Freilandklima bestimmend, welches uneingeschränkt klimaökologische Ausgleichsfunktionen erfüllt. Daher wird durch das Vorhaben die Funktion als Teil eines regional bedeutsamen bioklimatischen Ausgleichsraums gesichert und gestärkt.

Bewertung:

Wie bereits unter 3.4. dargestellt und begründet, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

6.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Die hier vorgesehene Golfplatzerweiterung wird nach den Planungsgrundsätzen eines landschaftlichen Golfplatzes - im Gegensatz zum sog. Designer-Golfplatz - angelegt. Dabei werden die Flächen abseits der Golfbahnen möglichst naturnah gestaltet und in ihrer Biotopstruktur aus dem umgebenden Landschaftsraum (Leitbild: bäuerliche Kulturlandschaft) entwickelt. Der hier geplante Kurzplatz stellt eine kompakte und verkleinerte Form einer Golfrunde dar. Durch diese kompakte Anordnung der Golfbahnen verringert sich relativ auch der Flächenverbrauch. Andererseits lassen sich auf den Zwischen- und Randflächen nur partiell höherwertige Biotopflächen anlegen, da diese Bereiche teilweise mit ins Golfspiel einbezogen werden müssen (beispielbares Rough /

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

beispielbare Rauhezone). Neben den in Verbindung mit Baumgruppen und Streuobstbeständen geplanten Extensivwiesen werden auf Teilflächen mit engerem Golfbezug mit Kräutern angereicherte Extensivrasen angelegt.

Vermeidungsmaßnahmen, Aspekt Tiere

Zur Vermeidung der baubedingten Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (welche von Ende Februar bis August dauert) zu erfolgen. Das bedeutet jedoch, dass mit Baumaßnahmen im Anschluss begonnen werden kann und sich diese über die Brutzeit erstrecken können. Die Vögel haben dann die Möglichkeit, auf andere Bereiche auszuweichen, bevor sie mit dem Brutgeschäft beginnen. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass sich keine Arten innerhalb des Eingriffsbereiches während der Baumaßnahmen ansiedeln und ausreichend Bereiche zum Ausweichen vorhanden sind.

Verringerungsmaßnahmen, Aspekt Pflanzen

Die Inanspruchnahme des Feldgehölzstreifens für die Bahnen 2 und 4 und die Wegeverschwenkung ist auf das funktionell erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Rodungsfläche wird nach örtlicher Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde gekennzeichnet. Vergleichbares gilt für das Umfeld der geplanten Bahn 9 mit Schilf- und Gehölzbeständen. Als begleitende Maßnahme ist vor Baubeginn eine Geländeeinweisung der ausführenden Firma durch den Golf- und Landschaftsarchitekten unter dem Gesichtspunkt Biotoperhaltung vorzusehen.

Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)

Zum Biotopentwicklungsprogramm (Ausgleichsmaßnahmen) der Golfsportanlage zählt insbesondere die Anlage und langfristige Entwicklungs- und Erhaltungspflege folgender Biotoptypen

Gehölzbiotope	Waldmäntel am „Forstbruch“ Feldgehölze und Hecken Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume Wildobstpflanzungen, Streuobst (Gruppen, „Baumwiese“) Kulturlandschaftstypische Laubholz-Schnitthecke
Offenlandbiotope	Extensivwiesen (mit Baumgruppen / Streuobstbestand) Extensivrasen Säume an Gehölz-, Graben- und Wegrändern Röhrichtflächen, Grabenvegetation Uferstauden, Röhrichte (Teich, Uferabschnitte)

Die Biotopflächen sind durch die vorgegebenen Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Dies sollte im Rahmen des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzulegenden Monitoring in regelmäßigen Abständen überprüft werden

Eine ausführliche Beschreibung der Biotopentwicklungs- und Pflegemaßnahmen ist dem Kapitel 7 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen.

Bewertung:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht erfüllt, da erhebliche Störungen oder Gefährdungen geschützter Arten durch die festgesetzte zeitliche Beschränkung des Baubeginns vermieden werden.

Da der Lebensraum der zu schützenden Arten insgesamt angereichert wird (höhere Diversität) und die heute vorkommenden Belastungen reduziert werden, wird – wie auch auf der bestehenden Golfanlage – deren Entwicklungschancen insgesamt durch das Vorhaben verbessert.

Erhebliche Eingriffe durch die geringflächige Inanspruchnahme von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit werden durch das geplante und durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellte Biotopentwicklungs- und Pflegeprogramm ausgeglichen. Nach Umsetzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

der genannten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

6.6 Schutzgut Boden

Die Errichtung der Golfsportanlage ist mit Boden-Eingriffen durch Umlagerung, Auf- und Abtrag, kleinflächig auch mit mehr als von 2 m Abgrabungstiefe verbunden. Funktionsbedingt ist ein völliger Verzicht dieser Eingriffe im Rahmen des Planvorhabens nicht möglich (Standardmäßiger Aufbau von Golfelementen mit Rasentragschichten). Der Teich und damit verbunden der Bodenaushub, stellt ein bedeutendes Gestaltungselement (Wasserhindernis für 3 Golfbahnen) mit zentraler Bedeutung für die golfsportliche Akzeptanz und somit der wirtschaftlichen Auslastung des Kurzplatzes dar. Die geplante Teichtiefe dient der Wasserqualität durch geringere Erwärmungstendenz im Sommer und somit höherem Sauerstoffgehalt (Stabilität des Gewässersystems). Da diese Eingriffe in den Boden zu den konstitutiven Merkmalen des Vorhabens, eine Golfanlage zu errichten, zählen, ist eine Vermeidung von Bodeneingriffen nur bedingt möglich.

Durch folgende Maßnahmen soll eine Verringerung oder Kompensation der Eingriffsintensität erreicht werden:

Verringerungsmaßnahmen

Vor den eigentlichen Profilherstellungen wird grundsätzlich der vegetationsfähige Oberboden abgeschoben und fachgerecht zwischengelagert. Ein Teil dieses Bodens wird für Rasentragschichten der Grüns, Vorgrüns und Abschläge weiterverwendet, sofern dessen physikalische Eigenschaften das Erreichen der in der FLL-Richtlinie für den Bau von Golfplätzen (Ausgabe 2008) definierten Anforderungen ermöglichen. Falls der Boden ungeeignet wäre, ist dennoch ein Verbleiben auf dem Gelände im Bereich der Anarbeitungsflächen um Grüns und Abschläge herum vorgesehen.

Für den geplanten Teich ist vorsorglich zur Vermeidung von Versickerungsverlusten eine Foliendichtung vorgesehen. Die Folie wird mit ca. 0,60 m inertem Substrat (z.B. nährstoffarmer, sandiger Rohboden) abgedeckt. Somit steht der Vegetationsentwicklung ein entsprechendes durchwurzelbares Substrat zur Verfügung, welches auch für das Makrozoobenthos (Kleinlebewesen am Grunde von Gewässern) als Lebensraum dient. Eine naturnahe Entwicklung der Flora und Fauna kann so erfolgen. Der Teichaushub soll in Form von Flachhügeln im Gelände verteilt werden, verbleibt also im Nahbereich und wird nicht abtransportiert. Insgesamt wird also kein schützenswerter Boden vernichtet. Diese Vorgehensweise erfüllt die Forderungen des § 202 BauGB ("Schutz des Mutterbodens"). Weitergehende Aussagen über die erforderlichen Erdbewegungen lassen sich erst nach Vorlage der Geländevermessung und Detailplanung machen. Wie Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten gezeigt haben, lassen sich nach Vorlage der Geländevermessung und Bahnenabsteckungen mögliche Eingriffe in die Geländetopographie durch eine sensible Planung weiter minimieren. Erklärtes Ziel ist es, die Baustelle im Massenausgleich abzuwickeln, d.h. dass weder Boden deponiert noch herantransportiert werden muss.

Die einzigen Flächen, die einer intensiveren Pflege (einschl. Düngung) unterzogen werden müssen, sind die Grüns und Abschläge, die mit ca. 0,57 ha Größe den geringsten Anteil des Erweiterungsgeländes ausmachen. Diese über dem Boden aufgebauten Elemente mit Rasentragschichten von bis zu 80% Sandanteil werden in am Rande der Spielbahnen gelegene wechselfeuchte Mulden drainiert. Ausgetragene Düngerbestandteile werden in der belebten Bodenschicht der Randflächen (Extensivrasen, Extensivwiesen, Hochstaudensäume) auf natürliche Weise umgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Überformung des Bodens im Bereich der Abschläge, Grüns und Bunker der Golfbahnen, sowie der Aushubflächen des geplanten Teiches sind Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durchzuführen.

Funktionell erfolgt dies durch Extensivierung bisher agrarisch intensiv genutzten Flächen, die durch regelmäßigen Umbruch sowie eine ertragsorientierte Düngung gekennzeichnet

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

sind. Dementsprechend werden auch natürliche Bodenfunktionen eingeschränkt (Vorbelastung des Standortes). Entfallende Abschnitte des Wirtschaftsweges (sofern nicht anderweitig überplant) sind durch Entnahme der Tragschicht und Andecken mit vegetationsfähigem Boden zu Vegetationsflächen zu entwickeln.

Durch die Anlage von Laubholzpflanzungen (Waldmäntel, Gebüschhecken, Feldgehölze, Baumgruppen / Streuobstbestand) sowie Extensivrasen, Extensivwiesen und Hochstaudenfluren können sich die Bodenfunktionen regenerieren. Umbruch und stoffliche Einträge (Dünger) entfallen zugunsten natürlicher Stoffkreisläufe (Laubfall und Streuzersetzung oder erwünschte Abmagerung der Extensivwiesen) im jahreszeitlichen Wechsel. Bodenlebewesen können sich ungestört entwickeln. Zusammenfassend dient die Anlage von Dauervegetation der Sicherung und Regeneration von Bodenfunktionen.

Eingriffe und stoffliche Einträge in den oberen Bodenhaushalt durch landwirtschaftliche Bearbeitung unterbleiben.

Der Boden dient als ungestörter Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere, somit führt eine ungestörte Bodenentwicklung als Ausgleichsmaßnahme zur Aufwertung der abiotischen und biotischen Funktionen.

Bewertung:

Die für die Golfanlagenplanung verwendete Fläche ist durch menschliche Überprägung (Pflugsohlenhorizont ca. 30 cm, auch bei derzeitigen Grünlandflächen durch gelegentlichen Umbruch und Neuansaat sowie intensiven Viehtritt, sowie in der Vergangenheit durch Anlage von Schützengraben und Verfüllung der kriegsbedingten Bodenaufbrüche sowie Meliorisation) bereits erheblich vorbelastet. Schutzwürdige Böden und Altlasten wurden nicht angetroffen, so dass die vom Grundwasser nicht beeinflussten Böden gegenüber den geplanten Maßnahmen unempfindlich und ohne nachhaltige Auswirkungen sind.

Von den geplanten Bodenbewegungen (Golfelemente, Flachhügel, Teichaushub) sind lediglich Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Eingriffe (Umlagerung, Abdichtung beim Teich) betroffen.

Eine Kompensation kann über nachhaltige Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen in Extensivierungsbereichen erfolgen welche über grünordnerische Festsetzungen (Bepflanzungsmaßnahmen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sichergestellt sind.

Nach Umsetzung der genannten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Boden.

6.7 Schutzgut Wasser

Von der Umgestaltung des Geländes und der golferischen Nutzung sind keine natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Das Grundwasser wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die befürchteten Auswirkungen durch Altlasten im Gelände entfallen ebenfalls, da im Bereich der untersuchten Altlastenverdachtsfläche problematische Ablagerungen oder Kontaminationen nicht angetroffen wurde

Es werden keine relevanten Versiegelungsflächen angelegt, so dass der Wasserhaushalt unbeeinträchtigt bleibt und durch die Beregnung der Golfrasenflächen auf den Spielbahnen die Grundwasseranreicherung sogar verbessert wird. Die Entnahme von Grundwasser erfolgt über einen über 400 m weit entfernten, vorhandenen Tiefbrunnen mit einem bestehenden, ausreichenden Wasserentnahmerecht über die Beregnungsanlage des vorhandenen Golfplatzes.

Bewertung

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind insgesamt nicht zu befürchten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Kulturgüter vorhanden.

Sachgüter bestehen in Form der landwirtschaftlichen Nutzflächen, deren Bewirtschaftung einerseits zugunsten des Planvorhabens aufgegeben wird. Andererseits werden durch die Pacht und eine Nutzung der Streuobstbestände auf den Ausgleichsflächen der Anlage die wirtschaftliche Existenz und damit der Bestand der Hofstelle gesichert.

Bewertung:

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Sollten allerdings bei der baulichen Umsetzung archäologische Bodenfunde oder Bodendenkmäler im Sinne des § 3 DSchG NRW auftreten, ist die Stadt Mülheim an der Ruhr als Untere Denkmalbehörde sofort zu informieren. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen enthalten.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden sorgfältig mehrere alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

Planerische Voraussetzungen sind eine nahe Anbindung an das Clubhaus und die übrigen Übungseinrichtungen sowie ausreichende Flächenverfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang.

Eine diese Kriterien erfüllende Fläche ist jedoch nicht verfügbar, da an möglichen Standorten der bestehenden Anlage Biotopflächen entwickelt worden sind oder Flächen von Wegen und anderen Nutzungen unterbrochen werden. Auf den verbleibenden Flächen der bestehenden Anlage ist eine sinnvolle und gefahrlose Integration weiterer Golfbahnen nicht möglich.

8. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Büro Karl F. Grohs – Golf & Landschaftsarchitektur, Düsseldorf, im Zeitraum von 2010 – Frühjahr 2011 erarbeitet.

Dabei wurden u.a. die Inhalte folgender Gutachten verwertet:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung Golfplatz Mülheim-Selbeck (Hamann & Schulte, Umweltplanung Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 18.10.2010)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan und Umweltverträglichkeitsstudie zum Golfplatz Mülheim an der Ruhr-Selbeck; (vorh. Platz) (Gruppe Ökologie und Planung, Essen, März 1990)
- Bodenuntersuchungen –Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden – (Priv.-Doz. Dr. Johannes Botschek, von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten, Bonn, den 6. April 2011)

Eine aktuelle Bestandserfassung des Planungsgebietes erfolgte im Laufe des Jahres 2010 sowie Anfang 2011.

Dieser Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) stellt Bestand und Planung dar und macht Aussagen über Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Darüber hinaus dient er als Grundlage der Beurteilung des Schutzgutes Naturhaushalt und Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung.

Die Eingriffsbewertung ist nach dem Verfahren ADAM, NOHL, VALENTIN (1986) durchgeführt worden, da sich das Vorhabengebiet im Außenbereich befindet und das

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Verfahren eine differenzierte Bewertung der Biotoptypen in Bestand und Planung ermöglicht.

Die von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF, heute Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz / LANUV) NRW mit Stand September 2008 herausgegebenen Hinweise zur Modifizierung der üblichen Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ werden entsprechend in der Zuordnung der Biotoptypen und in der Biotopwertzuordnung berücksichtigt. Das Verfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN (1986) ist eins von vier der bei LANUV (2008) aufgeführten Bewertungsverfahren.

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich der Altablagerung D2-A1003. Für den Bereich der geplanten Erweiterung des Golfplatzes lagen keine Erkenntnisse aus Bodenuntersuchungen vor. Auf Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung gemäß §17 LbodSchG durch einen Gutachter – (Priv.-Doz. Dr. Johannes Botschek, Bonn, April 2011) vorgenommen. Schutzwürdige Böden und Altlasten wurden nicht angetroffen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat die Verdachtsfläche (Laufgraben) im Vorhabengebiet untersucht. Es wurden keine Kampfmittel geborgen. Mit den Bauarbeiten kann aus der Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienst begonnen werden

9. Maßnahmen zur Überwachung von potentiell planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Nach aller Erfahrung sind unter den hier beschriebenen Rahmenbedingungen erhebliche Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Gleichwohl verpflichtet der Gesetzgeber in § 4c BauGB, Vorhaben auf erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen. Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten könnten und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hierzu zielführende Überlegungen angestellt werden. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Sie können sich ergeben durch eine falsche Umsetzung eines Planes, eine unsichere Prognose oder unvorhersehbare Wirkungen.

Ziel der Umweltüberwachung ist also die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltwirkungen in der Erstellung des Umweltberichtes nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Eine über das geltende Recht hinausgehende materielle Verpflichtung zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen wird hierdurch nicht aufgestellt. Bei der Realisierung von Golfanlagen hat sich eine Information der Fachbehörden vor Ort zu Beginn der Bautätigkeit und in allen kritischen Bauphasen bewährt, wobei sich die Intensität aus der Empfindlichkeit z. B. freigestellter Böden oder Gewässer sowie von betroffenen oder benachbarten Biotopen ergibt.

10. Zusammenfassung

Im Ortsteil Saarn-Selbeck, südlich des Stadtgebietes von Mülheim an der Ruhr ist die Erweiterung der vorhandenen Golfanlage durch einen 9 Loch-Kurzplatz auf einer rund 6,3 ha großen Fläche geplant.

Zur Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – K 19 (v) - und parallel die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich. Vorhabensträger ist der Golfclub Mülheim an der Ruhr e.V. in Selbeck.

Die südlichen Teilflächen des Vorhabengebietes sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Golfplatz Selbeck - K 14“ mit Rechtskraft vom 31.12.1990.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19(v)“ **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Für diese Teilflächen (ca. 2,3 ha) sollen durch Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes aufgehoben werden. Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 28.05.2005 und ist als Landschaftsschutzgebiet (Teilflächen der Landschaftsschutzgebiete L 2.2.2.15 „Broich-Speldorfer Wald und Lintorfer Mark“ und L 2.2.2.18 „Golfplatz am Haubach“) festgesetzt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, nach Feststellung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, die für den Golfsport benötigten Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfanlage festzusetzen. Des Weiteren sollen bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter und für die Allgemeinheit auf den privaten Grünflächen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden ebenso wie Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, um einen angemessenen ökologischen Ausgleich und Artenschutz ebenso wie eine abgestimmte Pflege und Entwicklung im Sinne des Landschaftsplanes zu gewährleisten.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens, Eingriffe in den Naturhaushalt - die Tiere, Pflanzen und Böden betreffen - zu erwarten sind. Für diese wurden – soweit sie nicht durch Planänderungen zu verhindern waren - Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aufgrund der landschaftspflegerisch, immissionsschutzrechtlich und städtebaulich begründeten Festsetzungen sowie ergänzenden vertraglichen Regelungen sind keine unausgeräumten, erheblichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Naturhaushalt und Landschaft, die auf das Vorhaben zurückgehen, zu befürchten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)"

Stadtbezirk: III

Gemarkung: Selbeck

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Golfclub Mülheim an der Ruhr e. V.
Am Golfplatz 1
45481 Mülheim an der Ruhr

Planungsbüro: Karl F. Grohs
Golf- und Landschaftsarchitektur
Rosenstraße 26
40479 Düsseldorf



Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Stadtentwicklung

1. Vorbemerkungen

Der Golfclub Mülheim an der Ruhr e.V. als Vorhabenträger plant das golfsportliche Angebot – insbesondere für Einsteiger und für Golfer mit geringem Zeitbudget sowie für die Sportförderung von Kindern und Jugendlichen – durch Bau eines 9-Loch-Kurzplatzes zu ergänzen. Die Infrastruktureinrichtungen mit Clubhaus und Parkplätzen sind in ausreichender Kapazität bereits vorhanden.

Das Erweiterungsgelände liegt westlich der Wedauer Straße unmittelbar angrenzend an das vorhandene Golfareal und unweit des Clubhausstandortes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 137, 138 (Weg), 141 (tlw.), Gemarkung Selbeck. Die Gesamtgröße des Vorhabengebietes beträgt ca. 6,3 ha.

Davon liegen rd. 2,3 ha im Geltungsbereich des seit dem 31. Dezember 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Golfplatz Selbeck - K 14", der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)" überplant werden soll. Die übrige Erweiterungsfläche von rd. 4,0 ha erstreckt sich im nördlichen Anschluss daran.

Auf dem Erweiterungsgelände sollen 9 Golfbahnen in verkürzter und kompakter Anordnung untergebracht werden. Besondere Anlagenelemente stellen u.a. Wasser- und Sandhindernisse sowie spezielle Bepflanzungsbereiche dar.

Leitbild für die Biotopentwicklung ist die traditionelle kleinbäuerliche Kulturlandschaft der sandigen Flugsandplatte, welche offene Flächen mit Gliederungselementen wie Baumgruppen, Hecken und Feldgehölzen und randliche Waldkulissen in kleinräumlichem Wechsel aufweist. Als Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind daher Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Der Verbindungsweg zwischen Wedauer Straße und Stinder Forst wird in südliche Richtung verschwenkt und über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten in ihrer Funktion gesichert. Für eine vorhandene Wasserleitung erfolgt zu Gunsten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerks (RWW) GmbH, Mülheim an der Ruhr die Festsetzung eines Leitungsrechtes.

Zur Schaffung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und parallel die Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes und ist Bestandteil von zwei Landschaftsschutzgebieten. Außerdem ist es ein Teil des Regionalen Grünzugs 6 des Regionalverbandes Ruhr, der ebenfalls in den RFNP übernommen wurde. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist nicht vorgesehen. Daher sind ergänzend zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung der Golfanlagenerweiterung Befreiungen von den allgemeinen Geboten und Verboten des Landschaftsplanes vom 28. Mai 2005 erforderlich und gesondert zu beantragen. Der langfristige Schutz ist durch die nachhaltige Nutzung und Pflege des Geländes gesichert.

2. Verfahren

Aufgrund der frühzeitigen Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (**03. bis 31. Januar 2011** - siehe auch Kapitel 4 und 5) sowie seitens der Ämter und Träger öffentlicher Belange wurde die Planung zur Offenlage im Wesentlichen dahingehend geändert, dass das Vorhabengebiet in folgenden Bereichen verkleinert wurde:

- im westlichen Geltungsbereich um eine Leitungstrasse
- im Norden aufgrund
 - der unklaren Grenzsituation,
 - einem zu erhaltenden Entwässerungsgraben sowie
 - einem 3 m breiten Zugangstreifen für das nördlich angrenzende Grundstück um 3 m vom Nachbargrundstück
- im Osten um Flächen, die weder für die Golfplatzerweiterung noch für Kompensationsmaßnahmen benötigt werden.

Zu der offen gelegten Planung wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (**08. August bis 08. September 2011**) Anregungen vorgetragen, auf die mit einer Änderung der Planung eingegangen wurde (siehe auch Kapitel 6 und 7). Dabei wurden insbesondere die Spielbahnen 1, 6, 8 und 9 verändert.

Mit diesem Planungsstand wurde vom **14. Oktober bis 02. November 2011** ein Eingeschränktes Änderungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Einsender 1, 2, 5, der Eigentümer der Vorhabengebietsfläche sowie Amt 70 nochmals beteiligt.

Durch ein unabhängiges Sicherheitsgutachten mit Datum vom 29. Dezember 2011 eines Öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Anlage und Pflege von Golfplätzen wurde bestätigt, dass die Planung den allgemeinen Grundsätzlichen der so genannten FLL-Richtlinie für das Planung und Genehmigung "Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft" dargestellten Empfehlungen entspricht.

Unabhängig davon zeigt der Gutachter die grundsätzliche Möglichkeit auf, durch folgende Maßnahmen den Sicherheitsbedenken weiter entgegenzukommen:

1. Auf der Bahn 7 könnte der geplante Bunker rechts vor dem Grün ersatzlos gestrichen werden, um ein Anspielen zur Wegseite zu vermeiden.
2. Aufgrund der Größe von Grün 9 und zum zusätzlichen Sicherheitsabstand der dahinter verlaufenden Straße könnte das Grün um ca. 5 m kürzer gebaut werden.
3. Die an den Weg angrenzenden Spielbahnseiten könnten durch Ausgrenzen (weiße Pfähle) gekennzeichnet werden. Dadurch wird optisch eine Ausgrenzung für die Golfer sichtbar, d.h. der Ball geht verloren, was einen Strafschlag zur Folge hat.

Den Empfehlungen 2 und 3 soll gefolgt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hinsichtlich der Verkleinerung des Grüns redaktionell angepasst. Hinsichtlich der Ausgrenzung der Spielbahnen durch weiße Pfähle wird in der Umsetzung auf die Ausführungsplanung verwiesen.

Die Anregung 1 ist entbehrlich, da bei der Anwesenheit von Passanten auf dem Weg grundsätzlich Spielverbot auf der Bahn 7 besteht. Daher wird der Verzicht auf das Sandhindernis nicht erforderlich.

Ferner liegen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)" folgende Gutachten vor:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro Karl F. Grohs – Golf & Landschaftsarchitektur, Düsseldorf, aufgestellt 09. Juni 2011, ergänzt 11. Oktober 2011)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung Golfplatz Mülheim-Selbeck (Hamann & Schulte, Umweltplanung Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 18. Oktober 2010)
- Bodenuntersuchungen –Bewertung der Schutzwürdigkeit der Böden – (Priv.-Doz. Dr. Johannes Botschek, von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten, Bonn, den 6. April 2011)

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)" wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Teil B).

Gemäß Umweltbericht (Kap. 5.1) sind mit dem Vorhaben überwiegend geringe Umweltauswirkungen verbunden. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen kann innerhalb des Vorhabengebietes durch die geplanten Biotopentwicklungs- und Pflegemaßnahmen ausgeglichen werden. Die landwirtschaftliche Vornutzung des Gebietes würde zugunsten der Golfnutzung aufgegeben. Dies ergibt die Möglichkeit, die Landschaft im Sinne einer traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft mit weiteren Biotopstrukturen (Streubeständen mit Extensivwiesen, Feldgehölzen, Hecken, weiteren Extensivierungsflächen) anzureichern. Damit ist eine Erhöhung der Vielfalt der Lebensraumfunktion für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie eine strukturelle Ergänzung des Landschaftsbildes verbunden. Die Erholungsfunktion bleibt durch die weiterhin bestehende Wegeverbindung erhalten.

Die Umweltbelange stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Schutzgut Mensch

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind insgesamt nicht zu befürchten.

Begründung:

Im Gegenteil werden durch das Vorhaben die Belange der Landschaft, des Landschaftsbildes und der Erholung für eine größere Gruppe gestärkt und Klima und Luft gegenüber der Vornutzung zumindest erhalten, wenn nicht verbessert. Ein Altlastenverdacht konnte aufgrund der Ergebnisse des mit der Verwaltung abgestimmten Gutachtens ausgeräumt werden. Eine Gefährdung von Nutzern des Geländes und der Anrainer kann somit für die Durchführung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Das Vorhabengebiet wird von den künftigen Nutzern fußläufig (ausgehend von der bestehenden Golfanlage) erreicht und in ruhiger Weise nach den Golfregeln bespielt. Von der Rasenpflege gehen keine erheblichen Lärmbelästigungen für die Anrainer und Naherholungssuchenden aus. Durch Lage und Organisation der Spielbahnen können Gefährdungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung können ausgeschlossen werden. Im Gegenteil wird ein für die Naherholung wichtiges Areal, wie bereits durch die bestehende Golfanlage, gesichert und einer weiteren Intensivierung entzogen.

Begründung:

Das Vorhabengebiet weist derzeit eine mittlere Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung aus. Wesentliche Veränderungen durch die Erweiterung der Golfanlage treten nicht auf. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben erhalten. Das Vorhaben ist hingegen geeignet, das Schutzgut Landschaft zu stärken:

In räumlicher Verbindung mit der Golfnutzung werden Elemente der traditionellen bäuerlichen Kulturlandschaft wie Hecken, Feldgehölze und Streuobstbestände mit Extensivwiesen angelegt und gepflegt. Die Anlage dieser Landschaftselemente wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt und der Erlebnisraum damit aufgewertet. Barrierewirkungen für die Erholungsnutzung treten nicht auf, da vorhandene Wegebeziehungen erhalten bleiben und durch Ausweisung von Wegerechten gesichert werden.

Schutzgut Luft und Klima

Durch das Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima nicht zu befürchten.

Begründung:

Mit der Nutzung des Kurzplatzes ist keine über den üblichen Rahmen hinausgehende Verkehrszunahme auf der Kölner Straße und der außerhalb des Vorhabengebietes liegenden Clubhauszufahrt verbunden. Damit kann für das Vorhabengebiet die Zunahme von Emissionen ausgeschlossen werden.

Durch die Golfanlagenplanung wird die Landschaftsstruktur nicht grundlegend verändert, da Pflanzmaßnahmen (Hecken, Feldgehölze, Waldmäntel, Streuobstbestände bzw. Baumgruppen) weitgehend nur als Ergänzung vorhandener Strukturen entwickelt werden.

Da der Charakter der kleinbäuerlichen Kulturlandschaft mit Offenlandflächen (Rasen und Extensivwiesen, Staudenflächen) und locker verteilten Strukturelementen (Bäume, Hecken, kleine Feldgehölze) erhalten bleibt und entwickelt wird, ist weiterhin ein Freilandklima bestimmend, welches uneingeschränkt klimaökologische Ausgleichsfunktionen erfüllt. Daher wird durch das Vorhaben die Funktion als Teil eines regional bedeutsamen bioklimatischen Ausgleichsraums gesichert und gestärkt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht erfüllt, da erhebliche Störungen oder Gefährdungen geschützter Arten durch die festgesetzte zeitliche Beschränkung des Baubeginns vermieden werden.

Begründung:

Da der Lebensraum der zu schützenden Arten insgesamt angereichert wird (höhere Diversität) und die heute vorkommenden Belastungen reduziert werden, wird – wie auch auf der bestehenden Golfanlage – deren Entwicklungschancen insgesamt durch das Vorhaben verbessert.

Erhebliche Eingriffe durch die geringflächige Inanspruchnahme von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit werden durch das geplante und durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellte Biotopentwicklungs- und Pflegeprogramm ausgeglichen. Nach Umsetzung der Verringerungs-

und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Nach Umsetzung der vorgesehenen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Boden.

Begründung:

Die für die Golfanlagenplanung verwendete Fläche ist durch menschliche Überprägung (Pflugsohlenhorizont ca. 30 cm, auch bei derzeitigen Grünlandflächen durch gelegentlichen Umbruch und Neuansaat sowie intensiven Viehtritt, sowie in der Vergangenheit durch Anlage von Schützengräben und Verfüllung der kriegsbedingten Bodenaufbrüche sowie Meliorisation) bereits erheblich vorbelastet. Schutzwürdige Böden und Altlasten wurden nicht angetroffen, so dass die vom Grundwasser nicht beeinflussten Böden gegenüber den geplanten Maßnahmen unempfindlich und ohne nachhaltige Auswirkungen sind.

Von den geplanten Bodenbewegungen (Golfelemente, Flachhügel, Teichaushub) sind lediglich Böden mit allgemeiner Bedeutung durch Eingriffe (Umlagerung, Abdichtung beim Teich) betroffen.

Eine Kompensation kann über nachhaltige Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen in Extensivierungsbereichen erfolgen, welche über grünordnerische Festsetzungen (Bepflanzungsmaßnahmen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sichergestellt sind.

Schutzgut Wasser

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind insgesamt nicht zu befürchten.

Begründung:

Von der Umgestaltung des Geländes und der golferischen Nutzung sind keine natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Das Grundwasser wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die befürchteten Auswirkungen durch Altlasten im Gelände entfallen ebenfalls, da im Bereich der untersuchten Altlastenverdachtsfläche problematische Ablagerungen oder Kontaminationen nicht angetroffen wurden.

Es werden keine relevanten Versiegelungsflächen angelegt, so dass der Wasserhaushalt unbeeinträchtigt bleibt und durch die Beregnung der Golfrasenflächen auf den Spielbahnen die Grundwasseranreicherung sogar verbessert wird. Die Entnahme von Grundwasser erfolgt über einen über 400 m weit entfernten, vorhandenen Tiefbrunnen mit einem bestehenden, ausreichenden Wasserentnahmerecht über die Beregnungsanlage des vorhandenen Golfplatzes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Sollten allerdings bei der baulichen Umsetzung archäologische Bodenfunde oder Bodendenkmäler im Sinne des § 3 DSchG NRW auftreten, ist die Stadt Mülheim als Untere Denkmalbehörde sofort zu informieren. Ein Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern ist im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen enthalten.

Begründung:

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine Kulturgüter vorhanden. Sachgüter bestehen in Form der landwirtschaftlichen Nutzflächen, deren Bewirtschaftung einerseits zugunsten des Planvorhabens aufgegeben wird. Andererseits werden durch die Pacht

und eine Nutzung der Streuobstbestände auf den Ausgleichsflächen der Anlage die wirtschaftliche Existenz und damit der Bestand der Hofstelle gesichert.

4. Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden seitens folgender Stellen Eingaben verzeichnet:

- Infracor Chemistry Services (Propylen-Fernleitung)
- Nord-West Oelleitung (Fernleitung der Westgas GmbH)
- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. (Mineralöl-Produktenpipeline)
- RWW
- Berufsfeuerwehr (Feuerwehrezufahrt)
- Landwirtschaftskammer
- Ordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf
- Untere Bodenschutzbehörde / Amt 66.4
- Untere Landschaftsbehörde / Amt 70.3 / einschließlich Stellungnahme des Landschaftsbeirates

Der Verdacht auf Altlasten- und schädliche Bodenveränderungen sowie auf Kampfmittel wurde ausgeräumt. Auf die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird ergänzend im Anschluss an die Textlichen Festsetzung hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 2).

Durch Verkleinerung des Plangebietes ist nunmehr vom Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)" seitens der Leitungsträger nur noch RWW betroffen. Die Leitung wird über die Festsetzung eines Leitungsrechtes entsprechend gesichert.

Den Anregungen der Berufsfeuerwehr sowie der Landwirtschaftskammer wurde gefolgt.

Auch die im Übrigen vorgetragenen Anregungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde, in Anlehnung an den regionalen Flächennutzungsplan bestimmte Gebietsfestsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, konnte nicht gefolgt werden, da hierfür die Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB fehlt.

Der Landschaftsbeirat der Stadt Mülheim an der Ruhr führt in seiner Stellungnahme vom 17. Juni 2011 aus, dass der vorgelegte landschaftspflegerische Begleitplan sowie die artenschutzrechtliche Prüfung ohne Beanstandungen sind. Den darüber hinaus vorgebrachten Anregungen wurde gefolgt:

- die Geländemodellierung ist auf maximal 1,5 m zu beschränken
- die Erfordernis der Teichgröße wurde nochmals überprüft - eine Größenreduzierung schloss sich danach aus
- der Endbereich der Bahn 9 wurde um 5 m reduziert
- auf die Pflanzung der in der Pflanzliste benannten Birne wird zugunsten einer Sorte "Vogel-Kirsche" verzichtet.

5. Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen drei Bürgereingaben sowie zwei Stellungnahmen von Naturschutzvereinen vor.

Die im Übrigen vorgetragenen Anregungen betreffen folgende Aspekte:

- Flächeninanspruchnahme
 - Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen
 - Orientierungspapier der BezReg Düsseldorf zu Flächenrelationen von Golfanlagen
 - Alternativstandort innerhalb der bestehenden Golfanlage
 - Planerfordernis / Bedarf
 - Turniernutzungen
- Flächenfunktion
 - Naherholungsnutzung der Allgemeinheit / Erholungsfunktion
- Umweltbelange
 - Befürchtete Nachteile für Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz
 - Ausgleichsflächen / Ökobilanz
 - Anlage eines Teiches
 - Wassernutzung
 - Pflanzenschutzmittel / Abdichtung des Grüns
 - Ökologische Landbewirtschaftung
 - Abstand und Entwicklung des Haubachs
 - Waldrodung
 - Einfriedungen
 - Ungehinderter Lichteinfall
 - Geräuschentwicklungen
- Planung und Verfahren
 - Sicherheitsaspekte / Abstände zu Straßen, Wegen und Nachbargrundstücken
 - Verfahrens- und Planungsgrundsätze / Verkürzung des Abwägungsprozesses
 - Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der Regional- und Landesplanung
 - Ziele des Landschaftsplanes
 - Beteiligung des Landschaftsbeirates
- Sonstige, nicht im Planverfahren regelbare Aspekte
 - Unrechtmäßige Nutzung der Wedauer Straße.

Die Eingaben berühren insoweit die Grundzüge der Planung, als dass die Einsender das Vorhaben der Errichtung einer Kurzbahn-Anlage innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)" ablehnen. Dieser grundsätzlichen Anregung zur so genannten "Nulllösung" soll aus den in Kapitel 8 näher ausgeführten Gründen nicht gefolgt werden.

Auf die Bedenken des nördlichen Grenznachbarn bzgl. "unmittelbarer Grundstücksbeeinträchtigungen" im Hinblick auf die Lage der Zufahrt zu dessen rückwärtigen Grundstücksflächen sowie eines Entwässerungsgrabens wurde durch Verkleinerung des Verfahrensgebietes um rd. 3 m gefolgt. Der durch das Nachbargrundstück als Zufahrt genutzte Grundstücksstreifen sowie der Entwässerungsgraben liegen nunmehr außerhalb des Vorhabengebietes und stehen damit weitergehenden privatrechtlichen Regelungsmöglichkeiten offen.

6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine wertungsrelevanten Anregungen zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)" vorgetragen.

7. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung / Eingeschränktes Änderungsverfahren

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie im Eingeschränkten Änderungsverfahren wurden gegenüber den im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Anregungen keine

grundsätzlich neuen Aspekte vorgetragen. Die Bedenken von einer Bürgerin konnten ausgeräumt werden. Die beiden übrigen Parteien halten an ihren ursprünglichen Argumenten fest.

8. Begründung der gewählten Planungsalternative

Die seit über 20 Jahren im Stadtteil Selbeck bestehende Golfplatzanlage trägt zu einem ausgewogenen und anspruchsvollen Sportangebot in Mülheim an der Ruhr bei. Zudem hat sich der Standort von einer strukturarmen landwirtschaftlichen Fläche in einen ökologisch hochwertige Bereich entwickelt. Durch den Erhalt und Ausbau des öffentlichen, in die Golfplatznutzung integrierten Wegenetzes wurde auch die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit weitreichend gefördert.

Dieses rd. 108 ha umfassende Areal soll nunmehr um 6,3 ha im nördlichen Anschluss erweitert werden. Eine Entwicklungsmöglichkeit in eine andere Richtung schließt sich nach den örtlichen Gegebenheiten aus. Zudem sollte die Nähe zum Clubhaus gegeben sein.

Darüber hinaus konnte der Vorhabenträger, der Golfclub Mülheim an der Ruhr e.V., anhand der Entwicklung von Mitgliederzahlen und -altersstrukturen sowie Zeitbudgets der Golfer den Bedarf an der zusätzlichen Anlage einer Kurzbahn-Strecke überzeugend darstellen. Eine rechtzeitige Anpassung an die sich wandelnden Präferenzen der Spieler ist notwendig, um den Golfplatz langfristig wirtschaftlich betreiben zu können. Diese Anlage kommt als Übungsstrecke dann auch im Rahmen der Jugendförderung zum Einsatz.

Der Geltungsbereich ist weder ökologisch noch landwirtschaftlich von einer Qualität und Güte, die einer Umnutzung entgegen stehen würde. Die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit bleibt erhalten. Der Anregung zur ausschließlichen Nutzung der Privatfläche durch die Allgemeinheit schließt sich aus Eigentumsgründen aus.

Die seitens der Öffentlichkeit vorgetragenen umweltrelevanten Aspekte konnten nicht überzeugen. Gemäß Umweltbericht ist durch die Planung nicht mit erheblichen, dauerhaften negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Die zu erwartenden vorhabenbedingten negativen Auswirkungen für die Umwelt wurden durch entsprechende Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan minimiert. Die Entwicklung des 18-Loch-Golfplatzes belegt, dass sich Golfplätze zu ökologisch hochwertigen Natur- und Landschaftsräumen entwickeln können. Die Golfplatzplanung erfolgte auf der Basis der Richtlinie "Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft - Planung und Genehmigung". Die darin benannten Empfehlungen für die Anlage von Golfplätzen wurden angehalten. Unabhängig davon wurde im laufenden Planverfahren den Befürchtungen der Öffentlichkeit um die Sicherheit der Allgemeinheit auf den öffentlichen Straßen und Wegen sowie der Nachbarschaft durch mehrfache Änderungen von Spielbahnen, Wegeverläufen u.ä. entgegen gekommen. Die nunmehr vorliegende Planung wurde durch einen unabhängigen Öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Anlage und Pflege von Golfplätzen nochmals geprüft und die Unbedenklichkeit der Spielbahnen begutachtet.

Insgesamt wird unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange die vorliegende Planung als Bereicherung für Mülheim an der Ruhr und den Stadtteil Selbeck gesehen, ohne dass durch die Erweiterung für die Öffentlichkeit oder Umweltbelange wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Der Erholungsfunktion und Freizeitnutzung "Golf" soll daher mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)" der Vorrang vor den vorgetragenen privaten Interessen gegeben werden.

Die Umsetzung aller im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Golfplatz Selbeck - K 19 (v)" geplanten Maßnahmen wird über den Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Vorhabenträger, dem Golfclub Mülheim an der Ruhr e.V., abgesichert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Erweiterung Golfplatz Selbeck – K 19 (v)"

Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Planungsausschuss der Stadt am 05.07.2011 gebilligten Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind und zusammen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 08.08.2011 bis einschließlich 08.09.2011 öffentlich ausgelegen haben. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 29.11.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.



Hiermit wird bestätigt, dass die vorgehefteten, vom Rat der Stadt am 01.03.2012 beschlossenen Festsetzungen durch Text nebst Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches Bestandteil der Urkunde für diesen Bebauungsplan sind. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, diese wurde ebenfalls am 01.03.2012 vom Rat der Stadt beschlossen. Die rechtsetzenden Vermerke befinden sich auf dem zeichnerischen Teil der Urkunde.

Mülheim an der Ruhr, den 29.11.2012

Die Oberbürgermeisterin

- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung -

I. A.

