

**Stadt Fröndenberg/Ruhr**  
**8. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Golfübungsanlage Gut Neuenhof**

**Begründung**

**Stand: Entwurf/Feststellung**



**Stadt Fröndenberg/Ruhr**  
**Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Tiefbau**  
**Bahnhofstraße 2**  
**58730 Fröndenberg**  
**Tel.: 02373 – 9760**  
**Fax: 02373 – 976295**

**Auftragnehmer:** **Große – Kreyszig – Dr. Schönert GbR**  
**Planung und Landschaft**  
**Kolpingstraße 10**  
**45 329 Essen**  
**Tel.: 0201 - 481884**  
**Fax: 0201 - 481886**  
**eMail: Info@PlanLand.net**

**Bearbeitung:** **Stefan Kreyszig,**  
**Landschaftsarchitekt BDLA**  
**Dr. Thomas Schönert**  
**Diplom-Biologe**

**Essen, im November 2014**

INHALT	SEITE
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und Abgrenzung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planerische Vorgaben und Vorhaben .....</b>	<b>3</b>
3.1. Regionalplan .....	3
3.2. Flächennutzungsplan .....	3
3.3. Landschaftsplan .....	5
3.4. Schutzausweisungen .....	6
3.4.1. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	6
3.4.2. Wasserschutzgebiete .....	7
3.4.3. Bodendenkmäler .....	7
3.5. Altlasten .....	9
3.6. Bergrecht .....	9
<b>4. Grundlagen und Ziele der Planung.....</b>	<b>10</b>
4.1. Golfsport .....	10
4.2. Standortwahl und städtebauliche Ziele .....	10
<b>5. Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>15</b>
<b>7. Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>

ABBILDUNGEN	SEITE
Abbildung 1: Ausschnitt aus der Topografischen Karte 1 : 25.000.....	2
Abbildung 2: Flächennutzungsplan – Ausschnitt.....	4
Abbildung 3: Landschaftsplan – Ausschnitt.....	5
Abbildung 4: Landschaftsinformationssystem – Ausschnitt.....	6
Abbildung 5: Standortalternativen .....	11

TABELLEN	SEITE
Tabelle 1: Standortalternativen .....	12

## PLÄNE

### ■ 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Golfübungsanlage Gut Neuenhof)

0101/FP\_b – SK/UK – 03.02.2014 – M 1 : 2.500

## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Schulze Neuhoff Golfanlagen GmbH & Co KG, vertreten durch Herrn Eberhard Schulze Neuhoff, betreibt seit langem den Golfplatz Gut Neuenhof in Fröndenberg und plant nun, die bestehende Golfanlage (18 Spielbahnen plus Übungswiese und Übungsgrüns) um einen sogenannten Kurzplatz als Erweiterung der Übungsmöglichkeiten zu ergänzen.

Der Kurzplatz soll 9 Spielbahnen erhalten, deren Länge zwischen 50 und 145 m betragen soll und die somit deutlich kürzer sind als herkömmliche Spielbahnen, die Längen zwischen 150 und 520 m haben.

Da die Übungsanlage ausschließlich in Verbindung mit dem bestehenden Golfplatz genutzt werden wird, benötigt sie nur eine sehr eingeschränkte Infrastruktur, die lediglich aus den notwendigen Stellplätzen (150 m<sup>2</sup>) und einer (mobilen) Toilettenanlage (5 m<sup>2</sup>) besteht. Es werden also weder Gebäude noch technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Beregnungsanlagen und Drainagen etc.) benötigt.

Da ein langfristiger Betrieb der Golfübungsanlage aufgrund der geplanten Pachtverträge derzeit noch nicht absehbar ist, wird die Übungsanlage so errichtet, dass sie bei Nichtfortführung der Pachtverträge wieder in landwirtschaftliche Nutzfläche überführt werden kann.

Der geplante Kurzplatz soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche etwa 800 m südwestlich des bestehenden Golfplatzes angelegt werden. Die überplante Fläche ist ca. 54.955 m<sup>2</sup> (=5,50 ha) groß.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der Anlage eines Golfplatzes ist eine Nutzungsänderung verbunden, die zur Genehmigung eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplan notwendig macht.

## 2. Lage und Abgrenzung

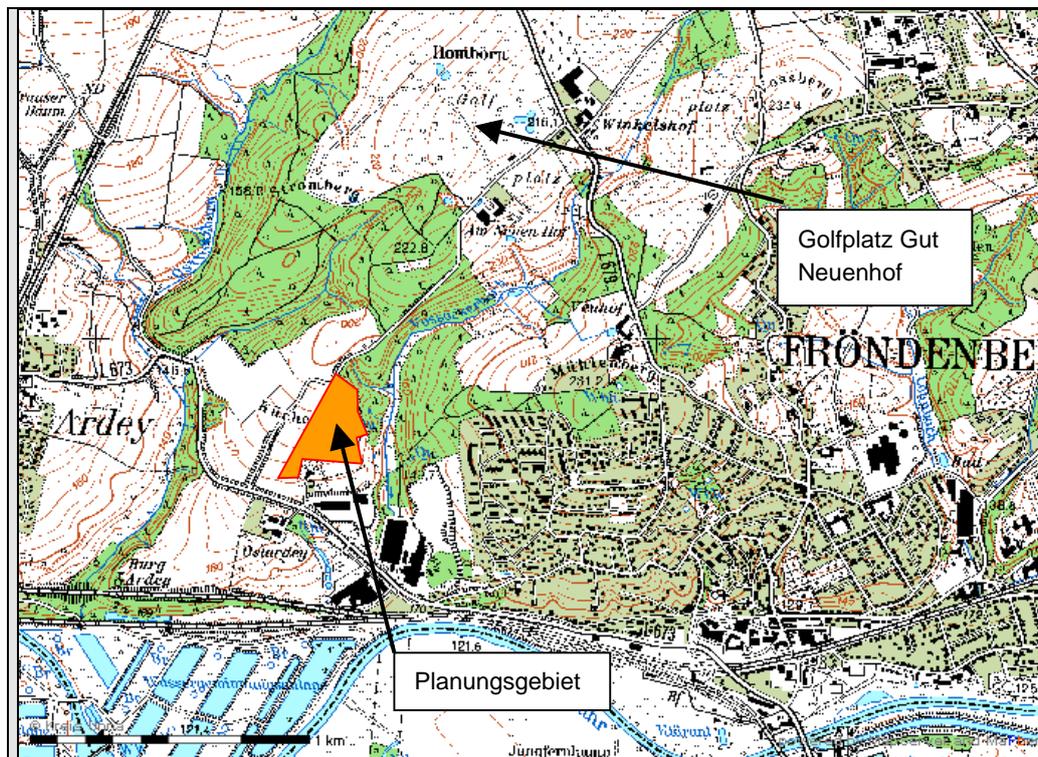
Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Fröndenberg, Kreis Unna, Regierungsbezirk Arnsberg.

Die 5,50 ha große Fläche erstreckt sich auf der zum Ruhrtal geneigten Südflanke des Küchenberges. Nahezu die gesamte Fläche wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet.

Das Gebiet wird im Norden und Osten durch Waldflächen, im Westen durch einen Wirtschaftsweg (Eulenstraße) bzw. eine Flurstücksgrenze und im Süden durch die Hofstelle Ardeyer Straße 31 begrenzt. Nördlich der Waldfläche erstreckt sich dann die bestehende 18-Loch-Golfanlage. Die genaue Abgrenzung ist den Planunterlagen zu entnehmen.

### Abbildung 1: Ausschnitt aus der Topografischen Karte 1 : 25.000

Kartengrundlage: <http://www.geoservice.kreis-unna.de>



### 3. Planerische Vorgaben und Vorhaben

#### 3.1. Regionalplan

Der Regionalplan (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2004) stellt das Planungsgebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, die umgebenden Wälder als „Waldbereiche“ dar. Das Gebiet ist zudem mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“ und „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert.

In der planerischen Darstellung des Regionalplans dringt von Westen her der Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen zur „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ (Tonsteinbruch bei Fröndenberg) in das Planungsgebiet vor (vgl. Karte 13 des Regionalplanes). Aufgrund der Maßstäblichkeit wurde dieser mögliche Planungskonflikt frühzeitig mit dem seit 2009 hierfür zuständigen Regionalverband Ruhrgebiet abgeklärt. Demnach liegt das Planungsgebiet vollständig außerhalb des genehmigten Abbaubereiches der Tongrube.

Südlich des Planungsgebietes verläuft die geplante, neu zu führende L 673 (vgl. Karte 20 des Regionalplanes). Die eingetragene Trasse tangiert das Planungsgebiet nicht.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

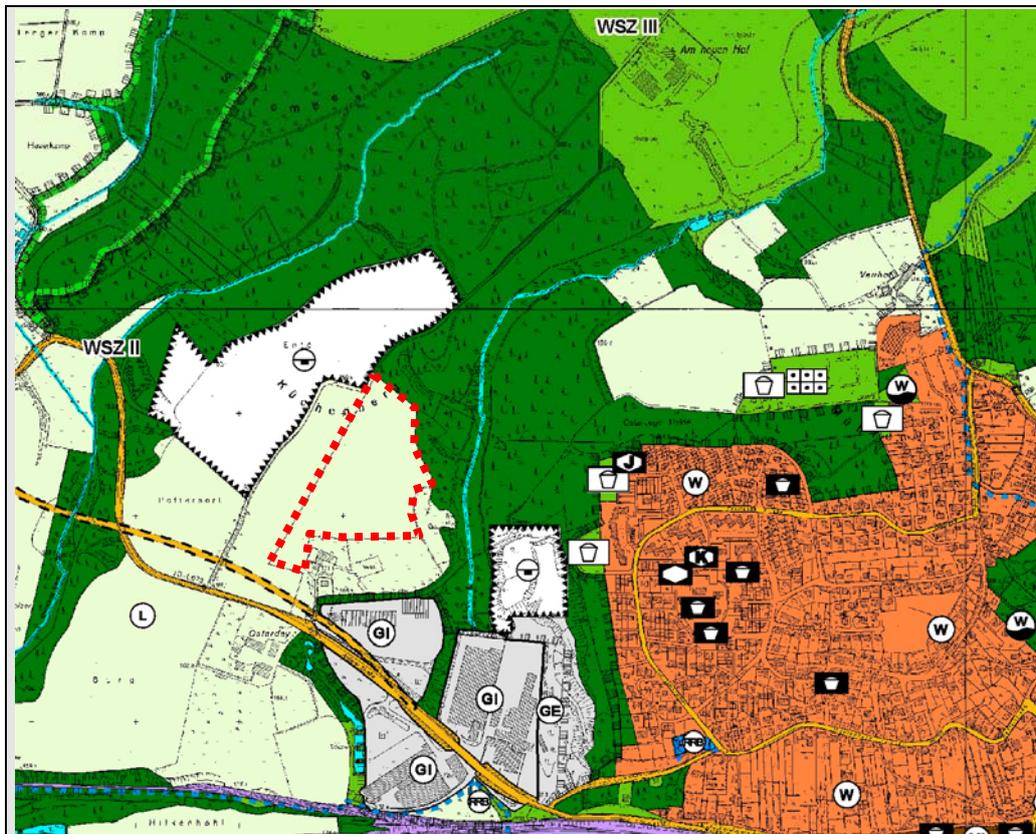
Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg (STADT FRÖNDENBERG 2005) stellt das Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die westlich gelegene Tongrube ist als „Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen“ eingezeichnet. Ihre Grenze verläuft auf der Westseite des Wirtschaftsweges und liegt somit außerhalb des Planungsgebietes.

Die Verlegung der L 673 in die neue Trasse ist als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die geplante Trasse verläuft außerhalb des Planungsgebietes.

Mit der Anlage eines Golfplatzes ist eine Nutzungsänderung verbunden, die zur Genehmigung eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplans notwendig macht. Dafür wurde am 23.08.2012 der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan – Ausschnitt



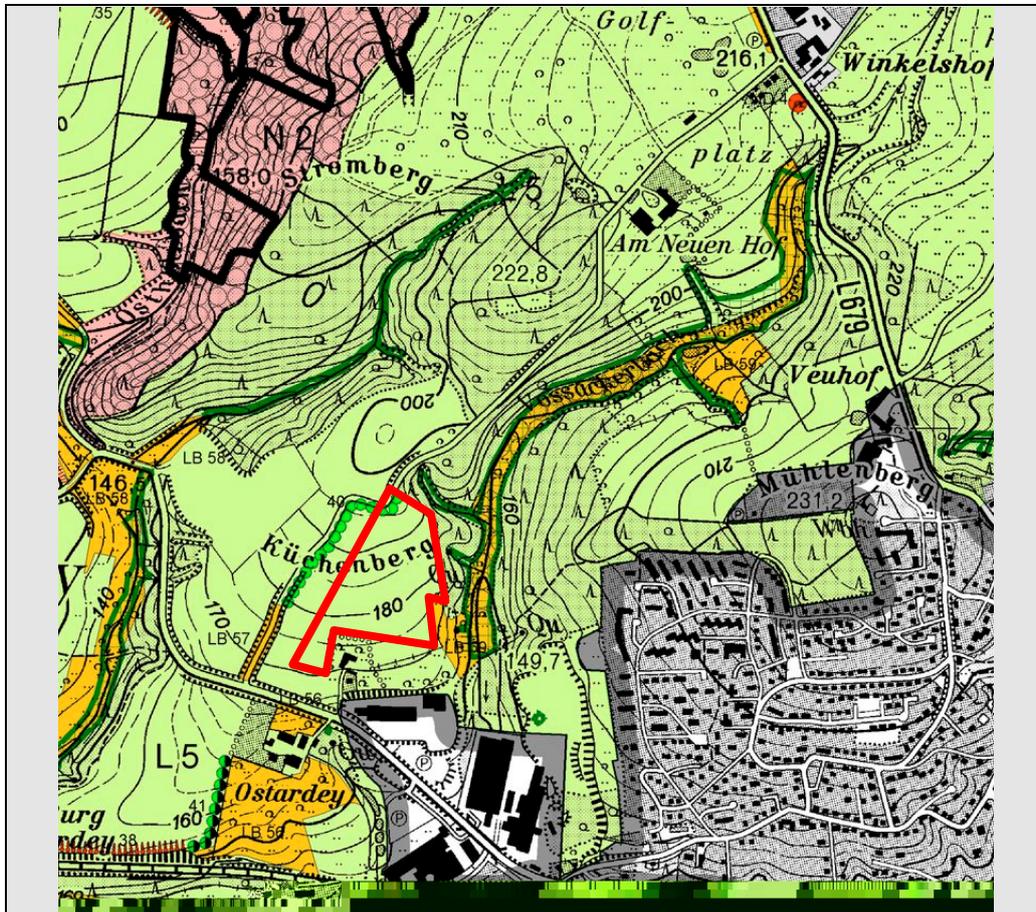
Legende (Auszug):

	Grenze des Planungsgebietes		Geplante Straße
	Industriegebiet		Golfplatz
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße		Wasserschutzgebiet I, II, III Bezeichnung der Schutzzone (WSZ)
	Grünfläche		Fläche für Wald
	Fließgewässer		Fläche für die Landwirtschaft
	Abgrabung		

3.3. Landschaftsplan

Abbildung 3: Landschaftsplan – Ausschnitt

Kartengrundlage: <http://www.geoservice.kreis-unna.de>



Legende (Auszug)	Räumlicher Bezug / Bemerkung	
	Grenze des Planungsgebietes	
	Geltungsbereich des Landschaftsplans	
	Biotop § 62 LG NRW	GB-4512-003 Der gesetzlich geschützte Biotop liegt außerhalb des Planungsgebietes und umfasst den Vossackerbach inkl. der Quellbereiche.
	Anlage einer Baumreihe	40 Die Festsetzung 40 umfasst die „Anlage einer Baumreihe an einem Wirtschaftsweg am Küchenberg“, mit einer Länge von ca. 370 m. Die Baumreihe ist auf der Ostseite des Weges geplant und reicht mit einem kurzen Abschnitt in das Planungsgebiet hinein.
	Naturdenkmal	– außerhalb –
	Naturschutzgebiet	– außerhalb –
	Geschützter Landschaftsbestandteil	59 Der LB 59 „Vossackerbachtal mit Gehölzstrukturen und Grünland östlich Küchenberg“ grenzt im Osten an das Planungsgebiet an. 157 Der LB 157 „Hohlweg mit Feldhecke und Stieleichen südwestlich Küchenberg“ liegt westlich außerhalb des Planungsgebietes.
	Landschaftsschutzgebiet	L5 Fröndenberg – Nord Das Planungsgebiet liegt mit der gesamten Fläche im LSG.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 – Raum Fröndenberg (KREIS UNNA 2002). Der Landschaftsplan (KREIS UNNA 2002, KREIS UNNA 2013) stellt für das Planungsgebiet und sein Umfeld die obigen Inhalte dar.

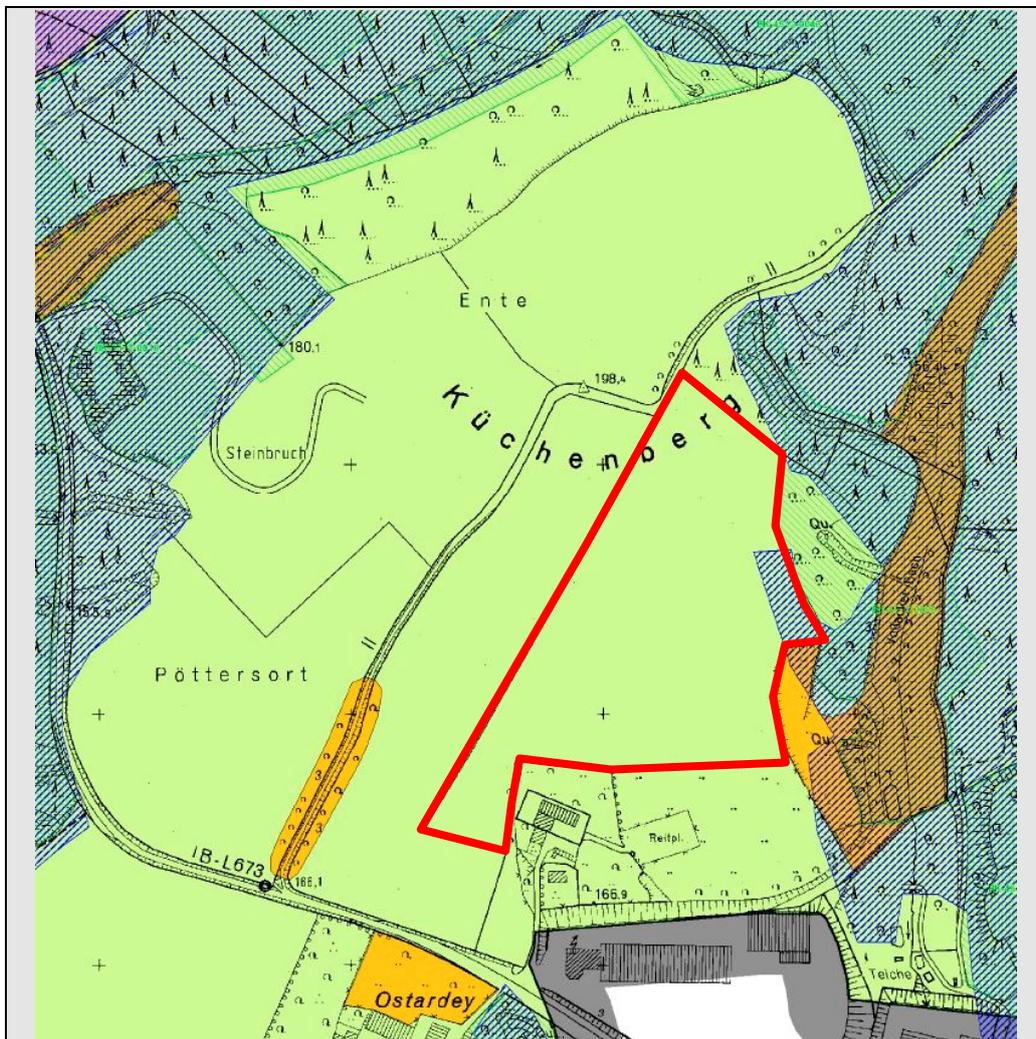
**3.4. Schutzausweisungen**

**3.4.1. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Über die bereits im Kapitel 3.3 (S. 5) aufgeführten Schutzobjekte von Natur und Landschaft werden im Landschaftsinformationssystem NRW für das Planungsgebiet darüber hinaus Flächen des Biotopkatasters und des Biotopverbundes dargestellt, wie die nachfolgende Abbildung 4 zeigt.

**Abbildung 4: Landschaftsinformationssystem – Ausschnitt**

Kartengrundlage: <http://www.geoservice.kreis-unna.de>



Legende (Auszug)		Räumlicher Bezug / Bemerkung	
	Grenze des Planungsgebietes		
	Biotopkataster	BK-4512-0029	Tal des Vossackerbaches nordwestlich von Fröndenberg
	Biotopverbund	VB-A-4412-016	Tal des Vossackerbaches und Umgebung

Die Schraffur der Biotopverbundflächen überlagert weitgehend die Schraffur der Fläche des Biotopkatasters.

Im **Biotopkataster** des Landes Nordrhein-Westfalen wird der Vossackerbach nordwestlich von Fröndenberg (Objekt BK-4512-0029) aufgeführt. Es handelt sich um einen strukturreichen, sich weitgehend selbst überlassenen Talraum-Biotopkomplex mit eng miteinander verzahnten Quell-, Fließgewässer-, Offenland- und Gehölz-Lebensräumen, als lokal wertvoller Refugial- und Vernetzungsbiotopkomplex in der Randzone von Fröndenberg.

Im Rahmen des **Biotopverbundes** „stellen die naturnahen, durch Grünland und Wald geprägten Fluss- und Bachauenlandschaften, insbesondere von Strickherdicker Bach, Ostholzer Bach, Lünner Bach, Vossacker Bach, Löhnbach, Rrammbach und großräumig der Ruhr sowie die Waldbestände von Heide, Stromberg, Buschholt, Backenberg, Eichholz, Stummelholz, Heil und die Waldbestände entlang der Bachtäler wichtige Knotenpunkte dieser Vernetzung dar. Ansatzpunkte für zu vernetzende Achsen in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen bieten die vorhandenen Wegenetze sowie die verschiedenen Nutzungsgrenzen innerhalb der Feldfluren.“ (Kreis Unna, 2002)

### 3.4.2. Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Halingen (Wasserwerke Westfalen) (KREIS UNNA 2013).

Innerhalb der Wasserschutzzone III unterliegt die bautechnische Verwertung von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe, Bauschutt etc.) oder schadstoffbelasteten Böden im Straßen- und Erdbau umfangreichen Restriktionen und ist in vielen Fällen nicht zulässig. In jedem Fall wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt, die bei der Kreisverwaltung Unna zu beantragen ist. Mit dem Einbau der Sekundärbaustoffe oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

### 3.4.3. Bodendenkmäler

Im Umfeld des Planungsgebietes (nordöstlich und östlich) sind bereits einige archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Bergbauspuren (AKZ 4512,70; 4512,08:AA01; 4512,08:AB01; 4512,08:AC01) sowie um eine paläontologische Fundstelle (AKZ 4512,89). Somit konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im Planungsgebiet bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz erhalten haben könnten.

Deshalb wurde mit Unterstützung des LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe eine Oberflächenprospektion durchgeführt. Mit Schreiben vom 29.05.2013 bestätigt der LWL-Archäologie, dass bei der Oberflächenprospektion keine archäologisch relevanten Oberflächenfunde erfasst wurden, d.h. es konnte kein Hinweis auf etwaige vorhandene Bodendenkmäler festgestellt werden. Dementsprechend sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen im Vorfeld der Erweiterung des Golfplatzes notwendig.

Da trotz der Oberflächenprospektion nicht grundsätzlich auszuschließen ist, dass bei den Erdarbeiten archäologische Befunde entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520)

unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

#### 3.4.4 Immissionsschutz

Die 9 Spielbahnen der Golfübungsanlage liegen in Entfernungen von 140 m bis 350 m zu dem südlich bis südöstlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet „Atlantik“. Der dazugehörige Bebauungsplan Nr. 62 (von 1984) setzt hier nach Betriebsarten gegliederte Industriegebiete fest. Der dem Golfgelände nächst gelegene Teil des Bebauungsplanes Nr. 62 lässt die dort unter I bis III genannten Betriebsarten zu. Im Abgleich zwischen den dort zulässigen Betriebsarten mit dem Abstandserlass 2007<sup>1</sup> ergeben sich Regelabstände zwischen 200 und 300 m zu Wohnbebauung. Der am nächsten zum Golfgelände befindliche Betrieb (zurzeit eine Spedition) erfordert den größeren Abstand – nämlich bis zu 300 m. Innerhalb dieser Zone befinden sich die Spielbahnen 2 bis 9. Lediglich die Bahn 1 liegt weiter entfernt.

Der Abstandserlass enthält keine Angaben zu Abständen zwischen Freizeitnutzungen und emittierenden Betriebsarten, sondern regelt nur Abstände zu Wohnbebauung. Insofern ist er nicht unmittelbar anwendbar. Allerdings muss bei einem Golfplatz grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass – anders als bei anderen Sportarten wie z.B. Moto-Cross oder Modellflugzeuge (mit Motoren) – die Golfspieler ihren Sport nicht gerne unter starken Lärm- und/oder Geruchsbelästigung ausüben wollen und von daher auch ein Schutzbedürfnis anzunehmen ist. Dieses Schutzbedürfnis könnte grundsätzlich dazu führen, dass eine Genehmigung des Golfplatzes nicht möglich ist, wenn nämlich durch den Schutzanspruch der Golfspieler das sog. „Abwehrrecht“ der Betriebe gegen das Vorhaben Golfplatz gegeben wäre.

Im konkreten Fall der Golfübungsanlage sprechen aber die folgenden Gründe dafür, dass die nach Abstandserlass notwendigen Regelabstände unterschritten werden können und die Unterschreitung auch gerechtfertigt ist, da die Nutzung der Golfübungsanlage mit einer regulären Wohnnutzung oder auch einem „normalen“ Golfplatz nicht vergleichbar ist:

- Die Aufenthaltszeiten auf der Übungsanlage liegen erheblich unter eine üblichen Wohngebietsnutzung (z. B. 6-10 Std. allein nachts im Schlaf), da die 9 Spielbahnen in maximal 1 Stunde absolviert werden. Sie liegen aufgrund der Anzahl der Spielbahnen (nur 9 Bahnen) und deren sehr geringer Länge (Bahn 1 bis 9 zusammen nur ca. 950 m) auch deutlich unter der Zeit, die für das Spielen auf einem „normalen“ Golfplatz (ca 3.000 m für 9 Bahnen) benötigt wird.
- Wenn man ein besonderes Ruhebedürfnis bzw. die Ausübung des Golfsports „an der frischen Luft“ und damit einhergehend ein besonderes Schutzbedürfnis der Golfspieler unterstellt, kann jeder Golfspieler (ob Mitglied oder Gastspieler) für sich entscheiden, ob er die Übungsanlage nutzt oder lieber den regulären 18-Loch-Platz und die dortigen Übungseinrichtungen, die viel weiter vom Industriegebiet Atlantik entfernt liegen. Die 9-Loch-Übungsanlage stellt ja „nur“ ein zusätzliches Angebot an die Mitglieder und Gäste des Golfplatzes dar und ist nicht unabdingbarer Bestandteil des Golfspiels auf dem Gut Neuenhof.

<sup>1</sup> „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

- Turniere, bei denen sich die Spieler den Spielort nicht aussuchen können, werden auf der Übungsanlage nicht ausgetragen, da hierfür alle wesentlichen Voraussetzungen (Spielbahnlänge und –anzahl) nicht gegeben sind. Auch der Unterricht durch die Golflehrer findet nicht auf der Übungsanlage statt.
- Eine die Aufenthaltszeit vielfach verlängernde Restauration oder ähnliche Räumlichkeiten werden auf der Übungsanlage nicht errichtet. Auch deshalb kehren die Nutzer der Golfübungsanlage nach dem Spiel entweder zur 18-Loch-Anlage mit dem dortigen Clubhaus zurück oder verlassen das Gelände.

Die Golfübungsanlage liegt etwa im Norden und topografisch im Anstieg zum nächsten Teil des Industriegebietes. Daher sprechen überschlägig sowohl die geografische als auch die topografische Lage eher für eine Reduzierung eines Abstandserfordernisses, da

- ein ungünstiger Nordwind nur in 2 bis 4 % des Jahres auftritt, während die vorherrschende Windrichtung die Emissionen aus dem Industriegebiet eher nach Ost bis Nordost und damit am Golfplatz vorbei leitet<sup>2</sup>.
- das Golfübungsgelände zwischen 15 und 35 Meter höher als das Industriegebiet liegt (s.a. Topografische Karte).

### 3.5. Altlasten

Der Änderungsbereich ist derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. In den historischen Ausgaben der „Topografischen Karte 1 : 25.000 (TK 25)“ ist innerhalb der vorgesehenen Golfplatzfläche ein kleiner Wirtschaftsweg eingetragen, der aufgrund der Geländemorphologie offenbar in einem Teilabschnitt in das Gelände einschnitt. Im Zuge der Beseitigung dieses Wirtschaftsweges könnte es zu einer kleinräumigen Verfüllung des früheren Böschungsbereiches gekommen sein. Möglicherweise wurde aber auch lediglich eine Geländemodellierung unter Verwendung des umgebenden Bodens durchgeführt. Dieser Sachverhalt ist nach derzeitigem Kenntnisstand angesichts der geplanten Nutzung als Golfplatz unkritisch.

### 3.6. Bergrecht

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Ruhr“ der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für das geplante Vorhaben ergeben sich daraus nicht.

---

<sup>2</sup> [http://de.windfinder.com/windstats/windstatistic\\_dortmund.htm](http://de.windfinder.com/windstats/windstatistic_dortmund.htm) (Abruf vom 20.12.2013)

#### 4. Grundlagen und Ziele der Planung

##### 4.1. Golfsport

Der Golfsport hat in Deutschland mittlerweile eine bedeutende Position unter den etablierten Sportarten eingenommen und entwickelt sich nun schrittweise zu einer Breitensportart. Gemäß der Statistik des Deutschen Olympischen Sportbundes (DOSB 2012) gehört der Golfverband zu den 10 mitgliederstärksten Verbänden des DOSB, wo er den 8. Platz hinter dem Fußball-, Turner-, Tennisbund sowie anderen Verbänden belegt.

Der Deutsche Golfverband (DGV) verzeichnete 2012 einen absoluten Zuwachs von 10.528 Golfern und erreichte damit eine Gesamtmitgliederzahl von 635.097 registrierte Golfspielern und 719 Golfanlagen.

Während im Jahr 2000 durchschnittlich aber noch etwa 613 Golfer pro Platz spielten, sind es im Jahr 2012 bereits 883 Golfer. Dabei muss natürlich berücksichtigt werden, dass ein Golfplatz mit 9, 18, 27 oder gar mehr Spielbahnen eine jeweils größere Kapazität aufweist. Dennoch gibt die Durchschnittsangabe der „Golfspieler je Golfplatz“ einen Trendwert wieder und zeigt, dass sich der Bau neuer Golfplätze nicht mit dem steigenden Interesse der Golfspieler deckt.

Da weiterhin für eine 18-Loch-Anlage mit einem Durchschnittswert von etwa 800 Spielern gerechnet wird, dieser bereits aber mit 883 Golfern deutlich überschritten wird, besteht ein starker Nachholbedarf an neuen Golfanlagen.

Insofern ist auch in Fröndenberg die Erweiterung der Golfanlage sicher sinnvoll.

Aus den zuvor genannten Gründen verfolgt die Stadt Fröndenberg das Ziel, die bestehende Golfanlage im Stadtgebiet um einen Kurzplatz zu erweitern, um die Attraktivität der Stadt weiter zu erhöhen und das Angebot an Freizeiteinrichtungen zu vergrößern.

##### 4.2. Standortwahl und städtebauliche Ziele

Idealtypisch werden bei einer kompletten Neuplanung eines Golfplatzes sämtliche Übungsanlagen – dazu gehört auch ein Kurzplatz – in direkte Nähe des Clubhauses angeordnet, um den Spielern kurze und fußläufige Entfernungen zu den Übungseinrichtungen anbieten zu können. Bei einem Kurzplatz im direkten Umfeld des Clubhauses kann auf diese Weise die Infrastruktur bestmöglich genutzt werden.

Im vorliegenden Fall ist die „kurze“ Anbindung jedoch nicht möglich, da das Clubhaus allseitig von bestehenden Spielbahnen und den bereits existierenden Übungseinrichtungen umgeben ist.

Bei der Standortwahl für den Kurzplatz waren folgende Auswahlkriterien von Bedeutung:

- Die Vornutzung sollte überwiegend aus intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche bestehen, da die umgebenden Waldflächen sowohl aus topografischen (Geländeneigung, Gewässer) wie auch aus ökologischen Gründen ausscheiden.
- Es sollten bestehende Wirtschaftswege oder Straßen zur Anbindung des Kurzplatzgeländes an die vorhandene Golfanlage vorhanden sein, um zusätzliche Eingriffe durch Versiegelung zu vermeiden.
- Die Entfernung zum Clubhaus des bestehenden Golfplatzes, als zentraler Ausgangs- und Endpunkt der Anlage, sollte so kurz wie möglich ausfallen.
- Die topografischen Verhältnisse sollten für die Golfübungsanlage geeignet sein, denn ein zu stark geneigtes Gelände führt in dieser Region zu umfangreicheren Bodenbewegungen als ein flacheres Gelände. Dies ist bei stärkerem Gefälle quer zur Spielrichtung von Bedeutung, da auf Flächen mit mehr als etwa 15 % Gefälle die Bälle nicht mehr ausrollen und das

Gelände daher abgeflacht werden muss. Bei bergab gespielten Bahnen, müssen die Grüns auf der „Rückseite“ stark aufgebaut werden, um kontrolliertes Spielen zu ermöglichen. In Spielrichtung gesehen steigen Grüns von vorne nach hinten mit durchschnittlich 2-5 % an.

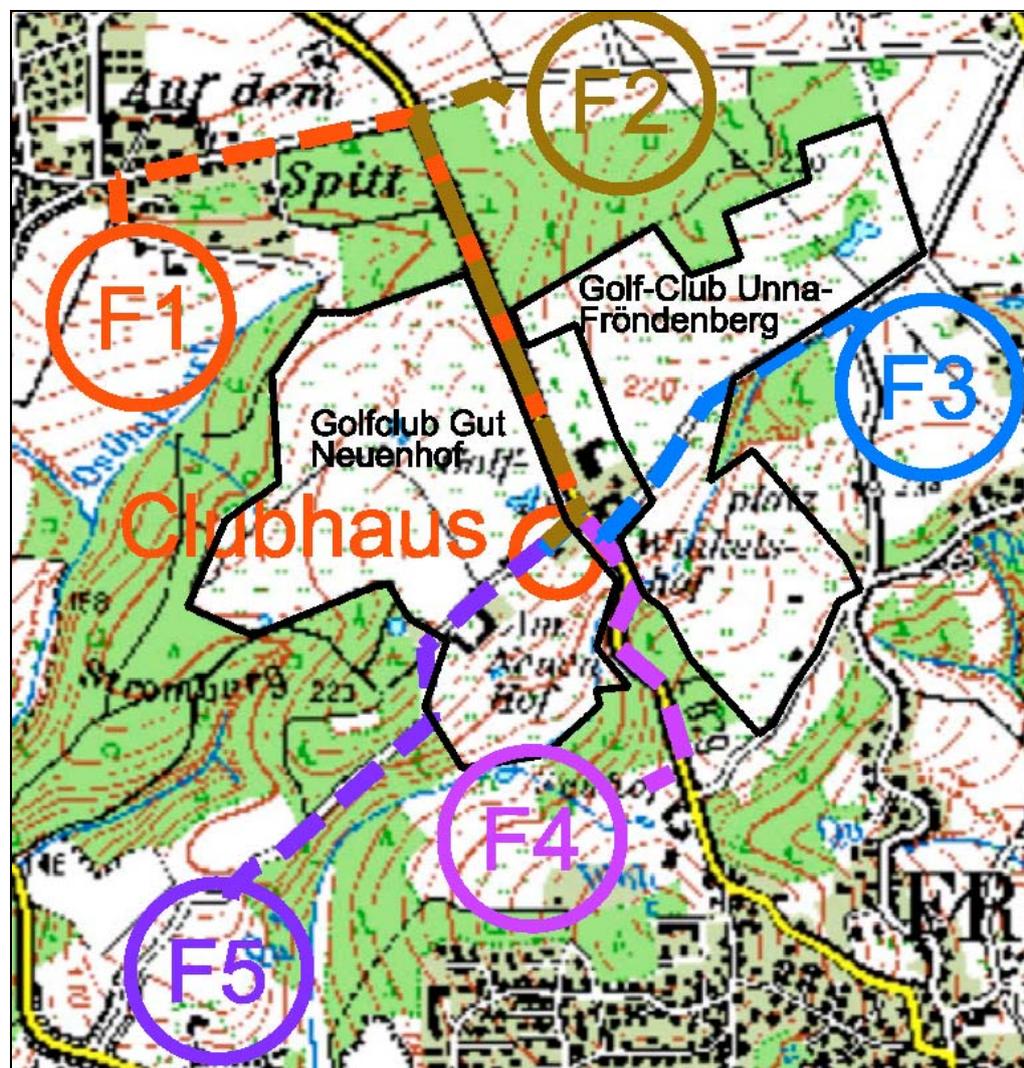
- Nicht zuletzt haben die Eigentumsverhältnisse eine entscheidende Bedeutung, da die Flächenverfügbarkeit auf privater Ebene gesichert sein muss.

Für die Alternativenprüfung wurden fünf Flächen im unmittelbaren Umfeld der Golfanlage betrachtet, die landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet werden und über eine verkehrliche Anbindung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz verfügen.

Die fünf Alternativen sind in der folgenden Abbildung 5 dargestellt.

Abbildung 5: Standortalternativen

Kartengrundlage: <http://www.geoservice.kreis-unna.de>



Die Flächen F1 bis F5 gruppieren sich im Uhrzeigersinn um die bestehende Golfanlage und berücksichtigen damit alle landwirtschaftlich genutzten Rodungsinseln in deren erreichbaren Umfeld.

Die Fläche F1 liegt nordwestlich der bestehenden Golfanlage, zwischen der Feldstraße und dem Ostholzbach. Sie wird überwiegend ackerbaulich genutzt, kleinflächig auch als Grünland bewirtschaftet. Die topografischen Höhenunterschiede in der Fläche betragen 25 m. Das Clubhaus ist etwa 2 km (Fahrstrecke) von der Fläche F1 entfernt.

Die Fläche F2 liegt in einer Entfernung von ca. 1,4 km nördlich bis nordöstlich des Clubhauses, am Haarweg und zeichnet sich ebenfalls vornehmlich als Ackerbaufläche aus. Die Fläche ist weniger stark bewegt und weist nur Höhenunterschiede von 15 m auf.

Östlich des Clubhauses liegt die etwa 1,1 km weit entfernte Fläche F3, an der Ostbürener Straße und damit direkt südlich des benachbarten Golf-Clubs Unna-Fröndenberg. Die topografisch mäßig bewegte Fläche hat maximale Höhenunterschiede von 15 m und wird ackerbaulich bewirtschaftet.

Die Fläche F4 erstreckt sich in einer Entfernung von knapp 1 km südlich des Clubhauses, an der Eulenstraße. Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt und weist maximale Höhenunterschiede von 20 m auf.

Die Fläche F5 liegt südwestlich des Clubhauses und ist nach etwa 1,2 km über einen Landwirtschaftsweg erreichbar. Die Höhenunterschiede in der überwiegend ackerbaulich bewirtschafteten Fläche betragen maximal 20 m.

Unter all diesen Flächen im Umfeld des Clubhauses ist allerdings ausschließlich die Fläche F5 für einen Golfplatz verfügbar.

**Tabelle 1: Standortalternativen**

Standortnummer	Entfernung zum Clubhaus	Flächen verfügbar	Höhenunterschiede
Fläche F1	1,97 km	nein	25 m
Fläche F2	1,38 km	nein	15 m
Fläche F3	1,08 km	nein	15 m
Fläche F4	0,95 km	nein	20 m
Fläche F5	1,21 km	ja	20 m

Die Alternativstandorte unterscheiden sich im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen nicht erheblich von einander, da es sich bei allen fünf Flächen um vergleichbare, intensiv landwirtschaftlich genutzte Rodungsinseln handelt. In allen fünf Fällen sind deshalb quantitativ wie qualitativ vergleichbare Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten.

Im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte zeigt sich, dass von den fünf Landwirtschaftsflächen im erreichbaren Umfeld des bestehenden Golfplatzes nur die Fläche F5 am Küchenberg in Frage kommt:

Hier besteht ein Wirtschaftsweg, der die Verbindung zum Golfplatz ohne weitere Ausbauten ermöglicht, die Entfernung liegt im Mittelfeld, die Höhenunterschiede lassen die Anlage eines Golfplatzes ohne zu große Erdbewegungen zu und vor allem ist die Fläche verfügbar .

## 5. Beschreibung des Vorhabens

Der Kurzplatz soll aus insgesamt 9 Spielbahnen bestehen

Die notwendige Infrastruktur wird ausschließlich über die bestehende Golfanlage bereit gestellt. Das bedeutet, dass auf dem Kurzplatz **keine Gebäude** errichtet werden. Der Spielbetrieb auf dem Kurzplatz – wie z.B. Vergabe der Startzeiten o.ä. – wird vom Clubhaus aus organisiert. Demzufolge melden sich die Spieler dort auch an und fahren erst anschließend zum Kurzplatz.

Alle Spieler müssen anschließend über den Wirtschaftsweg (Eulenstraße) zum Clubhaus bzw. zum Hauptparkplatz zurückkehren. Ein Verlassen der Golfübungsanlage über den Wirtschaftsweg in Richtung Süden zur Ardeyer Straße (L673) wird mit entsprechender Beschilderung unterbunden.

Der Kurzplatz soll also keine eigene Anbindung an das Straßennetz erhalten. Der vorhandene Wirtschaftsweg (Eulenstraße) reicht für ein einspurige Verkehrsführung aus. Im Falle von Begegnungsverkehr muss die Fahrgeschwindigkeit noch weiter reduziert werden, um passieren zu können. Dies ist durchaus erwünscht, um höhere Geschwindigkeiten zu unterbinden, zumal die Eulenstraße auch als Fuß- und Radweg genutzt wird – wenn auch in geringem Umfang, da keine Wohngebiete angrenzen. Zwischen dem Hauptparkplatz und der Stellplatzfläche des Kurzplatzes wird zur Erleichterung von Begegnungsverkehr an mindestens 5 Stellen die Bannkette erweitert bzw. wiederhergestellt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung bzw. Verletzung / Tötung der Feuersalamander, die sich auf dem Feldweg / Waldweg (Eulenstraße) zwischen der bestehenden Golfanlage und der geplanten Golfübungsanlage sonnen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Biologischen Station / OAG Kreis Unna eine Zufahrtsregelung vereinbart, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan auf Seite 29 bzw. im Umweltbericht auf Seite 27 näher erläutert ist.

Im Plangebiet sind lediglich **12 Stellplätze** und eine **mobile Toilettenanlagen** vorgesehen, so dass der Kurzplatz weder eine Anbindung an die Wasserver- und Abwasserentsorgung noch einen Anschluss an das Stromnetz benötigt.

Die Stellplätze sind im Norden des Plangebietes vorgesehen und sollen in wassergebundener Decke o.ä. befestigt werden. Östlich der Stellplätze soll die mobile Toilettenanlage (Toilettenkabine) aufgestellt und durch einen Holzzaun optisch eingefasst werden.

Die geplanten Spielbahnen des Kurzplatzes sind zwischen 50 und 145 m lang und haben in der Summe 990 m Länge. Es handelt sich ausschließlich um sogenannte Par 3 – Löcher, also Spielbahnen, die jeweils nominell mit 3 Schlägen absolviert werden (Anmerkung: Par 2 - Löcher gibt es nach den Golfregeln nicht und ein Par 4 muss mehr als 230 m Länge haben).

Jede Spielbahn besteht aus den folgenden Elementen:

### ■ Abschlag

In der Regel spielen Damen 12 % weniger Länge als Herren. Das führt bei längeren Spielbahnen dazu, dass für Damen und Herren separate Abschlüge gebaut werden, da z.B. bei einer Bahnlänge von 400 m (Herren) die Entfernung zwischen den Meßpunkten der Herren und Damen 48 m beträgt und die Abschlagsfläche daher über 60 m lang würde. Umgekehrt kann es sinnvoll sein, dass bei sehr kurzen Bahnen nur ein Abschlag gebaut wird, da der Längenunterschied nur noch wenige Meter ausmacht. Im vorliegenden Fall spielt diese Frage eine untergeordnete Rolle, da der Kurzplatz eine reine Übungsanlage ist, auf der weder Turniere noch sogenannte vorgabewirksame Runden gespielt werden können. Insofern können Damen und Herren aus der selben Entfernung abschlagen. Die geplanten Abschlüge sind etwa 12 x 6 m groß, um auf der Rasenfläche die Abschlagsmarkierung sowohl

seitlich als auch in der Längsrichtung versetzen zu können. Da beim Abschlagen sehr häufig kleine Rasenstücke mit herausgeschlagen werden, muss der Rasen an den Schadstellen ausreichend Zeit zur Regenierung erhalten. Dafür werden die Markierungen versetzt, um die beschädigte Teilfläche aus der Nutzung zu nehmen und daher braucht ein Abschlag eine Größe von etwa 70 m<sup>2</sup> Grundfläche. Abschläge erhalten eine in Spielrichtung leicht ansteigende Oberfläche (1 % Gefälle) und werden aus einer sog. Rasentragschicht aufgebaut. Sie liegen leicht aus dem Gelände herausgehoben, damit das Oberflächenwasser abfließen kann und kein Oberflächenwasser aus der Umgebung auf den Abschlag gelangt.

#### ■ Fairway und Semirough

Fairway und Semirough unterscheiden sich nur in der Höhe des Rasens und bilden zusammen die Fläche zwischen Abschlag und Grün, wobei das Semirough auch das Grün umgibt. Hier werden keine Erdbewegungen notwendig sein. Die Oberfläche wird lediglich so bearbeitet, dass eine dem natürlichen Geländeverlauf folgende (geneigte) ebene Fläche entsteht. Weitere Arbeiten sind hier nicht notwendig.

#### ■ Grün

Die Grüns sind etwa 180 m<sup>2</sup> groß und werden aus einer Rasentragschicht<sup>3</sup> aufgebaut. Noch mehr als bei den Abschlägen kommt es hier darauf an, dass das Oberflächenwasser benachbarter Flächen nicht auf das Grün gelangen kann und Niederschläge vom Grün abfließen können. Werden diese Grundsätze nicht beachtet, sind die Rasengräser nicht ausreichend konkurrenzstark und unerwünschte Pflanzen müssen in der Folge davon mit intensiver Pflege unterdrückt werden. Der hohe Pflegeaufwand bei den Grüns resultiert vor allem daraus, dass die Oberfläche so ebenmäßig beschaffen sein muss, dass die Bälle hier rollend gespielt werden. Ist die Oberfläche wellig und uneben, wird der Ball nicht den gewünschten Verlauf nehmen und das Golfspiel wird „unfair“. Zur Gestaltung der Grüns gehört, dass sie eine in Spielrichtung mit 2 bis 5 % ansteigende Oberfläche erhalten, damit auftreffende Bälle abgebremst werden. Dies bedeutet, dass bei in Spielrichtung fallendem Gelände der rückwärtige Teil des Grüns durch Bodenauftrag angehoben werden muss (ein Einschnitt in das Gelände würde dazu führen, dass das Oberflächenwasser nicht abfließen kann). Steigt das Gelände dagegen in Spielrichtung an, sind kaum Erdbewegungen notwendig.

#### ■ Sandhindernisse

Die sogenannten Bunker werden leicht ins Gelände eingesenkt und erhalten eine Deckschicht aus handelsüblichem Sand. Sie sind ein historisch gewachsenes Element jedes Golfplatzes. Aufgrund der geringen Länge der Spielbahnen sind Bunker ausschließlich an den Grüns eingeplant, während sie bei längeren Bahnen (Par 4 / Par 5) auch zur „Lenkung“ im Bereich der Spielbahnknicks eingesetzt werden, um z.B. Abkürzungen zu verhindern. Auf dem Kurzplatz sind ein bis zwei Bunker pro Bahn mit jeweils 50 bis 100 m<sup>2</sup> Größe eingeplant.

Der Einbau einer **Beregnungsanlage** ist nicht vorgesehen. Das kann im Sommer bei längeren Trockenzeiten zu Dürreerscheinungen bei den Gräsern führen. Dies wird aber in Kauf zu nehmen sein, da eine herkömmliche Beregnungsanlage den baulichen und Kostenaufwand erheblich vergrößern würde. Die Anlage müsste vom vorhandenen Golfplatz mit Hilfe eines Unterflurkabels gesteuert und mit Strom für die Pumpen versorgt werden. Eine Wasserbevorratung aus

<sup>3</sup> Da für eine Übungsanlage reduzierte Anforderungen gelten, sollen im Fall der Übungsanlage Gut Neuenhof **keine Rasentragschichten** eingebaut werden. Statt dessen wird hier die so genannte „bodennahe Bauweise“ gewählt, bei der die Abschläge und Grüns mit dem anstehenden Oberboden angelegt werden. Auch der Einbau von **Dränagen** mit Dränschichten und einer **Beregnungsanlage** ist **nicht geplant**.

einem Teich wäre bei der hängigen Topographie problematisch, zudem müsste ein Brunnen gebohrt werden. Aus diesen Gründen wird auf eine Beregnungsanlage verzichtet. Eventuell werden Grüns und Abschläge statt dessen im Extremfall aus einem Wasserwagen und mit Stativregnern bedarfweise bewässert.

Die Spielbahnen werden aufgrund der geringen Gesamtfläche zumeist nur mit Halbrauhem voneinander getrennt. Am Rand des Plangebietes, vor allem im Westen und Süden, ergeben sich jedoch mehrere Teilflächen, die nicht zum Spiel benötigt werden. Dort soll **Rough**, also **selten gemähtes extensives Grünland** entstehen, das auch eine gewisse Pufferwirkung zu den ökologisch wertvollen Talbereichen des Voßackerbaches entfalten kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Hauptteil des Plangebietes bislang als Ackerland genutzt wurde, was insgesamt mit höheren Düngergaben und mehr Spritzmitteleinsatz verbunden ist als der Golfplatz.

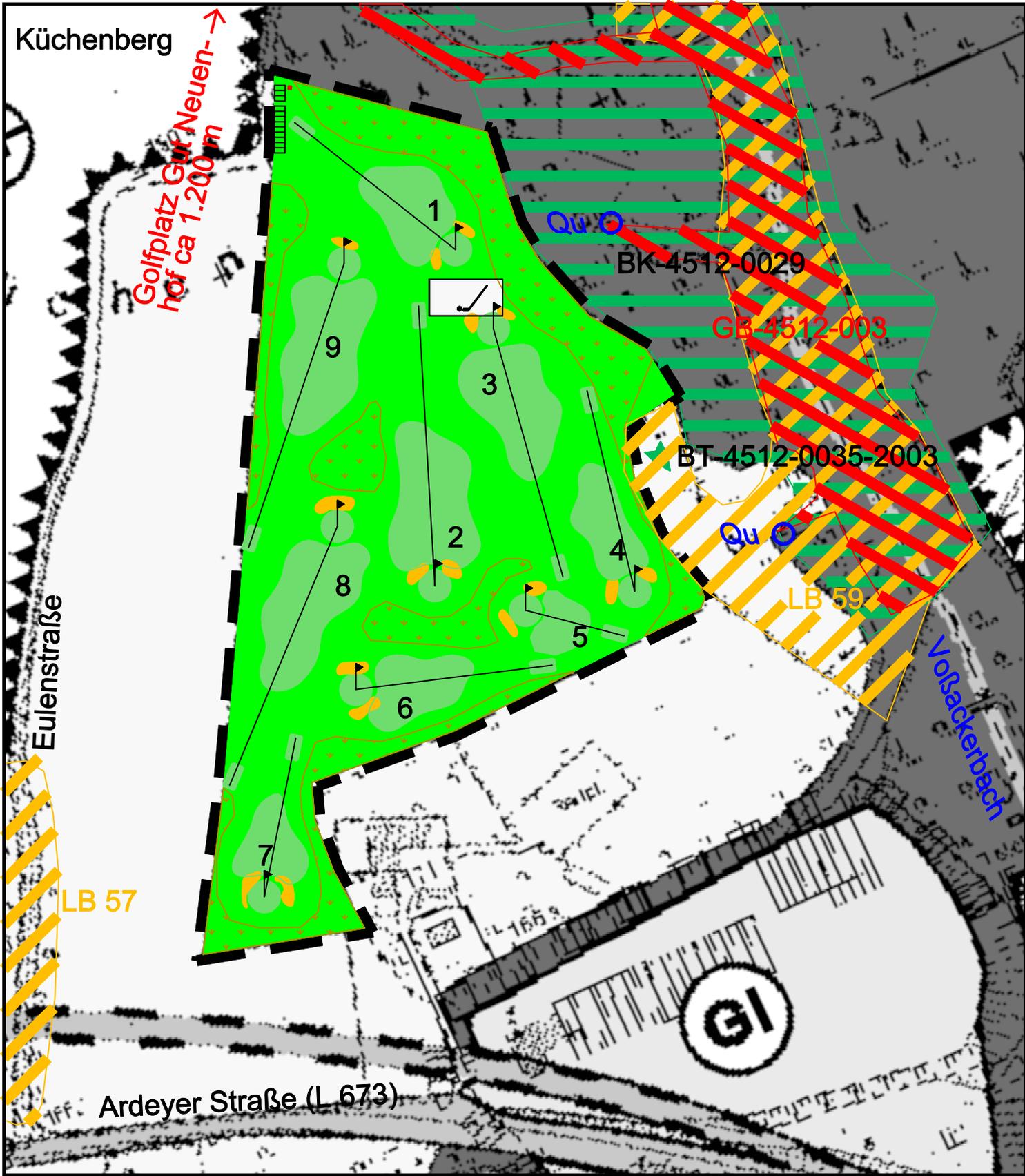
#### 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das gesamte Gebiet wird als „Grünfläche“ nach § 5 Abs. 2. Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst 54.995 m<sup>2</sup>.

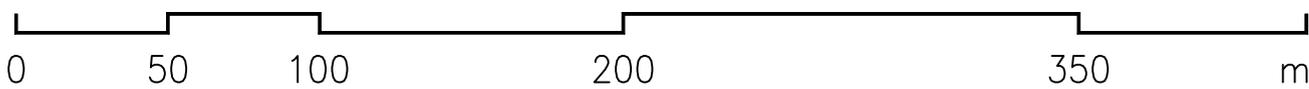
#### 7. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als separate Anlage beigefügt.



**8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Golfübungsanlage Gut Neuenhof)**  
 Stand: Entwurf

■ Plan 0101/FP\_b    ■ SK/UK    ■ 03.02.2014    ■ M. 1 : 2.500



Auftraggeber



**Stadt Fröndenberg/Ruhr**  
 Bahnhofstr. 2  
 58730 Fröndenberg/Ruhr  
 Fachbereich 3 - Bauen  
 Tel.: 02373 / 976-0 Fax: 02373/976-295



**Planung und Landschaft**  
 Rellinghauser Str. 334 d    Telefon 0201 - 48 18 84  
 45 136 Essen    Telefax 0201 - 48 18 86  
 Internet www.PlanLand.net    eMail Info@PlanLand.net



## Legende zur Änderung des Flächennutzungsplanes



Grünfläche - Golfplatz nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Abgrenzung Änderung des Flächennutzungsplanes

Anmerkung: Darstellungen im Plan außerhalb des Änderungsbereiches sind dem Flächennutzungsplan im Original zu entnehmen

### Sonstige Darstellungen



Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Landschaftsplan Kreis Unna



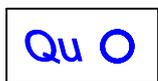
Gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 62 LG NW



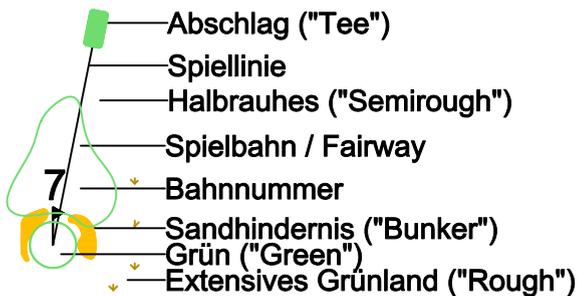
Biotopkataster (Punkt) gemäß Landschaftsplan Kreis Unna



Fläche im Biotopkataster (LANUV)



Quellbereich (Nebenbach des Voßackerbaches)

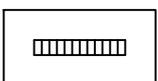


### Scorekarte

Loch	Herren	Damen	Par
1	98	86	3
2	134	118	3
3	124	109	3
4	99	87	3
5	49	43	3
6	94	83	3
7	78	69	3
8	135	119	3
9	144	127	3
1-9	955	841	27



Toilettenanlage



12 Stellplätze

Plangrundlage: Flächennutzungsplan 02/2010 (43265\_fnp\_2.\_anpassung\_02.2010.pdf)

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Golfübungsanlage Gut Neuenhof)

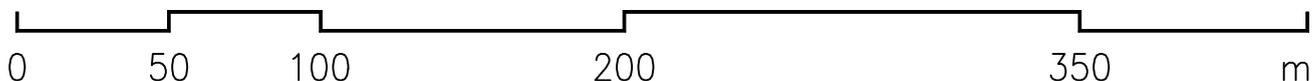
Stand: Entwurf

■ Plan 0101/FP\_b

■ SK/UK

■ 03.02.2014

■ M. 1 : 2.500



Auftraggeber



Stadt Fröndenberg/Ruhr

Bahnhofstr. 2  
58730 Fröndenberg/Ruhr  
Fachbereich 3 - Bauen  
Tel.: 02373 / 976-0 Fax: 02373/976-295



Planung und Landschaft

Rellinghauser Str. 334 d  
45 136 Essen

Telefon 0201 - 48 18 84  
Telefax 0201 - 48 18 86

Internet [www.PlanLand.net](http://www.PlanLand.net)

eMail [Info@PlanLand.net](mailto:Info@PlanLand.net)