

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53 „Minigolf“

Planungsanlass

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung vom 07.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 beschlossen. Ziel der Änderung ist es, auf dem Gelände des Golfplatzes die zusätzliche Errichtung einer Adventure- bzw. Minigolf-Anlage zu ermöglichen. Mit der Umsetzung wird insbesondere für Familien ein weiteres Freizeitangebot in Puchheim geschaffen.

Umweltbelange

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung sind im Umweltbericht von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 07.10.2025 dargestellt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Rasenfläche des Golfplatzes (Übungsbahn) genutzt. Dieser wird nun als Sondergebiet Minigolf dargestellt, um diese Einrichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Zusätzlich werden die Lage einer öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung zum Minigolf- und Golfplatz lagemäßig angepasst und Ausgleichsflächen planungsrechtlich festgesetzt und gesichert.

Der wesentliche Eingriff erfolgt durch die teilweise Überbauung der Wiesenfläche durch versickerungsoffene Wege- und Spielflächen sowie kleine Nebengebäude.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung wurden schutzgutbezogen untersucht. Diese sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen insgesamt gering und werden durch Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld zum Eingriff kompensiert. Es wurde ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf im Umfang von 821 m² ermittelt. Zusammen mit den in dem Änderungsbereich bereits ursprünglich festgesetzten Flächen werden nunmehr 1.770 m² Ausgleichsflächen festgesetzt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Seiten des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung, eine Regelung zu Werbeanlagen angeregt, die nicht zuletzt aus Gründen des Landschaftsbilds aufgenommen wurde. Auf der Grundlage der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wurden Regelungen zu den Altlasten und der Bundesbodenschutzverordnung an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst. Zusätzlich wurde die bereits festgesetzte Begleitung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro nochmals verdeutlicht und dessen Aufgaben spezifiziert. Bei der Niederschlagswasserbeseitigung wurde ergänzt, dass eine flächige Versickerung vorzusehen ist. Auf der Grundlage der Stellungnahme des Behindertenbeirats wurde im städtebaulichen Vertrag die barrierefreie Ausbildung der Anlage vereinbart. Aufgrund der Stellungnahme des Umweltbeirates wurde ergänzt, dass die Pflanzungen nicht nur standortgerecht sondern auch gebietsheimisch sein müssen.

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Darin ging es insbesondere um den Verkehrslärm auf der Kreisstraße und im Bereich der Zufahrt bzw. des Parkplatzes, Lärm durch Nutzungen auf dem bestehenden Golfplatz und den erwarteten Lärm im Zusammenhang mit der geplanten Minigolfanlage. Zur Überprüfung dieser Einwände wurde eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme des Fachbüros eingeholt. Das Ergebnis zeigt, dass die relevanten Immissionswerte eingehalten werden. Die Fremdvermietung des Stadels auf dem Golfplatz wurde eingestellt und ergänzend ein entsprechender Ausschluss im städtebaulichen Vertrag vereinbart, ebenso wie die Einhaltung der Betriebs-, Wartungs- und Rasenmähzeiten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die zu einer inhaltlichen Änderung der Planung geführt hätten. Es wurden ausschließlich Anregungen zu redaktionellen Korrekturen übernommen. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist ein Schreiben zur Anbindung der Anlage für Fußgänger und Radfahrer, zur Einzäunung und zur Bepflanzung eingegangen, das aber ebenfalls kein Erfordernis einer Planänderung ausgelöst hat.

Demzufolge hat der Stadtrat in der Abwägung am 28.10.2025 die Satzungsfassung der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die Situierung des Minigolfplatzes auf dem Golfplatz sind keine anderen, besser geeigneten Bereiche ersichtlich. Aufgrund der sonstigen Einrichtungen mit Spielbahnen im Gelände des Golfplatzes sind keine sinnvollen räumlichen Alternativen verfügbar, die eine Aktivierung mit vertretbaren Kosten ermöglichen würden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Lage des Platzes an der Bahn oder an anderer Stelle des Geländes mit größerer Entfernung zur Wohnbebauung angeregt. Eine derartige Planänderung war schalltechnisch nicht erforderlich, hätte aber aufgrund der internen Organisation des Platzes erhebliche Änderungen mit nicht zumutbaren Kosten verursacht. Dasselbe gälte für eine von den Stellplätzen und dem Vereinsheim abgesetzte Lage. Die vorgesehene Lage wurde bewusst gewählt, da sie in der Nähe der Stellplätze und des Vereinsheims liegt und sehr gut von der Rad- und Fußwegbrücke erreichbar und somit auch fußläufig am besten erschlossen ist.

Andere geeignetere Flächen im Stadtgebiet sind nicht verfügbar. Die Kombination mit der bestehenden Golfanlage in Puchheim ist u.a. ressourcenschonend, da für die Erschließung die vorhandene Zufahrt und Stellplatzanlage nutzbar ist. Somit stellt der vorgesehene Standort die sinnvollste Alternative für die Einrichtung einer derartigen Anlage dar.

Datum: 23.03.2026

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister