



Golfplatz Zollmühle GmbH

1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“, Ausweisung SO Camping, VG/Stadt Ellingen

Begründung der 1. Änderung

Mannheim, den 15.12.2025

Aktenzeichen: 23 156- 1

Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Golfplatz Zollmühle GmbH	Zollmühle 1 91792 Ellingen
Auftragnehmer:	Baader Konzept GmbH www.baaderkonzept.de	N7, 5-6 68161 Mannheim
Projektleitung:	Dipl.-Ing. Umweltsicherung und Landesentwicklung Dr. Baader,	
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) K. Lambertson	
Datum:	Mannheim, den 15.12.2025	
Aktenzeichen:	23 156-1	

1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“, Ausweisung SO Camping, VG/Stadt Ellingen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“ vom 08.11.2023 bezieht sich auf einen kleinen Teilbereich von ca. 0,5 ha (siehe Plan, Anlage 5).

In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage von golfspielenden Gästen nach Campingplätzen und Zeltplätze entstanden und hat ständig zugenommen.

Diese Art der Nutzung ist ein wichtiger wirtschaftlicher Aspekt für den Betrieb der Golfanlage geworden. Deshalb wurden erhebliche Investitionen getätigt.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“ vom 21.01.2003 geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“, Ausweisung SO Camping, VG/Stadt Ellingen umfasst einen Teilbereich angrenzend an das Clubhaus. Hier ist eine Nutzung nach § 10 BauNVO als Campinggebiet, in dem Campingplätze und Zeltplätze zulässig sind, vorgesehen. Dadurch wird dem wirtschaftlichen Aspekt für den Betrieb der Golfanlage entsprochen.

Durch die 1. Änderung des Bauleitplans bzw. des Bebauungsplans mit integrierte, Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“, Ausweisung SO Camping, VG/Stadt Ellingen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch die Änderung findet keine erhebliche Umweltauswirkung statt und ein natur-schutzfachlicher Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

Östlich sowie westlich des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“ grenzen zwei amtlich kartierte Biotope 6931-1023 „Feldhecken und Mesophile Gebüsch nördlich der Zollmühle“ an. Ein Eingriff findet hier nicht statt (siehe Bayern Atlas). Des Weiteren findet kein Eingriff in das als ökologische Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme geplante und entstandene Röhrich an der Rezat und in das FFH-Gebiet 6832-371 „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ statt. Die sehr kleinräumige Beeinträchtigung des großflächigen Naturparks NP-00016 „Altmühltal“ ist zu vernachlässigen. Zwischen den vorhandenen Parkflächen wird die vorhandene Baumreihe ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Nördlich der Campingstellplatzfläche befindet sich eine beweidete Grünfläche, deren Bewirtschaftung über das Bayerischen Vertragsnaturschutzprogramm gefördert wird. Eine Beeinträchtigung der Fläche findet nicht statt.

Eine Entfernung bzw. Beeinträchtigung vorhandener Gehölze findet ebenfalls nicht statt. Daher ist das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Vögel, Fledermäuse) nicht gegeben.

Sonstige Gehölzfällungen (nicht Biotopbäume) und stärkere Gehölzrückschnitte werden bei Bedarf nur zwischen 01.10. bis 28.02. eines Jahres entsprechen der gesetzlichen Vorgaben § 39 (5) BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG erfolgen.

Der Teilbereich, der geändert wird, wurde bisher als bereits genehmigter PKW-Stellplatz mit wassergebundenen Schotterbelag genutzt. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

sind aufgrund der bestehenden Nutzung als Parkplatz im Bereich der 1. Änderung und der angelegten Strukturen wie Hecken bzw. Gehölzpflanzungen, Sukzessionsflächen mit Gehölzen sowie extensives Grünland (hardrough) im Geltungsbereich des Golfplatzes nicht gegeben. Es ist auch kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Der geplante Campingplatz liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Fläche grenzt im Süden an das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Schwäbischen Rezat an. Die Wasserhöhe bei einem HQ 100 liegt nahe dem Grundstück bei 383,0 m ü NN. Bei selteneren Hochwasserereignissen als HQ 100 kann ein Teil der Fläche dennoch überschwemmt werden. Sofern Infrastrukturen (Wasser-, Abwasseranschlüsse, Stromanschlüsse) errichtet werden, werden diese hochwasserangepasst hergestellt, d. h. sie werden so errichtet, dass ein Wasserstand bei HQ 100 einschließlich Freibord (entspricht einem Wasserstand von 383,30 m ü NN) den Anlagen keinen Schaden anrichtet bzw. von den Anlagen keine

Gefährdung für das Wasser entsteht (siehe Bayern Atlas und Stellungnahme des WWA Ansbach vom 26.06.24).

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der Lage in der Talau ist von einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen (siehe Stellungnahme des WWA Ansbach vom 26.06.24).

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann für das Plangebiet durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Ellingen und den Fernwasserbezug über den ZV WFW zuverlässig sichergestellt werden (siehe Stellungnahme des WWA Ansbach vom 26.06.24).

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird unter Beachtung der technischen Regeln versickert oder der Rezat zugeleitet. Ein Neubau der Kläranlage Ellingen befindet sich derzeit in der Planungsphase. Eine Fertigstellung der neuen Kläranlage ist für das Jahr 2026/2027 zu erwarten. Da durch das Vorhaben keine erhöhte Einleitung von Mischwasser / Schmutzwasser erfolgt, ist der Betrieb des Campingplatzes tolerierbar.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“, Ausweisung SO Camping, VG/Stadt Ellingen sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt (siehe Stellungnahme des WWA Ansbach vom 26.06.24).

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Gemäß Art. 8 (2) BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (siehe Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 21.02.2024).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist aufgrund des geringen Umfangs der 1. Änderung nicht erforderlich. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es sind auch keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind durch die kleinräumige 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“, Ausweisung SO Camping, VG/Stadt Ellingen nicht gegeben (siehe Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange, übermittelt am 01.11.25).

Des Weiteren sind keine Beeinträchtigungen von vorhandenen Leitungen durch die kleinräumige 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierten Grünordnungsplan „Golfplatz Zollmühle Ellingen“, Ausweisung SO Camping, VG/Stadt Ellingen ohne Beeinträchtigung der Oberfläche gegeben (siehe Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange, übermittelt am 01.11.25).

15.12.2025



Dr. Baader

Baaderkonzept GmbH

15.12.2025



Golfplatz Zollmühle GmbH