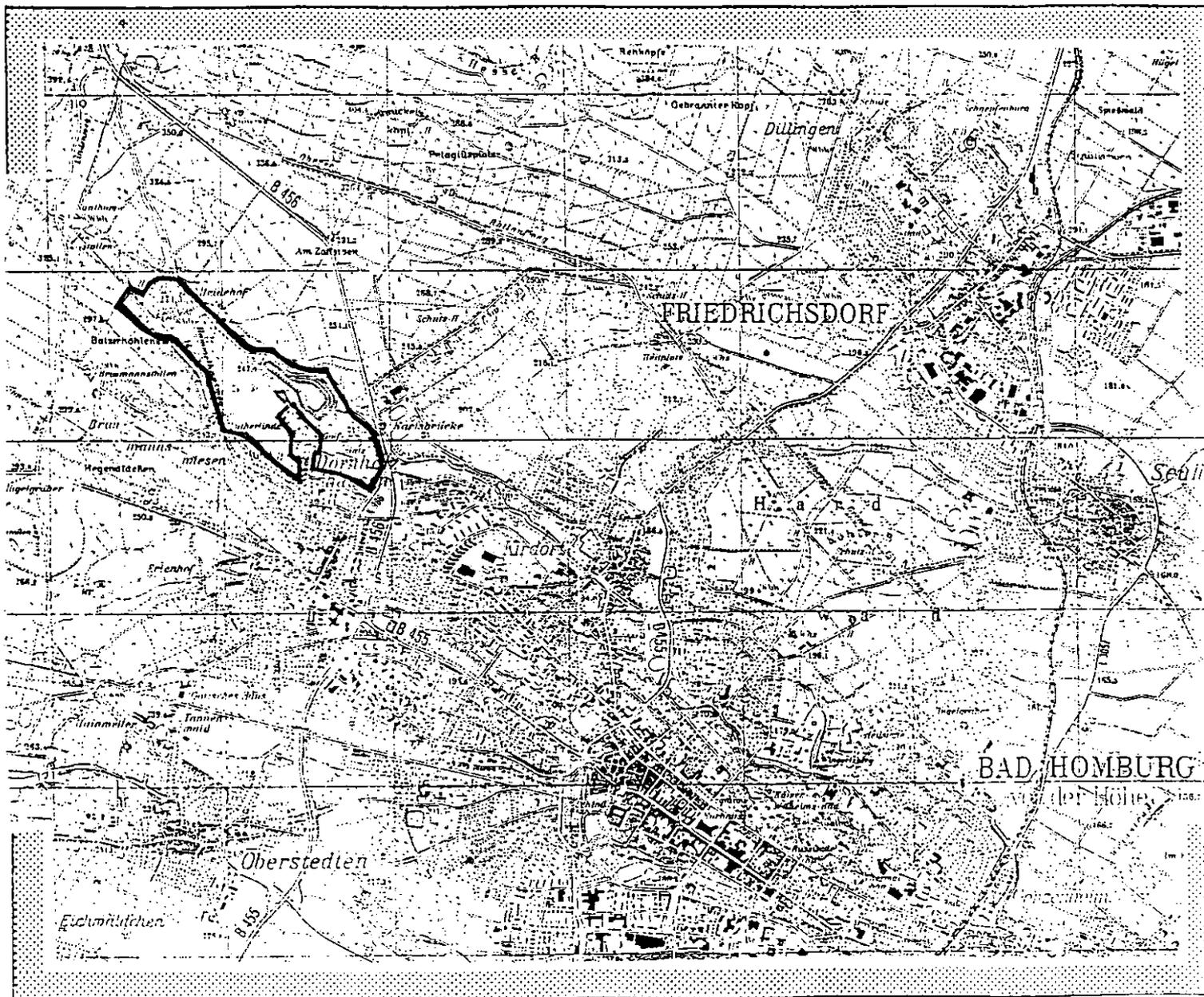


# Bad Homburg v.d.Höhe

## Bebauungsplan Nr. 66



„Landschaftsplan Röderwiesen/Hammelhansweg“  
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
und Gestaltungssatzung



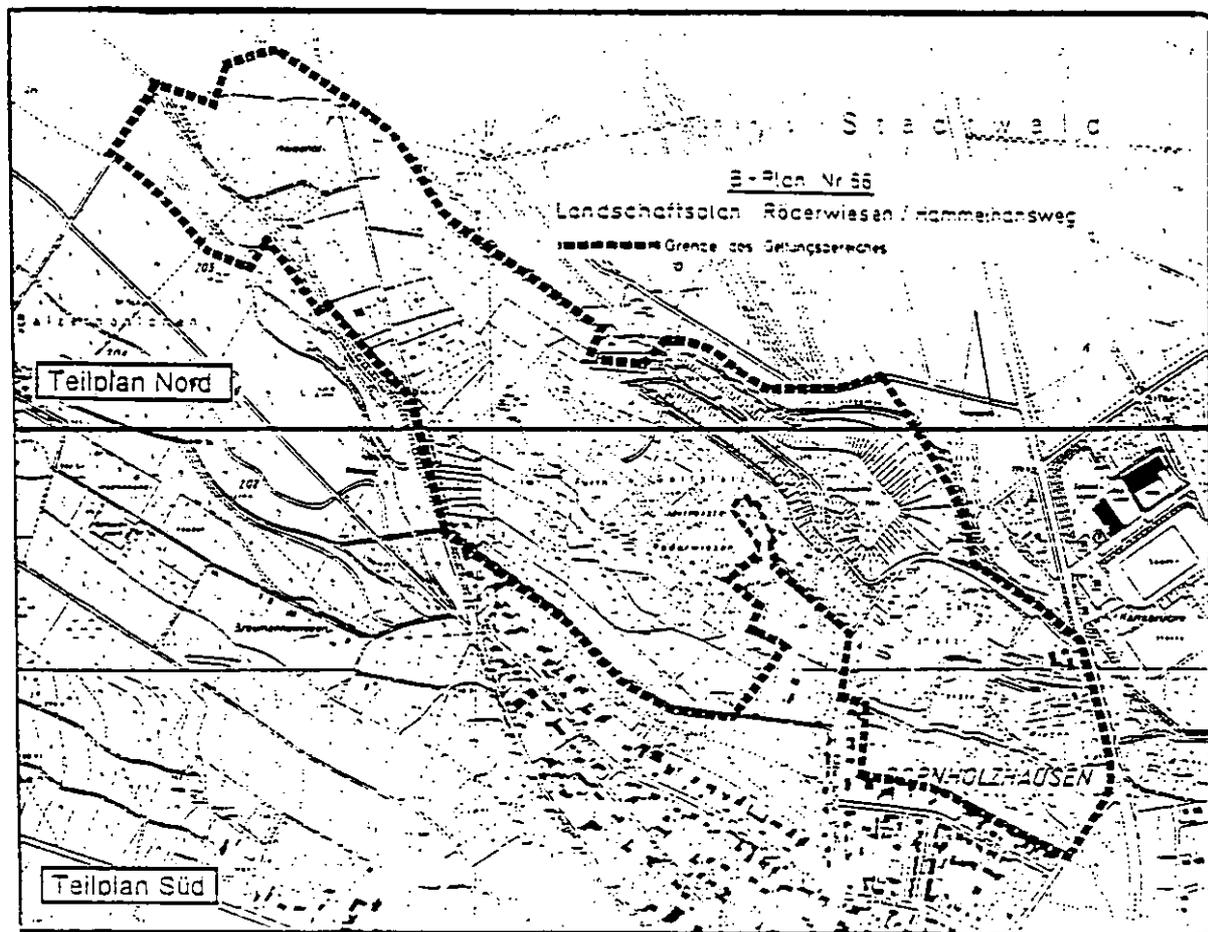
Erläuterungstext und Begründung

13.01.1997

# Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

## Bebauungsplan Nr. 66

### „Landschaftsplan Röderwiesen/Hammelhansweg“ Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Gestaltungssatzung



Übersichtsplan

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66  
 „Landschaftsplan Röderwiesen/Hammelhansweg“**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Gegenwärtige Situation</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Landschaftsplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Forstwirtschaft</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Altablagerungen</b> .....	<b>7</b>
<b>6 Wasserrecht</b> .....	<b>7</b>
<b>7 Erschließung</b> .....	<b>7</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
<b>9 Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>9.1 Planungsziele</b> .....	<b>9</b>
<b>9.2 Bauwerksbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
<b>9.3 Beschreibung und Erläuterung der im B-Plan getroffenen Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
9.3.1 Flächen für Sportanlagen.....	23
9.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	24
9.3.3 Grünflächen.....	24
9.3.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	26
9.3.5 Flächen deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	26
<b>10 Bodenordnung</b> .....	<b>26</b>
<b>11 Eingriffs-Ausgleichsbewertung</b> .....	<b>27</b>
<b>11.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen - Pflegewerk</b> .....	<b>27</b>
<b>11.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen</b> .....	<b>28</b>
<b>11.3 Ausgleichsmaßnahmen und zusammenfassende Bewertung des Eingriffs</b> .....	<b>32</b>
11.3.1 Ausgleichsmaßnahmen.....	32
11.3.2 Rechnerische E/A-Bilanz und zusammenfassende Bewertung.....	33
<b>12 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>37</b>
<b>12.1 Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB</b> .....	<b>37</b>
<b>12.2 Satzung gemäß § 87 HBO</b> .....	<b>41</b>
<b>12.3 Hinweise</b> .....	<b>43</b>

## Anlagen:

1. Bestands- und Planungskarte zur Fortschreibung des Landschaftsplanes (M. 1:1.000)
2. Bebauungsplan Nr. 66 (M. 1:1000)

# 1 Planungsvorgaben

## 1.1 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg hat mit Beschluß vom 26.3.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Röderwiesen/Hammelhansweg“ beschlossen. Der zur Zeit noch rechtskräftige im Gebiet dieses Bebauungsplans liegende Bebauungsplan Nr. 34 „Mittelste Röderwiesen“ vom 06.03.1979 soll durch den Bebauungsplan Nr. 66 ersetzt werden.

### Planungsrechtliche Grundlagen

Folgende planungsrechtliche Grundlagen werden bei Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 22.4.1993
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 20.12.1993, zuletzt geändert am 19.12.1994
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** vom 19.9.1980, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.4.1996
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 22.01.1990, zuletzt geändert am 23.09.1994
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** in der Fassung vom 18.12.1990
- **Richtlinie über Planung, Genehmigung, Anlage und den Betrieb von Golfplätzen in Hessen** in der Fassung vom 91.01.1993; StAnz. 93, S. 502.

### Planungsvorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsplan** der Planungsregion Südhessen, am 09.03.1995 von der Hessischen Landesregierung festgestellt, ist das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit als „Gebiet zur Landschaftsnutzung und -pflege“ und Bestandteil des „Regionalen Grünzuges“ im Vordertaunus, sowie im nordwestlichen Bereich auch als freizuhaltende Fläche dargestellt.

Im **Gutachten zum Landschaftsrahmenplan** (Regierungspräsidium Darmstadt 1992) finden sich folgende Darstellungen: das Gebiet liegt in einem Bereich mit „besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege“ und ist geeignet für die „landschaftsbezogene Erholung“. Außerdem ist seine Bedeutung als „Kaltluftentstehungsgebiet“ mit stark ausgeprägtem Kaltluftfluß zum Stadtgebiet von Bad Homburg besonders hervorgehoben.

Der **Flächennutzungsplan** (1992, zuletzt geändert am 6.4.1995) und im **Landschaftsplan**(1984) des Umlandverbandes Frankfurt ist das Planungsgebiet zum überwiegenden Teil als Grünfläche Sport ausgewiesen. Im Bereich des Heidehofs ist eine Fläche als ökologisch bedeutsames Grünland dargestellt. Außerdem befindet sich auch ein kleiner Bereich des Plangebiets im Wald.

Der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 34** vom 06.03.1979 überstreicht einen Teil des jetzigen Planungsgebiets.

An der südöstlichen Grenze schließt der **Bebauungsplan Nr. 70** „Im Birnbaumfeld“ an, der eine begrenzte Siedlungserweiterung und Grünflächen ausweist.

Für die geplante Golfplatzerweiterung liegt eine „grundsätzliche Zustimmung“ des **Regierungspräsidiums Darmstadt** vor (Az:VII 52B 61d 02/01-77487 vom 23.09.1988).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Taunus“** gem. VO vom 20.01.1976.

Das Planungsgebiet liegt im „**Naturpark Hochtaunus**“, dessen Satzung am 11.12.1967 rechtskräftig wurde.

Die Flächenschutzkarte Hessen (Blatt L 5716 Bad Homburg v. d. Höhe, HESSISCHE FORSTEINRICHTUNGSANSTALT 1983)) weist das Gebiet als aus klimatischen Gründen **freizuhaltende Fläche** aus und stellt **eine Quelle** (Mausbornschürfung) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets dar.

## 1.2 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtgebiets von Bad Homburg v. d. Höhe im Stadtteil Dornholzhausen. Es bildet die Übergangszone vom Main-Taunus Vorland über den Vortaunus bis zu den Grenzbereichen des Hohen Taunus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht von der B 456 Bad Homburg - Usingen im Südosten bis in den Bad Homburger Stadtwald im Nordwesten. Im Süden und Westen reicht das Plangebiet bis an den Siedlungsrand des Stadtteils Dornholzhausen bzw. den Bad Homburger Stadtwald (Balzerhöhtchen) sowie im Nordosten ebenfalls an den Bad Homburger Stadtwald (Hammelhans).

Das Gebiet umfaßt die bereits bestehende Golfanlage, die gesamten Freiflächen der Röderwiesen und des Heidehofes sowie die ehemalige Mülldeponie und geringe Teile der angrenzenden Waldflächen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Landschaftsplans von ca. 72 ha liegt diesem Bebauungsplan zugrunde und wurde im Zuge der Bearbeitung um bereits bebaute Bereiche entlang der Straßen „Im Langenfeld“ und „Altes Sonnenbad“ sowie der nördlichen Waldflächen reduziert.

## 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 66 dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem ökologisch wertvollen und sensiblen Siedlungsrandbereich von Bad Homburg. Der Ausbau der bestehenden Golfanlage auf einen 18-Loch-Platz einerseits und die naturschutzwürdigen Strukturen im Bereich der Röderwiesen andererseits erfordern eine angemessene Rechtsgrundlage, die beiden Belangen gerecht wird. Die Errichtung oder Erweiterung eines Golfplatzes ist darüber hinaus gem. der Richtlinie über Planung, Genehmigung, Anlage und den Betrieb von Golfplätzen vom 19.01.1993 nur möglich, wenn diese Nutzung durch einen Bebauungsplan zugelassen ist.

Da zahlreiche Untersuchungen in der Vergangenheit ergeben haben, wie wertvoll das Gebiet der Röderwiesen für den Naturschutz und die Landschaftspflege ist, sollen jetzt im Rahmen der planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Golfplatzerweiterung auch die Belange des Naturschutzes ihrer Bedeutung entsprechend in die Abwägung eingestellt werden.

## 2 Gegenwärtige Situation

Zur Zeit besteht auf einem Teil des Plangebiets eine genehmigte 10-Loch-Golfanlage. Die für ihre Erweiterung vorgesehenen Flächen werden entweder bereits im Rahmen der jetzigen Golfplatznutzung gepflegt oder als private Mähwiesen und Weiden, als Streuobstwiesen u.a. genutzt. In Teilen des Gebiets haben die Belastungen durch intensive Pflege und Nutzung zu wertmindernden Veränderungen in den sensiblen Bereichen der feuchten Wiesen geführt.

### 3 Landschaftsplanung

Entsprechend dem Hessischen Naturschutzgesetz liegt ein Landschaftsplan als Grundlage für diesen Bebauungsplan vor, der am 15.12.1994 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Homburg v. d. H. beschlossen wurde. Der Landschaftsplan wurde auf Grund der geänderten Planungssituation und neuer Bestandserhebungen 1996 fortgeschrieben. In der Fortschreibung werden die floristischen und faunistischen Erhebungen des Jahres 1995 dargestellt. Das Planungsgebiet wird hinsichtlich seines Biotopotentials bewertet. Anschließend wird eine Konfliktanalyse und Eingriffsbeschreibung vorgenommen. Da im Planungsgebiet auch ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren anhängig ist, in dem die Ausgleichsabgabenverordnung vom 09.05.1995 voraussichtlich zur Anwendung kommen muß, wurde neben einer argumentativ deskriptiven Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz um vollständige Kompatibilität mit dem wasserrechtlichen Verfahren zu erreichen und zur „Plausibilitätskontrolle“ zusätzlich gemäß der Ausgleichsabgabenverordnung bilanziert. Die Planaussagen des Landschaftsplans von 1994 gelten unverändert fort sofern sie nicht in der aktuellen Fortschreibung des Landschaftsplans geändert wurden und als Änderungen entsprechend gekennzeichnet wurden.

Alle Aussagen zu den abiotischen Grundlagen und zum Landschaftsbild sind dem Landschaftsplan von 1994 zu entnehmen.

Die Bewertung des realen Zustands zur Ermittlung der eventuellen Schutzwürdigkeit bestimmter Flächen sowie der Schwere geplanter Eingriffe und eine ausführliche Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen sind aus den entsprechenden Kapiteln des fortgeschriebenen Landschaftsplanes zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Der Landschaftsplan ist mit seinen Planungsaussagen nach Maßgabe der gesetzlichen Möglichkeiten in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Ziel der Planung ist es, einen möglichst gut in die Landschaft eingepaßten, nur mit wenigen Risiken für die Umwelt verbundenen und dennoch nach internationalem Reglement beispielbaren landschaftlichen 18-Loch- Golfplatz zu errichten.

- Der mit dem Bau einer solchen Anlage verbundene Biotopverlust wird minimiert.
- Landschaftsbildbeeinträchtigungen werden vermieden.
- Die mit dem Betrieb des Golfplatzes verbundenen Beeinträchtigungen angrenzender Biotope werden auf ein Maß minimiert, welches diesen Biotopen eine ungestörte Entwicklung ermöglicht.
- Eine Verbindung aller Feuchtbiotope entlang des Röderwiesenbachs untereinander wird durch die Entwicklung von Saumbiotopen entlang des Gewässersystems erreicht.
- Der Eintrag von Pestiziden und Dünger in das Grundwasser oder wertvolle an Magerstandorte gebundene Biotope wird durch entsprechende bautechnische Maßnahmen unmöglich gemacht.
- Der Wasserhaushalt der Feuchtbiotope soll nicht verändert werden.
- Die freie Zugänglichkeit der Landschaft muß in dem bisherigen Umfang erhalten bleiben.
- Der mit dem Bau der Anlage unvermeidlich verbundene Resteingriff muß im Geltungsbereich bzw. seiner direkten Umgebung vollständig kompensiert werden. Die Zahlung einer Ausgleichsabgabe wurde von vornherein durch die ONB und die UNB der Stadt Bad Homburg abgelehnt. Das Planungsgebiet wird nicht aus dem Geltungsbereich der Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet Taunus entlassen.
- Anlagen für den ruhenden Verkehr werden derzeit nur in beschränktem Umfang für Bedienstete des Golfclubs nordöstlich der Wirtschaftsgebäude an der Zuwegung zu der ehemaligen Deponie „Karlsbrücke“ bereit gestellt. Ansonsten sind die Parkplätze des Sportzentrums Nord-West nordöstlich der Saalburgchaussee zu benutzen.

Außer dem neuen Clubhaus werden nur im unbedingt nötigen Umfang Funktionsgebäude errichtet oder erweitert.

### 4 Forstwirtschaft

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich die Abschlüge der Bahn 7 in forstwirtschaftlicher Fläche. Laut der Bestockungskarte für das Gebiet liegt dort Nichtholzbodenfläche vor. Im Bebauungsplan wird die Nichtholzbodenfläche für die Errichtung der Abschlüge in Anspruch genommen. Der gesamte Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopfläche“ ausgewiesen und gehört somit zu den Flächen, die vom Golfclub zu pflegen sind. Die Holzbodenfläche beginnt ca. 20

in westlich der Schneise für die Hochspannungsleitung. Direkt unter der Schneise und in deren Randbereichen befindet sich ein Wildacker und fragmentarische Heiden bzw. Vegetation trockener Standorte. Zudem verläuft hier der alte Damm der Straßenbahn zur Saalburg. Für die Inanspruchnahme von Flächen des Forstrechts wird eine Ersatzfläche östlich des Hammelhanswegs im Anschluß an den Homburger Stadtwald ausgewiesen.

## 5 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die ehemalige Hausmülldeponie „Karlsbrücke“. Bisher konnte kein Nachweis über eine „wesentliche Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit“ (gemäß §2 (6) HAAltlastG) geführt werden. Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften wurde der Zustand der Deponie orientierend untersucht, mit dem Ergebnis, daß ein Sicherungs- bzw. eine Sanierungserfordernis besteht. Über den Umfang der erforderlichen Maßnahmen kann jedoch keine endgültige Aussage gemacht werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan als „Verdachtsfläche für Altlasten“ dargestellt.

## 6 Wasserrecht

Die Neuanlage des Golfplatzes bedingt ein wasserrechtliches Verfahren, da im natürlichen Gewässersystem des Röderwiesenbachs Veränderungen vorgenommen werden müssen, die nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) genehmigungspflichtig sind. Ein Planfeststellungsverfahren wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die wasserbaulichen Maßnahmen schaffen. Die betroffenen Gewässerbereiche und Stillgewässer werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und die erforderliche Eingriffs-Ausgleichsbewertung für die Eingriffe an den Gewässern wird ebenso in das Planfeststellungsverfahren ausgegliedert.

## 7 Erschließung

### **Straßen, Parkplätze**

Das Gebiet des Bebauungsplans wird für den Autoverkehr über die Saalburgchaussee (B 456) am östlichen Rand erschlossen. Von Süden (vom Stadtgebiet kommend) besteht eine Linksabbiegespur, die das Abbiegen in das Gelände des Golfplatzes ermöglicht. Der dortige Gewerbebetrieb, das bisherige Clubhaus des Golfclubs und die Zufahrt zur ehemaligen Mülldeponie wird bereits über diese Anbindung erschlossen. Der in der Verlängerung der Einmündung entlang des Golfgeländes anschließende Weg ist stark verbreitert und wird als Parkplatz genutzt. Eine weniger bedeutsame Erschließung besteht außerdem über die Straße „Oberer Reisberg“ und die als Anliegerstraße ausgewiesene Landgraf-Friedrich-Straße. Die Verlängerung der Viktor-Achard-Straße („Altes Sonnenbad“) endet als Sackgasse unmittelbar am Südrand des Plangebiets. Am Hammelhansweg, auf der Höhe der Luther-Linde, befindet sich ein Pkw-Parkplatz. Nördlich dieses Parkplatzes ist auf dem Hammelhansweg nur noch Anliegerverkehr gestattet.

### **Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege**

Die wichtigste durchgehende Wegeverbindung bildet in Nord-Süd-Richtung der Hammelhansweg. Durch seinen Ausbaugrad ist er sowohl als Wirtschaftsweg als auch als Radweg nutzbar. Der Hammelhansweg verbindet Dornholzhausen auf dem kürzesten Weg mit dem Ausflugsziel Saalburg. Vom Hammelhansweg zweigt in westlicher Richtung ein informeller Fußweg über die bestehenden Wiesen nördlich der Mausbornschürfung zum alten Damm der Straßenbahn zur Saalburg ab. Da er größtenteils vegetationlos ist, kann auf eine kontinuierliche Nutzung des Weges geschlossen werden.

Eine weitere wichtige Wegeverbindung besteht im südlichen Bereich des Golfgeländes in Ost-West-Richtung. Der in der Verlängerung an die Viktor-Achard-Straße („Altes Sonnenbad“) anschließende Weg durch den Golfplatz führt auf die Anbindung an die Saalburgchaussee sowie über einen engen Pfad hinab zum „Kirdorfer Bach“ und am Bach den sog. Weberpfad entlang durch eine Unterführung unter der Saalburgchaussee hindurch zum „Sportzentrum Nord-West“ und weiter ins Kirdorfer Feld und damit in den Stadtteil Kirdorf. Ab dem „Abstieg“ zum Bach ist der Weg nicht mehr gefahrlos für Radfahrer zu benutzen, da er zu eng und zu unübersichtlich ist. Die oben beschriebenen Wege sind

im Radwegeplan der Stadt Bad Homburg als Radwege dargestellt. An der östlichen Grenze außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans verläuft ein als Rad- und Fußweg genutzter Trampelpfad entlang der Saalburgchaussee zwischen der Einmündung der Dornholzhäuser Straße und der Kartsbrücke.

#### ÖPNV

Das Plangebiet ist nur schlecht an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die RMV-Linie 1 hat am südlichen Ende der Landgraf-Friedrich-Straße eine Haltestelle und die Linie 5 hält an der Saalburg.

## 8 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

An der südwestlichen Grenze des Plangebiets im Weg zwischen der Einmündung „Oberer Reisberg“ / „Hammelhansweg“ und dem „Alten Sonnenbad“ (Flur 10, Flst 80/1) liegt eine Trinkwasserleitung. Sie durchquert den Golfplatz in nordöstlicher Richtung und verläuft dann im Weg nördlich des Gewerbebetriebs bis zur Unterquerung der Saalburgchaussee außerhalb des Plangebiets. In diesem Bereich sind die dortigen Gebäude an die Wasserversorgung angeschlossen. Im nördlichen Plangebiet quert eine weitere Trinkwasserleitung das Plangebiet von Nordwesten bis Südosten

Durch das neue Clubhaus entsteht voraussichtlich nur ein unbedeutender Mehrbedarf an Trinkwasser, da die Brauchwassernutzung aus hauseigenen Zisternen vorgesehen ist. Analog soll die geplante Sanitäranlage im Nordwesten des Plangebiets durch Brauchwasser beschickt werden, so daß auch dort nur ein geringfügiger Trinkwasserbedarf besteht.

### Abwasser

Trotz seiner Randlage ist das Planungsgebiet gut an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Bad Homburg angebunden. Es ist anzunehmen, daß im nördlichen Plangebiet Einleitungen in oberirdische Gewässer vorgenommen werden. Alle in der Umgebung des Bebauungsplans vorhandenen Sammler sind als Mischwassersystem ausgelegt.

Die im östlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen Gebäude entwässern sämtlich in das öffentliche Abwassernetz. Das bisherige Clubhaus des Golfclubs, das Betriebsgebäude des Clubs sowie das gesamte Betriebsgelände „Kaffenberger“ im nordöstlichen Bereich des B-Planes sind an den von der ehemaligen Deponie kommenden Sammler DN 400, der entlang des nördlichen Ufers des Kirdorfer Baches verläuft, angeschlossen.

Südöstlich außerhalb des Plangebiets sind die angrenzenden Wohngebäude über einen 1995 neu im Gebiet verlegten Mischwasser-Sammler DN 600 an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

Die zerstreut im nordwestlichen Bereich des B-Planes liegenden und z.T. bewohnten Einzelgebäude (Heidehof, ein landwirtschaftliches Gebäude mit Aufenthaltsräumen, zwei Freizeithütten) sind nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. In diesem Bereich durchquert aber ein weiterer Mischwasserkanal DN 150, im Hammelhansweg liegend, das B-Plan-Gebiet von der Saalburg kommend von Nord nach Süd.

Das südlich der Randbebauung im Oberen Reisberg liegende Trennsystem ist nicht bis in den Geltungsbereich des B-Planes ausgebaut. Bei der Neuverlegung des Mischwasser-Sammlers „Siedlung Neuland“ wurde eine Anbindung an das bestehende Trennsystem nicht weiterverfolgt. Somit ist aus bautechnischen Gründen eine Abwasserentsorgung bzw. die Versorgung der Intensiv-Grün-Bereiche der Golfanlage mit Niederschlagswasser über den Anschluß an das vorhandene Trennsystem nicht durchführbar.

### Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen Mehrbelastungen des vorhandenen Abwassersystems. Das im B-Plan vorgesehene neue Clubhaus des Golfclubs ist an den von der ehemaligen Deponie kommenden Sammler direkt oder über einen bestehenden Kanal über das Anwesen Kaffenberger anzuschließen. Die geplante Sanitäranlage im Nordwesten des Plangebiets ist an das Kanalsystem im Hammelhansweg anzuschließen; dafür wird ein neuer Abwasserkanal als Zuführung erforderlich. Alle

übrigen außenliegenden Gebäude mit Abwasseraufkommen sollen an das öffentliche Abwassernetz des Hammelhansweges angeschlossen werden. Sickergruben o. ä. sind nicht zulässig.

### **Stromversorgung**

Das Betriebsgelände des Gewerbebetriebs und das Clubhaus des Golfclubs sind an eine Leitung angeschlossen, die auf der Höhe des Schützenhauses, vom Sportzentrum Nord-West kommend, die Saalburgchaussee quert und dann entlang der Westseite der Straße geführt wird.

Ein 20-KV Kabel führt vom Schützenhaus in südwestlicher Richtung bis an den Fuß der Deponie und dann in südlicher Richtung in die Straße „Im Langenfeld“, in der sie dann weiter verläuft. Die Straßenbeleuchtung verläuft auf der westlichen Seite der Saalburgchaussee weiter in die Dornholzhäuserstraße. Die Verwendung von Solarenergie ist soweit wie möglich vorzusehen.

Durch die andere Lage des Clubhauses wird eine neue Leitung für dessen Stromversorgung erforderlich, diese wird als Leitungsrecht in den Bebauungsplan eingetragen.

## **9 Ziele und Zwecke der Planung**

### **9.1 Planungsziele**

Der Bebauungsplan verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine geplante Golfplatzerweiterung von einer derzeit bestehenden 10-Loch-Anlage auf eine dem allgemeinen Standard entsprechende 18-Loch-Anlage.
- Schonende Einbettung dieses Golfplatzes in den naturschutzfachlich wertvollen Talzug durch planerische Berücksichtigung der Konflikte, die durch die Benachbarung der Golfplatznutzung und der Naturschutzansprüche entstehen können. Übernahme der im Kap. 3 aufgeführten Planungsziele der Landschaftsplanung in den Bebauungsplan.
- Ausgleich des mit der Erweiterung der Golfanlage verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft durch Maßnahmen im Planungsgebiet und wenn notwendig im benachbarten Kirdorfer Feld, welches der gleichen naturräumlichen Einheit angehört.
- Weitgehender Schutz und zielgerichtete Entwicklung wertvoller Landschaftsbestandteile zur Wahrung des typischen Landschaftsbildes.
- Baurechtlich optimale Fixierung der Zielsetzung eines attraktiven landschaftlichen Golfplatzes zur Gewährleistung einer hohen Akzeptanz der Anlage sowohl durch die Golfplatznutzer, als auch durch die sonstigen Erholungssuchenden in diesem Raum.
- Wahrung der Erholungsmöglichkeiten in den angrenzenden Naherholungsgebieten durch gute Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer.
- Lösung der Konfliktbereiche Gewerbe, Einzelbauten und Gärten im Außenbereich.
- Sicherung des Zuganges zur ehemaligen Deponie zum Zweck der Erkundung und kontinuierlichen Untersuchung sowie zum Zweck eventuell notwendiger Sanierungsarbeiten.

### **9.2 Bauwerksbeschreibung**

#### **• Spielbahnen**

Die Gesamtfläche der vorgesehenen 18 Spielbahnen und der Driving-Range, inklusive Grüns, Sandbunker und Hardroughs beträgt ca. 197.000 m<sup>2</sup>, gegenüber derzeit ca. 124.700 m<sup>2</sup>. Die Anlage wird also um ca. 72.300 m<sup>2</sup> erweitert. Dies entspricht einer Vergrößerung um ca. 60%. Bei der Planung der neuen erweiterten Spielanlage wurde der bereits bestehende Golfplatz auf Grund seiner unzureichenden Größe und der stellenweise unbefriedigenden Lösungen hinsichtlich der Gestaltung und des Aufbaus der Spielbahnen vollständig überplant. Bereits zur Zeit intensiv ge-

Gestaltung und des Aufbaus der Spielbahnen vollständig überplant. Bereits zur Zeit intensiv genutzte Flächen und die Flächenorganisation des bestehenden Golfplatzes werden aber soweit wie möglich in die neue Planung einbezogen, um Neubaumaßnahmen nur im geringstmöglichen Umfang durchführen zu müssen.

Sofern die Spielbahnen nicht direkt aneinandergrenzen oder an öffentlichen Wegen liegen, sind sie durch Wiesenwege verbunden. Gegen ein Verspringen von Bällen (in Biotope) können im Bereich der Drivepunkte (bis zu max. 40 m um den Drivepunkt) und in nicht grundwasserbeeinflussten Bereichen Geländeneivellierungen bis zu max. 0,5 m Abtrag und 0,5 m Auftrag vorgenommen werden. Es können anstelle der Geländemodellierung auch Wälle in dem im Landschaftsplan dargestellten Maß errichtet werden.

Innerhalb der Spielbahnen wurden keine Semiroughbereiche ausgegliedert. Größe und Lage dieser Bereiche wird erst im Rahmen des Spielbetriebs festgelegt. Sie kann sich je nach Wettkampfsituation ändern und bleibt dem Golfclub vorbehalten.

In den Hardroughs bleiben die Baumbestände weitgehend erhalten und werden durch weitere Neupflanzungen ergänzt. Die Planung sieht vor, im Bereich der Golfbahnen zusätzlich ca. 20-25 Bäume zu schonen, deren Erhalt im Landschaftsplan nicht vorgeschrieben ist. Im Zuge der Ausführungsplanung wird versucht, so viele Bäume wie möglich zu bewahren oder zu verpflanzen. Da der Erhalt der jeweiligen Bäume sich aber endgültig erst beim Bau sicherstellen läßt, sind nur die im Landschaftsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume im Bebauungsplan als zu erhaltende Einzelbäume dargestellt.

Nachfolgend werden die einzelnen Bahnen beschrieben. Bereits hier werden der Übersichtlichkeit halber Konflikte, die speziell durch den Bau der jeweiligen Bahn hervorgerufen werden beschrieben (vgl. Karte 2 des aktuellen Landschaftsplans). In Kap. 4.4 erfolgt dann die Zusammenschau der Konflikte aus Sicht der Landschaftspotentiale.

## **Spielbahnbeschreibung und Konflikte**

### **Driving-Range**

#### **Lage und Baumerkmale**

Es sind keine wesentlichen Veränderungen in Lage und Größe gegenüber der bestehenden Driving-Range geplant. Die Driving-Range wird allerdings fast vollständig mit Zisternen und Nebenanlagen unterbaut.

Putting-Green und Chipping-Green werden wie bisher im Bereich der Driving-Range angelegt. Insgesamt erstreckt sich der Übungs- und Trainingsbereich über eine Breite von ca. 100 m und eine Länge von ca. 200 m.

#### **Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Gegenüber dem Landschaftsplan sind, abgesehen von dem Zisternenbau unter der Driving-Range, keine wesentlichen Änderungen in Lage und Größe vorgesehen.

**Konflikte**

Die randlichen Heckenpflanzungen zu den Bahnen 1 und 10 (alt) bzw. 1 und 18 (neu) sowie zwischen Driving-Range und dem geplanten neuen Clubgebäude werden aufgenommen. (Der Bebauungsplan setzt nur einen Teil der Gehölze als „zu erhalten“ fest.)

**Vermeidung/Verminderung**

Eine Untersuchung der Auffüllung der Driving-Range hinsichtlich der Zusammensetzung der Alttablagerung auf der sie errichtet wurde, wurde bereits durchgeführt. Es handelt sich dabei im wesentlichen um Erdaushub und Bauschutt. Eine ordnungsgemäße Beseitigung ggf. belasteter Stoffe muß sichergestellt werden.

Die vorhandenen Gehölze sind, soweit geeignet, zurückzuschneiden, samt Wurzelballen zu entnehmen, einzuschlagen und nach Abschluß der Tiefbauarbeiten wieder einzupflanzen.

Durch die im Zusammenhang mit dem geplanten Clubhaus und der Umgestaltung des davor liegenden Teiches (Nr. 3) vorzunehmenden Geländemodellierungen, soll sich die Driving-Range weitgehend harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Die z. Z. bestehende gerade Böschungskante wird abgeflacht und in eine geschwungene Form verzogen.

**Bahn 1****Spieltechnische Merkmale**

Par 4, Herren 355 m, Damen 312,4 m, Spielbahnfläche 9.100 m<sup>2</sup>, Greenfläche 480 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 2, Höhendifferenz 6 m, Breite bei 170 m 42 m, bei 210 m 42 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Sie entspricht in ihrer Lage ungefähr der Bahn 1 (alt), die vergrößert wird und deren Green verlegt und ebenfalls vergrößert wird.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Keine.

Es werden so viele Gehölze wie möglich erhalten, mindestens aber alle, die im Landschaftsplan als 'zu erhalten' gekennzeichnet sind. Die Silberweiden können ggf. nicht erhalten werden, da sie in der Flugbahn zwischen Herrenabschlag und Drivepunkt stocken. Ihr Erhalt ist allerdings im Landschaftsplan auch nicht vorgesehen.

**Konflikte**

Umwandlung von Glatthaferwiesen in Fairway und Green.

**Vermeidung/Verminderung**

Verbreiterung und Vergrößerung der Biotopschutzbereiche entlang des Röderwiesenbaches.

**Bahn 2****Spieltechnische Merkmale**

Par 4, Herren 287 m, Damen 252,56 m, Spielbahnfläche 7.350 m<sup>2</sup>, Greenfläche 550 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 2, Höhendifferenz 10 m, Breite bei 170 m 37 m, bei 210 m 32 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Entspricht in seiner Lage der Bahn 2 (alt), wird aber verlängert. Das Grün wird vergrößert. Hinter dem Grün wird ein 0,5 m hoher Wall modelliert.

**Konflikte**

Verlust von Einzelbäumen (Nadelgehölze)

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Keine Veränderung

**Vermeidung/Verminderung**

Ein randlicher Verlust von Silber-/Bruchweidenbeständen und Naßstaudenbereichen konnte vermieden werden.

Mögliche Verpflanzung von Einzelgehölzen

### Bahn 3

#### **Spieltechnische Merkmale**

Par 4, 3 Abschläge, Herren 340/283 m, Damen 257 m, Spielbahnfläche 8.400 m<sup>2</sup>, Greenfläche 568 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 1, Höhendifferenz -5 (-12,5 m vom Bühnenabschlag aus), Breite bei 170 m 45 m, bei 210 m 48 m, Drivebereich gut einsehbar.

#### **Lage und Baumerkmale**

Entspricht in seiner Lage der Bahn 3 (alt) die geringfügig verbreitert wird. Das Grün wird verlegt und vergrößert. Errichtung eines Bühnenabschlages am Deponiefuß.

#### **Konflikt**

Randlicher Verlust von degeneriertem Feuchtgrünland. Zurücknahme einer Erlenreihe. Inanspruchnahme von Teilen einer Glatthafer-Wiesenfuchsschwanzwiese für Sodengarten, Abschläge und die Greens der Bahnen 3 und 9, die im Greenbereich nicht klar voneinander getrennt sind.

#### **Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Das Grün wird um ca. 10° gedreht und die Spielbahn in der westlichen Ecke etwas ausgedehnt.

#### **Vermeidung/Verminderung**

Der Vorgreenbereich wird gemeinsam mit Bahn 9 genutzt. Verbreiterung der Schutzstreifen entlang eines Teiles des Grabensystems des Röderwiesenbaches. Rückbau und Öffnen eines verrohrten Bereiches (Wasserrechtliches Verfahren). Im Zuge der Errichtung des Bühnenabschlages wird der Deponiekörper nicht angetastet.

### Bahn 4

#### **Spieltechnische Merkmale**

Par 5, Herren 485 m, Damen 426 m, Spielbahnfläche 19.600 m<sup>2</sup>, Greenfläche 504 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 2, Höhendifferenz 15,5 m, Breite bei 170 m 60 m, bei 210 m 50 m, Drivebereich gut einsehbar.

#### **Lage und Baumerkmale**

Neuanlage der Bahn inklusive Greens und Abschlägen auf Fettwiesen mäßig frischer bis wechselfeuchter Standorte, überwiegend artenarme Glatthaferwiesen und randlich Feuchtwiesen, Feuchtbrachen und Großseggenriede sowie Freizeitgärten und Gehölzgruppen am Hammelhansweg. Nördlich des Greens verläuft ein Graben mit Saumbiotop der zusätzliches Niederschlagswasser in das nordöstlich gelegene Feuchtgebiet führen soll. Zum Schutz des Feuchtbiotops ist, falls keine Angleichung in den Drive-Bereichen erfolgen kann, ein Wall von 0,5 m Höhe anzulegen.

#### **Konflikte**

Umwandlung von Fettwiesen mäßig frischer bis wechselfeuchter Standorte, i.d.R. Glatthaferwiesen, geringer randlicher Verlust von Feuchtwiesen, Röhrrieten und Hochstauden. Verlust von Einzelgehölzen, Gehölzgruppen und Hecken.

#### **Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Durch den Wegfall der Speicherteiche und die Neuanlage des o. g. naturnahen Abschlaggrabens nördlich des Greens ist der ursprünglich als Hardrough vorgesehene Bereich in der Nähe des Greens planerisch wie folgt zu teilen:

Auf der der Spielbahn zugewandten Seite wird direkt am Gewässer eine Biotopschutzzone von 2 m Breite ausgewiesen, in der die Bälle jedoch gesucht werden dürfen. Daran anschließend werden 6 m Hardrough hergestellt. Auf der dem Biotop zugewandten Seite wird eine Biotopschutzzone von 8 m eingerichtet, die nicht betreten werden darf.

**Vermeidung/Verminderung**

Die Inanspruchnahme von wertvollem Feuchtgrünland und Großseggenbeständen konnte reduziert werden.

Zwischen Bahn 4 und 9 sieht der Landschaftsplan bis auf drei Ebereschen den Erhalt der übrigen Bäume vor. Dieses wird entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

**Bahn 5****Spieltechnische Merkmale**

Par 5, Herren 470 m, Damen 413,6 m, Spielbahnfläche 17.700 m<sup>2</sup>, Greenfläche 520 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 3, Höhendifferenz 17 m, Breite bei 170 m 50 m, bei 210 m 47 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Neuanlage der Bahn inklusive eines Greens und zwei Abschlägen auf Glatthaferwiesen, verbrachten Wiesenbereichen und Streuobstflächen verschiedener Ausprägung sowie auf einem Freizeitgartengelände. Südlich der Fairwayfläche verläuft ein weiterer naturnah gestalteter Abschlagsgraben mit beidseitig 8 m breitem Saumbiotop, der Oberflächenwasser aus dem Seitengraben des Hammelhanswegs in das östlich gelegene Feuchtgebiet leiten soll. Im Norden grenzt die Bahn an einen verbrachten ehemaligen Freizeitgarten und den Waldrand mit vernäbten Bereichen entlang des Kirdorfer Bachs.

**Konflikte**

Verlust von Glatthaferwiesen, verbrachten Wiesenbereichen, Feuchtwiesenfragmenten, Einzelgehölzen, Gehölzgruppen und Streuobstflächen verschiedener Ausprägung, einer Streuobstbrache sowie eines Freizeitgartengeländes.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Entlang der Grenze zum Hammelhansweg sollen punktuell Gehölze gepflanzt werden. Diese sind besonders im Bereich der Drivepunkte anzuordnen, da dort die Gefahr für Fußgänger durch verschlagene Bälle besonders hoch ist.

Im Bereich des Abschlags der Bahn 5 kreuzt der oben beschriebene naturnah gestaltete Abschlagsgraben. Beidseitig des Gewässers wird eine Biotopschutzzone von je 8 m eingerichtet, die sich beim Eintritt in das Fairway von Bahn 8 auf 3 m im Norden und 5 m im Süden verengt.

Da Teich 1 ersatzlos entfällt, wird auch der Grabenzulauf nicht mehr benötigt. Die Flächen an dieser Stelle werden dem Fairway zugeschlagen.

**Vermeidung/Verminderung**

Wenn möglich, Verpflanzung von Großgehölzen, die gerodet werden sollen. Aufwertung des Landschaftsbildes durch Abräumen eines mit Fichtenhecken und Nadelhölzern bepflanzten Freizeitgartens, der den Blick in die Mainebene verstellt.

**Bahn 6****Spieltechnische Merkmale**

Par 3, Herren 180 m, Damen 158 m, Spielbahnfläche 5.800 m<sup>2</sup>, Greenfläche 497 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 3, Höhendifferenz 12 m, Breite bei 170 m 80 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Neuanlage der Bahn inklusive. Green und Abschlägen auf bisher privat genutzten Flächen mit Zitterpappel-Vorwald, Fichten-Stangenholz und Übergangswaldstadien, auf Glatthaferwiesen sowie der Fläche des zum Heidehof gehörigen Hausgartens.

**Konflikte**

Rodung von Zitterpappel-Vorwald, Fichten-Stangenholz und Übergangswaldstadien auf forstlich nicht als Waldfläche ausgewiesenem Standort. Inanspruchnahme von Glatthaferwiesen und einem arten- und strukturreichen Hausgarten für die Abschläge.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Die Lage des Herrenabschlags und die Wegeanbindung beider Abschläge wird verändert. Die Höhe der Abschläge wird möglichst gering gehalten. Die erforderlichen Böschungen werden landschaftsrecht eingebunden.

**Vermeidung/Verminderung**

Verpflanzung von Großgehölzen (Eichen), die am Beginn der Spielbahn entfernt werden müssen in den Zwischenbereich zu Bahn 7 sowie Neuanpflanzung von Bäumen.

**Bahn 7****Spieltechnische Merkmale**

Par 4, Herren 322 m, Damen 292,16 m, Spielbahnfläche 12.500 m<sup>2</sup>, Greenfläche 512 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 2, Höhendifferenz -21 m, Breite bei 170 m 70 m, bei 210 m 65 m, Drivebereich mittelgut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Die Bahn wird mit Abschlägen und Green auf teilweise ökologisch wertvollen Glatthaferwiesen, Vorwaldstadien und Gebüsch sowie einem Wildacker neu aufgebaut. Der die Spielbahn querende ehemalige Straßenbahndamm muß zurückgebaut werden.

**Konflikte**

Inanspruchnahme von ökologisch wertvollen Glatthaferwiesen mit einem Vorkommen des bundesweit gefährdeten Schwarzblauen Moorbläulings (*Maculinea nausithous*); Beseitigung von Vorwald, Waldsukzessionsflächen und Gebüsch sowie eines Wildackers. Im Randbereich der Bahn sind Bienenstöcke aufgestellt, die allerdings an ihrem Standort verbleiben können. Für die Anlage der Bahn und der Abschläge wird Forstfläche beansprucht. Es handelt sich dabei um die ehemalige Straßenbahntrasse zwischen Bad Homburg und der Saalburg, die inzwischen auch als Freileitungstrasse genutzt wird, mit Gehölzsukzession bestockt ist und als Nicht-Holzbodenfläche vom Forstamt Bad Homburg verwaltet wird.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Der Abschlag der Damen wird in die Flucht des Herrenabschlags verlegt. Der bestehende Waldrand muß dann nicht angeschnitten werden. Dies ist besonders wichtig, da der Aufbau eines neuen Waldrandes aus forstlicher Sicht besonders langwierig ist.

**Vermeidung/Verminderung**

Durch die geänderte Lage der Abschläge wird keine Holzbodenfläche beansprucht und der Waldrand nicht angeschnitten. Ein bisher informell genutzter Wanderweg wird mit öffentlichem Gehrecht belegt. Einzelne Großgehölze können durch Verpflanzen gesichert werden; ein Baumstreifen zwischen Bahn 6 und 7 wird neu angelegt.

## Bahn 8

### Spieltechnische Merkmale

Par 4, Herren 340 m, Damen 299 m, Spielbahnfläche 10.950 m<sup>2</sup>, Greenfläche 680 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 1, Höhendifferenz -15,5 m, Breite bei 170 m 40 m, bei 210 m 50 m, Drivebereich schlecht einsehbar.

### Lage und Baumerkmale

Durch die Anlage der Bahn mit Abschlägen und Greens werden Glatthaferwiesen verschiedener Ausprägung sowie Teilbereiche einer ökologisch wertvollen Streuobstbrache, einer Streuobstwiesen-neupflanzung und des Freizeigartens am Hammelhansweg beansprucht. Für den südlichen Bereich und das Grün werden Teile der Bahn 5 (alt) beansprucht. Die Bahn wird im südöstlichen Bereich (Green) mindestens 0,5 m über Gelände aufgebaut und durch Trockenmauern abgefangenen, die ggf. durch 0,5 m hohe Wälle ergänzt werden können, um die ringsum liegenden Feuchtbiotope zu schützen.

### Konflikte

Inanspruchnahme von Glatthaferwiesen, einer Streuobstneupflanzung und der ökologisch wertvollen Streuobstbrache sowie des ökologisch und landschaftsästhetisch geringwertigen Freizeigartens. Verlust von Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Sträuchern. Randlich geringfügiger Verlust von Feuchtgrünland und Naßstauden, sowie von Feuchtgehölzen. Bereits das ehemalige Green der Bahn 5 war über einer ganzjährig schüttenden Quelle aufgebaut.

### Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994

Der südliche der Gräben nördlich des Greens ist ein Drainagegraben und kein Gewässer im Sinne des Landschaftsplans; eine Biotopschutzzone wird hier nicht vorgesehen. Die Trockenmauer befindet sich im Tabubereich. Die Spielbahn wird von dem zusammen mit Bahn 5 beschriebenen naturnahen Abschlagsgraben gequert.

### Vermeidung/Verminderung

Durch die Anlage von Wällen oder entsprechende Geländemodellierung soll ein Verspringen von Bällen im Greenbereich in die umgebenden Biotopschutzflächen verhindert werden. Einzelne Großgehölze können durch Verpflanzen gesichert werden; ein Baumstreifen zwischen Bahn 8 und 12 wird neu angelegt.

## Bahn 9

### Spieltechnische Merkmale

Par 4, 3 Abschläge, Herren 285/267 m, Damen 250 m, Spielbahnfläche 5.550 m<sup>2</sup>, Greenfläche 558 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 3, Höhendifferenz -8 m, Breite bei 170 m 82 m, bei 210 m 87 m, Drivebereich mäßig einsehbar.

### Lage und Baumerkmale

Die Bahn überplant einen sensiblen und kleinflächig gegliederten Bereich, bestehend aus Glatthaferwiesen und Glatthaferwiesenbrachen, Naßstauden- und Sumpfschilf-Gesellschaften sowie Feuchtgehölzen. Weiterhin werden Teile der Bahn 4 (alt) beansprucht. Die Bahn wird in den Naßbereichen auf dem vorhandenen Gelände aufgebaut werden. Der Umfang des Aufbaues in den Naßbereichen wird in jedem Fall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zwischen Bahn 4 und Bahn 9 verläuft ein Graben, der aus dem nordwestlich angrenzenden Feuchtgebiet gespeist wird.

### Konflikte

Die Abschläge liegen inmitten von Feuchtbiotopen, die überspielt werden. Zur Anlage der Bahn werden Glatthaferwiesen und Glatthaferwiesenbrachen, Naßstauden- und Sumpfschilf-Gesellschaften sowie Feuchtgehölze beansprucht. Um die Flugbahn freizuhalten, wird ein Grauweidengebüsch gerodet und in Feuchtgrünland umgewandelt. Bahn 3 und 9 sind im Grünbereich nicht klar voneinander getrennt.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Zwischen Bahn 4 und Bahn 9 verläuft ein Graben, der aus dem nordwestlich angrenzenden Feuchtgebiet gespeist wird. Entlang des Grabens wird ein Biotopbereich von insgesamt 10 m angelegt, in der das Herausschlagen von Bällen gestattet ist. Zum Schutz der Feuchtgebiete werden die Abschlüge durch Stege erschlossen.

**Vermeidung/Verminderung**

Der Vorgrünbereich wird gemeinsam mit Bahn 3 genutzt.

**Bahn 10****Spieltechnische Merkmale**

Par 4, Herren I 367 m, Herren II 345 m, Damen 322,96 m, Spielbahnfläche 14.250 m<sup>2</sup>, Greenfläche 416 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 1, Höhendifferenz 13 m, Breite bei 170 m 43 m, bei 210 m 52 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Die Bahn entspricht in ihrem Umfang im wesentlichen der ehemaligen Bahn 4. Das Green wird in benachbarte Fettwiesenbereiche verschwenkt. Der Draingraben nördlich des Greens wird in den Biotopschutzbereich verlegt und erhält auf diese Weise ein 3 m breites Saumbiotop.

**Konflikte**

Geringfügige Inanspruchnahme von Fettwiesen und im südlichen Bereich randlicher Verlust von Feuchtwiesen.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Der Draingraben nördlich des Greens erhält ein 3 m breites Saumbiotop, in dem er in den Biotopschutzbereich verlegt wird. Im südlichen Teil der Spielbahn soll die südwestliche Bahnbegrenzung um ca. 3 m in die Tabuzone hinein zum Graben hin verschoben werden.

**Vermeidung/Verminderung**

Anlage eines Saumbiotopes an dem bisher unmittelbar an die Spielbahn angrenzenden Grabenbereich, der die Spielbahn quert. Zwischen Bahn 10 und Bahn 13 entstehen Biotopflächen auf bisher als Spielbahn genutzten Flächen, die das nördlich gelegene Feuchtbiotop mit dem Eichen-Hainbuchen-Bestand vernetzen.

**Bahn 11****Spieltechnische Merkmale**

Par 4, Herren 230 m, Damen 202,4 m, Spielbahnfläche 6.460 m<sup>2</sup>, Greenfläche 596 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 5, Höhendifferenz 12 m, Breite bei 170 m 34 m, bei 210 m 34 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Die Bahn, die Abschlüge und das Green werden auf blütenreichen Wiesenbrachen, Glatthaferwiesen und Feuchtwiesen neu aufgebaut. Einzelbäumen und Gehölzgruppen werden z. T. entfernt.

**Konflikte**

Inanspruchnahme einer ökologisch wertvollen blütenreichen Wiesenbrache sowie von Einzelbäumen und Gehölzgruppen. Ein Eingriff in den Waldrand wird vermieden.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Der Graben am Green ist eine Drainage und teilweise verrohrt, daher ohne ökologische Bedeutung. Er kann verlegt werden.

**Vermeidung/Verminderung**

Bei der Anlage der Bahn sollte versucht werden, insbesondere die Eichen zu erhalten. Andernfalls kann ein Großteil der Großgehölze durch Verpflanzen gesichert und in einen neu anzulegenden Baumstreifen zwischen Bahn 11 und 12 eingebracht werden. Der ursprünglich vorgesehene Eingriff in die Feuchtwiese am Südostrand der Fairwayfläche konnte vermieden werden.

## Bahn 12

### Spieltechnische Merkmale

Par 4, Herren 275 m, Damen 242 m, Spielbahnfläche 8.150 m<sup>2</sup>, Greenfläche 660 m<sup>2</sup>, Höhendifferenz -11 m, Breite bei 170 m 42 m, bei 210 m 60 m, Drivebereich gut einsehbar.

### Lage und Baumerkmale

Ein Großteil der Bahn wird auf bisherigen Glatthaferwiesen aufgebaut. Hierzu müssen vorhandene Abbruchkanten leicht abgeflacht werden. Der südliche Teil der Bahn integriert Teile der ehemaligen Bahn 5. Die südöstliche Grenze der Bahn ist zum Schutz des angrenzenden Feuchtgebietes mit einem sanft ansteigenden 0,5 m hohen Wall zu umgeben (Böschungsneigung maximal im Verhältnis 1 : 3).

### Konflikte

Verlust von Glatthaferwiesen.

### Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994

Teich Nr. 1 wird nicht gebaut.

### Vermeidung/Verminderung

Errichtung eines Walles als Schutz für das angrenzende Feuchtgebiet.

## Bahn 13

### Spieltechnische Merkmale

Par 4, Herren 295 m, Damen 259,6 m, Spielbahnfläche 9.400 m<sup>2</sup>, Greenfläche 610 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 2, Höhendifferenz -14 m, Breite bei 170 m 46 m, bei 210 m 52 m, Drivebereich schlecht einsehbar.

### Lage und Baumerkmale

Zur Anlage der Bahn inklusive des Greens und der Abschläge werden Teile der ehemaligen Bahnen 4 und 6 aufgenommen. Weiterhin werden Fettwiesenbereiche zum Aufbau der Bahn und zur Anlage des Greens in Anspruch genommen. Der südöstlich an das Green grenzende Bereich ist so zu modellieren, daß ein Verspringen der Bälle in das angrenzende Feuchtbiotop nach Möglichkeit verhindert wird. Bei einem maximalen Neigungsverhältnis von 1 : 3 darf der Wall gemäß des Landschaftsplans von 1994 eine maximale Höhe von 0,8 m nicht übersteigen.

### Konflikte

Verlust von Fettwiesen

### Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994

Keine

### Vermeidung/Verminderung

Die zwei künstlichen Aufschüttungen werden abgetragen und die Erdmassen wieder vor Ort eingebaut.

**Bahn 14****Spieltechnische Merkmale**

Par 4, Herren 196 m, Damen 172,48 m, Spielbahnfläche 4.950 m<sup>2</sup>, Greenfläche 570 m<sup>2</sup>, Höhendifferenz 6 m, Breite bei 170 m 50 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Zur Anlage der Bahn inklusive. Green und Abschläge werden Fettwiesenbereiche und Gehölze in Anspruch genommen. Teile der ehemaligen Bahn 6 werden integriert. Der Waldrand nordöstlich des Greens wird nicht angeschnitten.

**Konflikt**

Inanspruchnahme von Fettwiesen und randlicher Verlust von Gehölzen.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Keine

**Vermeidung/Verminderung**

Der Herrenabschlag wird, wie im Landschaftsplan vorgesehen, im Bereich des Gehölzes südwestlich am Weg liegen. Der Waldrand am Green wird nicht angeschnitten. Die Eichen zwischen Bahn 13 und 14 bleiben erhalten.

**Bahn 15****Spieltechnische Merkmale**

Par 4, 3 Abschläge, Herren 360/316,8 m, Damen 272 m, Spielbahnfläche 13.150 m<sup>2</sup>, Greenfläche 538 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 4, Höhendifferenz -6,5 m, Breite bei 170 m 65 m, bei 210 m 85 m, Drivebereich mäßig einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Die Bahn ersetzt die derzeitige Bahn 7 auf der ehemaligen Deponie „Karlsbrücke“. Auf der Deponie werden vorerst keine Maßnahmen durchgeführt, bevor das weitere Vorgehen hinsichtlich eventueller Sanierungsmaßnahmen nicht geklärt ist.

**Konflikte**

Bei Umsetzung der Baumaßnahmen müßte ein Teil des Gehölzbestandes am südöstlichen Hang der Deponie gerodet werden.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Die bestehenden Gehölze in der Freifläche südwestlich des Weges auf der Deponiekante bleiben im Hardrough bestehen, obwohl sie im Landschaftsplan nicht als „zu erhalten“ dargestellt sind, da hier ein Brutvorkommen des Neuntöters festgestellt wurde.

**Vermeidung/Verminderung**

s. o.

**Bahn 16****Spieltechnische Merkmale**

Par 4, 3 Abschläge, Herren 293 m, Damen 257,84 m, Spielbahnfläche 9.000 m<sup>2</sup>, Greenfläche 720 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 1, Höhendifferenz -34 m, Breite bei 170 m 56 m, bei 210 m 76 m, Drivebereich schlecht einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Die Bahn wird auf der ehemaligen Bahn 8 aufgebaut. Zusätzlich werden randlich Fettwiesen und degeneriertes Feuchtgrünland beansprucht. Da Teich Nr. 4 nicht gebaut wird, entstehen dort zusätzliche Biotopschutzbereiche.

**Konflikte**

Randlicher Verlust von Fettwiesen degeneriertem Feuchtgrünland und Gehölzen, dafür Hinzugewinn von Biotopschutzflächen.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Teich Nr. 4 wird nicht gebaut. Es entstehen an seiner Stelle Extensivwiesen. Das Grün wird aufgrund der beengten Verhältnisse gedreht und nach Süden verlegt. Die zwei vor dem Werkstattgebäude stehenden Einzelbäume werden zusätzlich als zu erhalten im B-Plan festgesetzt.

**Vermeidung/Verminderung**

Zusätzlicher Erhalt von Einzelbäumen gegenüber dem Landschaftsplan. Hinzugewinn von Biotopschutzflächen.

**Bahn 17****Spieltechnische Merkmale**

Par 3, Herren 190 m, Damen 167,2 m, Spielbahnfläche 5.300 m<sup>2</sup>, Greenfläche 530 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 1, Höhendifferenz 5 m, Breite bei 170 m 30 m, bei 210 m 42 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Die Bahn wird auf der ehemaligen Bahn 9 aufgebaut. Teich 5 wird mit einer Tonschürze versehen, um eine Vernässung der Spielbahnen zu verhindern und um das Eindringen kontaminierten Wassers in die angrenzenden Biotope zu vermeiden.

**Konflikte**

Keine

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Aufgrund des Wegfalls der Speicherteiche wurde die Lage des Damenabschlags und der Verlauf der Tabuzone sowie die Flächenbegrenzungen des Gewässers geändert. Zusätzlich wird ein in der Nähe des Teiches (Nr. 3) stehender vorhandener Baum als zu erhalten festgesetzt.

**Vermeidung/Verminderung**

Hinzugewinn von Biotopschutzbereichen.

**Bahn 18****Spieltechnische Merkmale**

Par 3, Herren 180 m, Damen 158,4 m, Spielbahnfläche 3.800 m<sup>2</sup>, Greenfläche 552 m<sup>2</sup>, Anzahl der Bunker 4, Höhendifferenz -4 m, Breite bei 170 m 52 m, Drivebereich gut einsehbar.

**Lage und Baumerkmale**

Die Bahn wird auf der ehemaligen Bahn 10 aufgebaut. An der Böschung der Driving-Range stokkende Gehölze im Spielbahnbereich werden beansprucht.

**Konflikte**

Die Gehölzpflanzungen an der Böschung der Driving-Range werden entfernt.

**Änderungen gegenüber dem Landschaftsplan von 1994**

Das Grün soll um ca. 20° gedreht werden.

**Vermeidung/Verminderung**

Die zu entfernenden Gehölze sind, soweit geeignet, zurückzuschneiden, samt Wurzelballen zu entnehmen, einzuschlagen und nach Abschluß der Bauarbeiten andernorts wieder einzupflanzen. Durch die im Zusammenhang mit dem geplanten Clubhaus und der Umgestaltung des davor liegenden Teiches 3 vorzunehmenden Geländemodellierungen, soll die zwischen Bahn 18 und der Driving-Range z.Z. bestehende gerade Böschungskante abgeflacht und in eine geschwungene Form verzogen werden.

## Allgemeine Beschreibung von Bahnelementen und geplanten baulichen Anlagen

- **Abschläge**

In der Regel sind zwei Abschläge pro Bahn mit einer durchschnittlichen Größe von 90 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei stärkeren Geländeneigungen, bzw. um Wettbewerbsanforderungen zu genügen sind an einigen Bahnen (3, 9, 10, 15 und 16) drei Abschläge vorgesehen. Sofern die Abschläge nicht direkt in den Spielbahnen liegen, sind sie durch Wiesenwege mit den Bahnen verbunden. In feuchten Bereichen (Bahn 4 bzw. 9) wird das Erreichen der Abschläge durch die Anlage von Knüppeldämmen und Stegen sichergestellt.

- **Sandbunker**

Für die, meist als Hindernis um die Greens, aber auch als Schutz vor Biotopen, gelegenen, Sandbunker sind 3.722 m<sup>2</sup> (bisher 1.358 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Pro Bahn sind zwischen ein und drei bis maximal fünf (Bahn 11) Sandbunker geplant.

- **Greens**

Die Greens umfassen eine Fläche von 10.141 m<sup>2</sup>. Das sind durchschnittlich ca. 565 m<sup>2</sup> für ein Grün. Die Greens sind so aufzubauen und abzudichten, daß ein Übertritt von durch Dünger oder Biozide belastetem Sickerwasser ins Grundwasser vollständig ausgeschlossen ist (das betrifft nicht die Greens auf der ehemaligen Mülldeponie, die Fläche der abzudichtenden Greens umfaßt 9.613 m<sup>2</sup>). Die Unterkante des Bauwerks muß 0,5 m über dem Grundwasserhorizont liegen.

- **Beregnungsanlage**

Für die Beregnung der Grüns, Vorgüns bzw. Anspielzonen und Abschläge wird eine Unterfluranlage installiert. Zur Überwindung der Höhe zwischen der Entnahmestelle an der Zisterne und den entfernt liegenden Bahnen ist der Einbau von Pumpen, die ebenfalls unter Flur gelegt werden, vorgesehen. Die Leitungen werden weitgehend in Spielbahnen und Wegen verlegt.

- **Zisterne**

Zur Bevorratung einer ausreichend großen Wassermenge für die Beregnung ist die Errichtung einer großen Zisternenanlage unter der Driving-Range vorgesehen. Ihr Fassungsvermögen wird mindestens 8.000 m<sup>3</sup> betragen. Die Befüllung der Zisterne wird während Starkregenereignissen und einem definierten Wasserstand des Röderwiesenbaches über eine spezielle Einlaufvorrichtung sowie aus Dachabläufen des geplanten Clubhauses vorgenommen.

- **Teiche**

Die ursprünglich vorgesehene Teichlösung zur Speicherung des Beregnungswassers ist zugunsten einer Zisternenlösung verworfen worden. Somit entfällt der Bau zusätzlicher Teiche vollständig. Die Böschungen entlang der bestehenden Teiche sind durch angemessene Erdmodellierungen landschaftsgerecht zu gestalten und nicht in der technisch notwendigen Trapezform zu belassen. Der bereits an der Bahn 10 bestehende Teich (Nr. 2) und der Teich (Nr. 3) in der Nähe des geplanten Clubhauses werden in ihrem Umfang leicht geändert und vergrößert sowie mit Flachwasserbereichen versehen. Die Anlage und Unterhaltung der mit dem Röderwiesenbach verbundenen Teiche ist Gegenstand eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens. Die übrigen bereits bestehenden Teiche innerhalb des Geltungsbereiches bleiben unverändert. Teich 5 und Teich 7 erhalten eine Tonschürze, um den Austritt von Wasser in den Spielbahnbereich zu verhindern.

-

- **Gräben**

Die im Gebiet der Röderwiesen bestehenden Gräben bleiben erhalten. Darüber hinaus wird ein Abschlag von der Mausbornschürfung in den Straßenseitengraben des Hammelhanswegs gebaut, um weiter südlich über zwei Abschlüge nach Osten die Quellbereiche des Röderwiesenbachs mit zusätzlichem Oberflächenwasser zu versorgen. Dort wo Golfbahnen von Fließgewässern begleitet oder gequert werden, werden beidseitig Saumbiotope unterschiedlicher Breite angelegt. Betroffen sind insbesondere die Bahnen 1, 3 und 10 (Gewässer begleitend) sowie die Bahnen 1, 3, 10 und 12 (Gewässer querend). Die Anlage und Unterhaltung der Fließgewässer des Röderwiesenbachsystems ist Gegenstand eines eigenständigen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens.
- **Brücken**

Zur durchgängigen Begehbarkeit der Anlage und auch zum Befahren mit Pflegegerät und Rettungsfahrzeugen sind zur Überwindung des Grabensystems des Röderwiesenbachs 9 Brücken vorgesehen. Die Brücken werden in Holzbauweise (kein Tropenholz) errichtet und im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens genehmigt.
- **Pavillon**

Für die Golfanlage sind fünf Wetterunterstände in Holzbauweise vorgesehen. Die Pavillons sollen in Größe und Form den bisher vorhandenen entsprechen.
- **Sanitärgebäude**

Durch die Erweiterung der Anlage ist eine Sanitäreinrichtung im Bereich der vom Clubhaus entfernt liegenden Bahnen erforderlich. Hierzu ist der Bau bzw. die Umnutzung des Heidehofs oder einer Gebäuderuine am Hammelhansweg als Sanitärgebäude geplant. Die WC-Anlage wird an einen vorhandenen Sammler im Hammelhansweg angeschlossen. Zur Deckung des Brauchwasserbedarfes ist eine Zisterne für Dachwasser bzw. ein Anschluß an die Beregnungsanlage vorzusehen. Falls das vorhandene Gebäude des Heidehofs aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann, kann ein festes Gebäude auf der Gebäuderuine am Hammelhansweg errichtet werden, das sich in Form- und Farbgestaltung (Fachwerk- oder Scheunencharakter, braun) unauffällig in die umgebende Landschaft einfügt und eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- **Sodengarten**

Östlich von Bahn 3 ist ein Sodengarten zur Ausbesserung der Greens und Abschlüge mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Zuwegung erfolgt über die Bahn 3.
- **Funktionsgebäude und -flächen**

Diese für den Platzbetrieb erforderlichen weiteren Unterstände, Bauwerke und Einrichtungen sind sämtlich, bis auf die neu hinzukommenden Containerstandorte am auf 384 m<sup>2</sup> erweiterten Werkstattgebäude, bereits vorhanden. Das Abschlagshaus auf der Driving-Range wird um 10 m nach Osten verschoben.
- **Clubhaus**

Das bisherige Clubhaus des Golfclubs wird aufgegeben. Es soll ein Neubau mit einer Grundfläche von max. 900 m<sup>2</sup> einschließlich überdachter Terrasse und bis max. 2 Geschossen errichtet werden. Das Gebäude soll mit einem Satteldach versehen werden und sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Unmittelbar am Gebäude sind Flächen für die Andienung des Gebäudes sowie Behindertenparkplätze unterzubringen. Um das Clubhaus erschließungstechnisch günstig und in Verbindung mit der geplanten Zisterne errichten zu können, ist der Standort unmittelbar an der Driving-Range am Anfang der bisherigen Bahn 9 vorgesehen. Zur Angleichung des Geländeneiveaus an die unmittelbar südlich angrenzende Driving-Range und zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die Zuwegung und die vorgelagerten Freianlagen des Clubhauses sanft anzuböschern. Nebenanlagen werden z. T. unter der Driving-Range angelegt und sind vom Clubhaus aus zu erreichen.
- **Freianlagen**

Der Übergangsbereich vom geplanten Clubhaus in die Sportanlage ist als elegante und landschaftliche Grünanlage zu gestalten und vermittelt zwischen Innenbereich (Gebäude) und naturbestimmten Bereichen (frei zugängliche Natur). So werden auch nur unmittelbar um das Gebäude

herum Gestaltelemente wie z.B. Staudenrabatten und Zierbeete angelegt. In Richtung der Golfanlage soll der Gartenbereich sanft in die Landschaft überleiten.

- **Zuwegung**

Die Zufahrt für die Golfanlage wird über eine gepflasterte oder wassergebundene leicht ansteigende ca. 70 m lange Privatstraße gewährleistet. Sie wird alleearmig mit Bäumen und mit einer dichten Hecke und eingefaßt.

- **Stellplätze**

Neben den bereits vorhandenen Parkplätzen am Sportzentrum Nordwest außerhalb des Geltungsbereiches auf der gegenüberliegenden Seite der Saalburgchaussee, die von den Besuchern der Anlage genutzt werden sollen, werden unmittelbar vor der Golfanlage zwischen dem Wirtschaftsgebäude und der geplanten Zuwegung ca. 20 PKW-Stellplätze für die Angestellten des Golfclubs fest eingerichtet. Der Parkplatz ist mit Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke anzulegen. Die Stellplätze werden vom Waldrandbestand der bachbegleitenden Gehölze des Kirdorfer Baches überkront und sind gegenüber der Golfanlage bereits durch eine mehrreihige Hecke eingegrünt.

- 

## 9.3 Beschreibung und Erläuterung der im B-Plan getroffenen Festsetzungen

### Flächen für Sportanlagen

Die für den Spielbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen werden durch die Ausweisung von Flächen für Sportanlagen ermöglicht. Eine Gestaltungssatzung regelt deren landschaftsgerechte bauliche Ausführung. Bauflächen werden nicht ausgewiesen, da es im Rahmen des Gesamtkonzepts nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans entspricht, sonstige bauliche Anlagen im Gebiet zu legalisieren oder zuzulassen.

Die Fläche des geplanten Clubhauses des Golfclubs wird in Abstimmung mit den Erschließungsmöglichkeiten und den Anforderungen durch den Spielbetrieb auf einer besonders abgegrenzten Fläche ermöglicht. Darüber hinaus werden weiterhin Flächen dargestellt, auf denen Unterstellmöglichkeiten für die Spieler und technische Einrichtungen sowie eine weitere sanitäre Anlage im Norden des Plangebiets zugelassen sind.

### Verkehrsflächen

Die Erschließung des Golfplatzes wird durch die festgesetzte Zufahrt und eine Stellplatzfläche gewährleistet. Die öffentlichen Wegeverbindungen werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Weg“ festgesetzt.

### Öffentliche Grünflächen

Die Flächen für die geplante Golfplatznutzung werden als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die verschiedenen Flächentypen der Spielbahnen werden mit ihren Entwicklungszielen benannt, damit die differenzierten Pflegeansprüche im Golfvertrag flächengetreu weiter ausgeführt werden können. Die Freiflächen, die zwischen den künftigen Spielbahnen liegen, werden mit der Benennung der Entwicklungsziele als öffentliche Grünflächen z. T. auch mit dem Ziel des Ausgleichs für den Neubau der Spielbahnen festgesetzt.

### Ausgleichsflächen

In den gering bis nicht genutzten Grünflächen kann durch die Entwicklung von derzeit weniger wertvollen Gebieten in einem sinnvollen räumlichen Zusammenhang der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe durch die Errichtung des Golfplatzes weitgehend geschaffen werden.

Die Planungskonzeption beinhaltet demzufolge sehr detaillierte Grünflächen-Festsetzungen: Durch eine fein abgestufte Abfolge zulässiger Nutzungen für die verschiedenen Spielbereiche des Golfplatzes bis hin zu den Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

lung von Natur und Landschaft entsteht eine ökologisch vertretbare Gesamtplanung, die den größtmöglichen Ausgleich im Gebiet erreicht.

#### **Sonstige Festsetzungen**

Alle bestehenden öffentlich genutzten Wegeverbindungen, die Erschließung und die Anlagen für den Golfplatz sowie der Bau eines neuen Clubhauses werden planungsrechtlich abgesichert.

Für die Andienung des neuen Clubhauses ist eine neue Fahrbahn erforderlich. Der in diesem Bereich bereits bestehende Sichtschutzwall einschließlich der darauf angepflanzten Hecke soll zugunsten einer ausreichend breiten Erschließung mit einer neuen Eingrünung umgestaltet werden.

Die Fläche des bestehenden Gewerbebetriebs wird nicht planungsrechtlich abgesichert, sondern entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 34 als private Grünfläche festgesetzt.

### **9.3.1 Flächen für Sportanlagen**

Die baulichen Anlagen für die Benutzung des Golfplatzes werden als Flächen für Sportanlagen festgesetzt, da für andere Zwecke keine Anlagen erforderlich sind. Für alle Flächen werden außerdem Gestaltungsvorschriften getroffen, um Störungen des Landschaftsbildes zu minimieren

#### **Zweckbestimmung Clubhaus**

Das Clubhaus darf eine Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> inklusive einer überdachten Terrasse nicht überschreiten, maximal 2 Geschosse und ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von max. 30% haben. Bei der Außengestaltung des Gebäudes sind Farben und Baustoffe zu verwenden, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. In der festgesetzten Fläche sind außerdem Einrichtungen für die Andienung des Gebäudes sowie Behindertenparkplätze unterzubringen. Für den Bau des Clubhauses ist eine Aufschüttung in Höhe der südlich angrenzenden Driving-Range möglich.

#### **Zweckbestimmung Pavillon**

Im Plangebiet sind fünf Wetterunterstände für die Golfspieler mit Standortfestsetzungen vorgesehen. Ihre Größe und Gestaltung soll sich an den bestehenden Pavillons orientieren.

#### **Zweckbestimmung Sanitärgebäude**

Für die sanitäre Anlage im Nordwesten des Golfplatzes werden zwei Alternativstandorte in einem bestehenden Gebäude beziehungsweise einer Gebäuderuine festgesetzt. Es ist der Bau nur einer sanitären Anlage an einem der beiden Standorte zulässig. Das Gebäude muß eingeschossig sein, ein Sattel- oder Walmdach haben und sich in Form- und Farbgestaltung unauffällig in die umgebende Landschaft einfügen. Die WC-Anlage muß an den Kanal im Hammelhansweg angeschlossen werden; der Wasserbedarf ist mit Brauchwasser zu decken.

#### **Zweckbestimmung Funktionsgebäude**

Diese Flächen sind für Geräteunterstellmöglichkeiten, Containerstandorte für Grünabfälle und sonstige für den Platzbetrieb erforderliche Bauwerke und Einrichtungen vorgesehen. Mit Ausnahme der Containerstandorte werden hierfür bereits vorhandene Einrichtungen festgesetzt. Die Containerstandorte sollen zur Spielbahn und zur freien Landschaft hin mit einer dichten Abpflanzung versehen werden. Alle baulichen Anlagen haben sich harmonisch in die Landschaft einzufügen. Ein einheitliches Gestaltungsprinzip bei landschaftsgerechter Eingrünung ist für die bestehenden und die neu zu errichtenden Gebäude zu entwickeln. Soweit technisch möglich sollen die Bauwerke ein Sattel- oder Walmdach bekommen.

#### **Zweckbestimmung Gerätehaus/Werkstattgebäude**

Das Gerätehaus/Werkstattgebäude soll max. 1-geschossig, bei einer maximalen Grundfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> ausgeführt werden und mit einem Satteldach ausgestattet sein. Auch hier soll die Gestaltung und die Eingrünung sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

#### **Begründung**

Die technischen und die Erschließungsbereiche des Golfplatzes werden als Flächen für Sportanlagen gesondert festgesetzt, um die Standorte für die Infrastruktur des Golfplatzes in ihrer erforderlichen Größe und Lage genau zu bestimmen und andere, weniger verträgliche, Standorte auszuschließen.

Mit diesen in der Fläche eng gefaßten Festsetzungen soll die landschaftsverträgliche Platzierung der erforderlichen Einrichtungen erreicht werden.

### 9.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Zuwegungen und die erforderlichen Stellplätze für den Golfplatz werden als Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung und die durchgehenden befestigten Wege als „Öffentlicher Weg“ festgesetzt. Im Bereich der Golfanlage ist der Fahrweg zu den Spielbahnen hin mit einer Hecke einzugrünen.

#### **Zweckbestimmung Zuwegung Clubhaus**

Die Zufahrt für die Golfanlage wird über eine Privatstraße gewährleistet. Bei ihrer Gestaltung sind die Mindestmaße für eine Anliegerstraße nach der Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) einzuhalten. Für die Befestigung ist Pflaster mit weitem Fugenbild zu verwenden. Oberflächen mit einem höheren Versiegelungsgrad sind nicht zulässig. In den Bereichen, in denen die Straße einzusehen ist, soll sie mit einer dichten Hecke eingegrünt werden.

#### **Zweckbestimmung Parkplatz**

Der Parkplatz für das Personal an der Golfanlage weist Stellflächen für ca. 20 PKW auf. Die Oberfläche ist mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Ersatzweise sind auch Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen zugelassen.

Die Parkplätze für Mitglieder und Besucher befinden sich östlich der B 456 im Zusammenhang mit den Parkplätzen des Sportzentrums „Nordwest“ im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 721 und sind durch eine Fußgängerunterführung an die Golfanlage angeschlossen.

#### **Zweckbestimmung Öffentlicher Weg**

Die Wege sollen eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten und mit einer wassergebundenen Wegedecke angelegt bzw. unterhalten werden.

### 9.3.3 Grünflächen

Die nachfolgend unterschiedenen Grünflächen resultieren aus den Nutzungs- und damit auch den Pflegeansprüchen des Golfbetriebs sowie aus den Zielen des Landschaftsplans. Die Entwicklungsziele für alle Flächen werden auf den entsprechenden Grünflächen festgesetzt. Die sehr weitgehenden Anforderungen aus dem Landschaftsplan lassen sich nicht vollständig über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans umsetzen, die in der Plandarstellung differenzierten Flächenkategorien ermöglichen jedoch eine eindeutige Zuordnung für weitergehende Regelungen, die in den Golfvertrag beziehungsweise das Pflegewerk aufgenommen werden können.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gewerbebetrieb wird als private Grünfläche festgesetzt. Er unterliegt dem Bestandsschutz.

#### **Zweckbestimmung „Sport“**

Auf allen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport sind im Umkreis von 40 m um die Drive-Bereiche und bei Greens, Abschlägen und Bunkern Abgrabungen und Auffüllungen bis jeweils maximal 0,50 m unter bzw. über der bestehenden Geländeoberkante zulässig. Die Unterkante der Abgrabungen muß, sofern nichts anderes unter der entsprechenden Zweckbestimmung angegeben ist, immer über dem Grundwasserhorizont liegen. Ausnahmen von dieser Regelung sind im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Drainagen dürfen nicht in den Untergrund eingebaut werden.

#### **Zweckbestimmung „Sport; Grün“**

Die Grüns sind so aufzubauen und abzudichten, daß ein Übertritt von Sickerwasser ins Grundwasser vollständig ausgeschlossen ist. Die Unterkante des Bauwerks muß 0,50 m über dem Grundwasserhorizont liegen. Die Pflege erfolgt entsprechend den sehr hohen Anforderungen an die Bepflanzbarkeit. Näheres regelt das Pflegewerk.

**Zweckbestimmung „Driving-Range“**

Die Driving-Range darf in der Höhe der bestehenden Aufschüttung unterbaut werden.

**Begründung**

Die differenzierten Regelungen bezüglich der Höhe der Auffüllungen im Bereich der Spielbahnen sollen den Erhalt der landschaftstypischen Geländeformen im Rahmen der spieltechnischen Anforderungen gewährleisten. Der geforderte Abstand aller Bauwerke vom Grundwasserhorizont dient dem Schutz des Grundwassers vor Einträgen aus der Düngung der Spielbahnen. Die differenziert festgesetzten verschiedenen Spielbahnbereiche sollen eine klare Zuordnung der Flächen zu den weiteren Regelungen im Golfvertrag ermöglichen.

**Zweckbestimmung „Biotopfläche“**

Das Betreten der Biotopfläche ist zum Suchen der Bälle und zum Abschlagen gestattet. Die Flächen sollen durch eine zweimalige Mahd gepflegt werden. Eine mögliche weitere Differenzierung der Pflegeansprüche innerhalb der Flächen wird im Pflegewerk geregelt. Veränderungen der Gestalt und der Nutzung sind unzulässig.

**Begründung**

Die weniger intensiv genutzten Flächen ergeben einen harmonischen Übergang zu den schützenswerten Biotopschutzbereichen. Sowohl gestalterisch wie auch als Schutzzone für die empfindlichen Bereiche ergibt sich ein funktionstüchtiger Übergangsbereich.

**Zweckbestimmung „Biotopschutzbereich“**

Für diese Flächen besteht ein absolutes Betretungsverbot. Ausgenommen sind erforderliche Maßnahmen gemäß des Pflegewerks. Die Einhaltung des Verbots ist durch Schilder an den Wegen und Unterweisung der Spieler und Platzbesucher zu gewährleisten. Ein Teil der Flächen ist gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Entwicklungsziel:

- extensive Frischwiese
- Feuchtwiese
- Naßstaudenflur
- Großseggenried, Röhricht
- Mager-, Halbtrockenrasen
- Streuobstbestand

**Begründung**

Die Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs durch die Errichtung der neuen Spielbahnen, da die Flächen entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung optimal gepflegt werden. Die entsprechende Pflege der Flächen gewährleistet die Wahrung des Gebietscharakters.

**Zweckbestimmung „Hausgärten“**

Die Hausgärten sollen in ihrem gegenwärtigen Zustand erhalten werden. Es ist anzustreben, den Gehölzanteil wie bisher zu bewahren. Sukzessive sollen die nichtheimischen Arten in den Gärten entfernt werden. Die Gärten werden von dem Betretungsverbot ausgenommen.

**Begründung**

Die Festsetzung des Erhalts der unbebauten Freiflächen mit ihrer bisherigen Nutzung soll den endgültigen Ortsrand in diesem Bereich planungsrechtlich absichern.

**Begründung**

Die Lage des Gewerbebetriebs mit seinen Emissionsrisiken im sensiblen Landschaftsbereich der Röderwiesen stellt eine konflikträchtige Benachbarung zum Naturschutz und zum Golfplatz dar, deshalb wird sein Fortbestand nicht planungsrechtlich abgesichert.

### **9.3.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Es wird festgesetzt, daß die Beregnung der Grüns, Vorgrüns bzw. Anspielzonen und Abschläge nur mit Brauchwasser erfolgen darf, sowie das auf Dachflächen anfallende Wasser gesammelt und versickert oder als Brauchwasser verwendet werden muß. Außerdem wird festgesetzt, daß anfallender Bodenaushub im Bereich des Golfplatzes wieder verwendet werden soll. Ein Verbot des Dünger- und Pestizideinsatzes wird auf den Flächen festgesetzt, die Boden- und Grundwasseranschluß haben. Die Gabe von Mangelnährstoffen auf den Fairways ist möglich. Die Flächen, in denen die festgesetzten Entwicklungsziele zu einer deutlichen Aufwertung führen, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

**Begründung**

Die Maßnahmen sollen den sparsamen Umgang mit Trinkwasser und die Schonung bzw. den Schutz der natürlichen Ressourcen gegen Gefährdung durch Stoffeinträge oder übermäßigen Verbrauch gewährleisten. Die Pflicht zum Wiedereinbau des Bodenaushubs erspart das Deponieren des angefallenen Materials und vermeidet so den Landschaftsverbrauch durch Deponien. Die Maßnahmen dienen der Minimierung und dem Ausgleich der Eingriffe durch den Golfplatzbau. Darüber hinaus stellen sie in den betroffenen Bereichen den landschaftstypischen Gebietscharakter wieder her.

### **9.3.5 Flächen deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Die im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete ehemalige Hausmülldeponie „Karlsbrücke“ wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen orientierend untersucht. Es wurde ein Sicherungs- bzw. Sanierungserfordernis festgestellt. Über den Umfang der erforderlichen Maßnahmen können derzeit noch keine Aussagen gemacht werden. Im textlichen Hinweis Nr. 5 wird darauf detailliert hingewiesen.

## **10 Bodenordnung**

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB erforderlich. Die als „Öffentlicher Weg“ festgesetzten Flächen befinden sich in städtischem Besitz. Die restlichen Flächen sind, da sie vom Golfclub genutzt werden, von diesem zu erwerben bzw. auf anderem Wege Nutzungsrechte zu sichern. Die §§ 40 ff Baugesetzbuch bleiben hiervon unberührt.

## 11 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

### 11.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen - Pfliegewerk

Der Forderung des Naturschutzrechts nach Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ist durch das vorliegende Planung Rechnung getragen worden. Die Grundlagenerhebungen im Rahmen des Landschaftsplans erlauben es, die Spielbahnen so schonend wie möglich in die empfindliche Landschaft einzupassen. Zur Minimierung der Wirkung der verbleibenden Eingriffe werden differenzierte Nutzungs- und Pflegevorschriften getroffen und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die insbesondere die Wiederentwicklung von durch den Golfplatzbau beseitigten Biotoptypen vorsehen.

#### Eingriffsvermeidung

Bis auf einige kleine Flächen im Randbereich der zukünftigen Bahn vier werden keine Feuchtbioptop überbaut. Die Mehrzahl der neuen Golfbahnen wird im Bereich der artenarmen Glatthaferwiesen errichtet. Die bisher als Querriegel im Röderwiesental liegende Bahn sechs wird in Teilbereichen zurückgebaut. Auf diese Weise wird ein Biotopverbund vom nordwestlichen Ende des Golfplatzes bis zu seinem südöstlichen Ende an der Saalburgchaussee ermöglicht.

Um den Wasserhaushalt angrenzender Biotopflächen nicht zu beeinträchtigen, werden Drainagen im Bereich der Bahnen 2, 3, 8, 9, 10 und 17 auf das Gelände aufgebaut. Dies ist im Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 66 von 1994 ausführlich dargestellt. Wo es möglich und sinnvoll ist, wird das abgefangene Niederschlagswasser auf breiter Front in die angrenzenden Biotopflächen eingeleitet; andernfalls wird es in das Röderwiesenbachsystem abgeschlagen.

Eine Bewässerung der Fairways wurde bereits im Landschaftsplan von 1994 ausgeschlossen. Zur Bewässerung der Greens und Abschläge wurde auf Wunsch des Golfclubs aus Kostengründen der Neubau von zwei Teichen und ein bis zwei Zisternen vorgesehen. Um ca. 11.000 cbm Beregnungswasser entnehmen zu können, war der Neubau von zwei Teichen, Teich eins und Teich vier, sowie der Ausbau der Teiche zwei und drei beabsichtigt. Das derzeitige Speichervermögen der Teiche zwei und drei sollte auf ca. 7.900 cbm erhöht werden. Der nutzbare Speicherinhalt sollte 5.200 cbm betragen. Auf nochmaliges Intervenieren der UNB und der beteiligten Planer hin, hat sich der Homburger Golfclub nunmehr dazu entschieden, unter der Driving-Range Zisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 8.000 cbm anzulegen. Die restlichen 3.000 cbm sollen aus den umzubauenden Teichen zwei und drei entnommen werden. Durch den Verzicht auf den Bau der Teiche eins und vier können gegenüber dem bisherigen Konzept **ca. 4.800 qm Biotopfläche und ca. 35 Bäume** erhalten werden. Darüber hinaus bedeutet der Verzicht auf den Teichbau, daß die durch Verdunstungsverlust der vormals geplanten Teiche dem Wasserhaushalt des Röderwiesentals entzogene Wassermenge von zusätzlich **ca. 1.125 cbm** immer im System verbleibt. Die mögliche Eutrophierung des Röderwiesenbachs durch weitere Standgewässer mit im Sommer niedrigen Wasserständen entfällt ebenso, wie die Landschaftsbildveränderung durch Teiche, deren Ausbau den sich aus ihrer Zweckbestimmung als Bewässerungsteiche ergebenden technischen Notwendigkeiten Rechnung tragen muß.

Entlang aller Gräben sowie des Röderwiesenbachs ist die Entwicklung unterschiedlich breiter Saumbiotop vorgesehen, die eine lineare Ausbreitung biotoptypischer Pflanzen- und Tierarten entlang dieser typischen azonalen Grabenbiotop ermöglichen und zur Verbindung der flächigen Feuchtbiotop beitragen sollen.

Über die im Bebauungsplan als zu erhalten dargestellten Bäume hinaus sollen im Zuge der Bauarbeiten alle Bäume, deren Beseitigung nicht aus bautechnischen oder spieltechnischen Gründen zwingend notwendig ist, geschont werden. Der Golfclub hat dies zugesichert. Im Zuge der Ausführungsplanung und während der Bauausführung wird zusammen mit dem Golfplatzplaner jeder

Baum daraufhin überprüft, ob sein Erhalt möglich ist oder bei großen Bäumen zumindest ihre Verpflanzung und Nutzung zur Möblierung der neu anzulegenden Golfbahnen.

### Eingriffsminimierung

Im Bebauungsplan werden außerhalb der Spielflächen Biotopschutzflächen und Biotopflächen unterschieden. Für diese Flächen werden jeweils Nutzungsregelungen und Pflegevereinbarungen getroffen, die in einem „Golfvertrag“ zwischen der Stadt Bad Homburg v. d. H. und dem Homburger Golfclub festgeschrieben werden und in einem von der Unteren Naturschutzbehörde zu genehmigenden Pfliegewerk gem. HENatG § 6 (2) Nr. 11 präzisiert werden. Auch für die Spielflächen werden entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Das Betreten der Biotopschutzflächen auch zum Suchen fehlgeschlagener Golfbälle ist untersagt. In der Bauphase sind die Flächen durch Zäune zu schützen.

Die Biotopflächen werden überwiegend als zweischürige Mähwiesen entwickelt. Sie dürfen zur Ballsuche betreten werden. Der Ball darf aus diesen Flächen herausgeschlagen werden. Besucher dürfen die Flächen nicht betreten. In der Bauphase darf auf diesen Flächen keinerlei Baumaterial gelagert werden. Die Vegetationsdecke darf nicht beschädigt werden.

Alle zur Rodung vorgesehenen Bäume sollen wie oben bereits erwähnt, in der Bauphase auf ihre Verpflanzbarkeit geprüft werden.

Die Greens und Abschläge in den Feuchtgebieten werden zu den grundwasserführenden Schichten hin so abgedichtet, daß ein Eintritt von Dünger oder Bioziden in das Grundwasser ausgeschlossen werden kann.

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Beregnungs- o. a. Brauchwasser zu nutzen.

Neue Wege sind als Wiesenwege anzulegen.

Alle Stellplatzflächen sind in wassergebundener oder wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Mit dem Bauantrag müssen Baustelleneinrichtungspläne eingereicht werden, in denen die Schonung empfindlicher Biotope dokumentiert wird.

Aus ökologischer Sicht ist es am günstigsten, wenn die gesamte Golfanlage in einem Bauabschnitt realisiert wird, da auf diese Weise jahrelange Störungen der empfindlichen Flächen vermieden werden. Mehr als zwei Bauphasen sollten nicht stattfinden. Wenn der Platz in zwei Stufen realisiert werden sollte, wäre es günstig, wenn ein baufreies Jahr zur Erholung und Umsiedelung störungsempfindlicher Tierarten eingelegt würde. Die frühzeitige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen - am besten vor Baubeginn wäre - wünschenswert, weil auf diese Weise der Biotopverlust wertvoller Flächen besser auszugleichen ist.

## 11.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 66 ist mit folgenden möglichen Eingriffen bzw. unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu rechnen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Spielbahnen für die Erweiterung der Golfanlage auf bisher nicht als Sportflächen genutzten Wiesen angelegt. Um die Planung realisieren zu können, müssen darüber hinaus verschiedene Gehölze und Einzelbäume gerodet werden. Die bisherigen Golfbahnen werden zum Teil umgebaut und zum Teil zurückgebaut. Im gesamten Gelände werden Erschließungswege für die Spielbahnen durch zum Teil empfindliche Bereiche geführt, in Feuchtgebieten auf Knüppeldämmen.
- Vormals zusammenhängende Lebensräume werden durchschnitten. Verbleibende Biotopflächen können bei Insellage zwischen den Golfbahnen genetisch verarmen. Dieses Risiko ist in der vorliegenden Planung durch lineare Biotopvernetzung aber bereits stark minimiert worden.

- Zur Verhinderung des Stoffeintrags in das Grundwasser werden die Greens zum Grundwasser hin abgedichtet, was einer Versiegelung gleich kommt.
- Der Wasserhaushalt wird durch die Entnahme von Beregnungswasser aus dem Röderwiesenbachsystem verändert.
- Teiche und Gräben werden umgebaut (gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren).
- Durch den Spielbetrieb bzw. Pflege- und Unterhaltungsarbeiten werden störungsempfindliche Tierarten wie z. B. Vögel an der Brut gehindert beziehungsweise beeinträchtigt.
- Amphibien, die in den Teichen 2, 3, 6, 7 oder 8 laichen, die von ihren Winterquartieren kommen oder auf dem Weg in ihre Sommerhabitate können im Spielbahnbereich von Mähfahrzeugen getötet werden.
- Durch die Errichtung eines neuen Clubhauses nordwestlich der Driving-Range werden Biotope vernichtet.
- Durch die Zufahrt zum geplanten Clubhaus werden die nordwestlich angrenzenden Gehölze gerodet.

## Betroffene Landschaftspotentiale

### Bodenpotential

Durch den Neubau des Clubhauses und die Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes an Bahn 16 werden insgesamt ca. 775 qm Boden neuversiegelt. Sein Standortpotential geht irreversibel verloren. Die Austauschprozesse zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbrochen.

Durch die Anlage von 9.613 qm Greenflächen, die zum Grundwasser hin abgedichtet werden, entfällt das Standortpotential der betroffenen Gley- und Naßgleyböden, auf denen sich an feuchte Standorte angepaßte Lebensgemeinschaften entwickeln würden.

Die Unterbauung der Driving-Range bedeutet hinsichtlich des Bodenpotentials keinen zusätzlichen Eingriff, da die Zisternen in eine künstliche Aufschüttung eingebaut werden. Im Gegenteil ist die mit der geplanten Baumaßnahme einhergehende Gefährdungseinschätzung der Altablagerungen unter der Driving-Range positiv zu bewerten.

### Wasserdargebotspotential

Auf der neuversiegelten Fläche von ca. 10.000 qm inklusive Greens findet keine Grundwasserneubildung statt. Unter Zugrundelegung einer Ergiebigkeit des Grundwasserleiters von max. 15 l/s und qkm gehen dem Wasserhaushalt daher max. 4.700 cbm Wasser durch Versiegelung verloren.

Da alles Dachwasser in Zisternen aufgefangen wird und als Brauchwasser im Golfplatzgelände genutzt wird, kann aber davon ausgegangen werden, daß auf diese Weise dem Gewässersystem des Röderwiesenbachs ca. 550 cbm weniger Wasser entnommen werden. Dem Gewässersystem des Röderwiesenbachs werden unter Abzug des anfallenden Dachflächenwassers jährlich ca. 10.500 cbm Wasser zur Beregnung der Greens und Abschlüge entnommen. Die Entnahme muß nach §§ 49, 50 HWG durch die Untere Wasserbehörde genehmigt werden. Inwieweit sich die Zuführung von Wasser aus der Mausbornschürfung und dem Seitengraben des Hammelhanswegs risikomindernd auswirkt, wird ebenfalls im Rahmen des Wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgehandelt.

Infolge der risikomindernden Maßnahmen, die einen Übertritt von Schadstoffen ins Grundwasser verhindern, sind die mit Genehmigungen auf Grund des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt als von insgesamt nur geringer bis mittlerer Erheblichkeit einzustufen. Insbesondere auch deswegen, weil mit der ehemaligen Deponie „Karlsbrücke“ und den Ablagerungen im Bereich der Driving-Range auf jeweils grundwassernahen Böden erhebliche Vorbelastungen im Planungsgebiet existieren.

**Klimapotential**

Der Röderwiesentalzug hat als Kaltluftentstehungsgebiet und über die Weiterleitung von Talabwinden eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr in die nordwestlichen Bad Homburger Stadtteile. Die Saalburgchaussee, die Driving-Range, die bestehende Gewerbenutzung und die querriegelartig angeordneten Gehölze im Bereich der „Oberen Röderwiesen“ beeinträchtigen derzeit diese Funktionen über Emissionen und Barrierewirkungen.

Der Neubau des Clubhauses liegt in der Flucht bereits existierender Gebäude. Kaltluft wird wie bisher überwiegend über die Driving-Range abfließen und gelegentlich im Bereich der Spielbahnen 1 + 18 stauen.

Durch die Anlage von Golfbahnen anstatt höherwüchsiger Wiesen und Gehölze verringert sich die Bodenrauigkeit und verändern sich die Strahlungseigenschaften des Untergrunds. Es wird sich nachts geringfügig mehr Kaltluft bilden. Diese und die Taunuswinde werden entsprechend besser abfließen können.

Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang der geplanten Eingriffe keine zusätzlichen Belastungen des Klimapotentials.

**Biotoppotential**

Die Golfanlage wird um ca. 73.800 qm erweitert. Die Biotopflächen in diesen Bereichen entfallen zugunsten unterschiedlich intensiv genutzter Sportrasen.

Insgesamt werden kaum ökologisch wertvolle Biotoptypen in Anspruch genommen.

**Es werden folgende Biotptypen beansprucht, die aber aufgrund ihrer Ausprägung nicht als Tabuflächen gemäß § 23 Nr. 1-5 HENatG anzusehen sind**

- Großseggen- und Mädesüßbestände werden durch den Bau von Bahn 9 auf den Flurstücken 20 und 7/1 der Flur 5 und durch den Bau von Bahn 4 auf dem Flurstück 41/1 der Flur 5 in randlichen Bereichen überbaut. Die Inanspruchnahme wurde auf Intervention des Regierungspräsidiums allerdings stark verringert.
- Eine kleinflächige Borstgrasrasenbasalgesellschaft wird durch den Bau von Bahn 11 auf Flur 5, Flurstücke 20 und 21 vernichtet.
- Einheimische nicht angepflanzte Gebüsche und Hecken werden durch den Bau des neuen Clubhauses in Flur 6, Flurstück 174 und 145/1 beseitigt. Durch den Bau von Bahn 5 werden ökologisch wertvolle Gehölze auch in Flur 5, Flurstück 70 beseitigt werden müssen. Einzelne große Eichen werden durch den Bau von Bahn 11 beseitigt (Flur 5, Flurstücke 20 und 21).
- Randliche Bereiche des Erlenbestandes (1 Baumreihe) auf Flur 6, Flurstücke 7/1, 35/1, 36 werden durch den Umbau von Bahn 3 beansprucht.
- Feuchtwiesen und Feuchtbrachen, i. d. R. monotypische Mädesüßbestände werden durch den Bau von Bahn 4 auf den Flurstücken 41/1, 52 und 54 der Flur 5 sowie 11 der Flur 6 in Randbereichen überbaut. Die Inanspruchnahme wurde auf Intervention des Regierungspräsidiums fast vollständig aufgegeben. Durch den Bau von Bahn 10 werden am Rand des großen Feuchtgebietes Feuchtwiesen- und Flutrasenfragmente beansprucht (Flur 6, Flurstücke 7/1 und 24). Die Anlage des Grüns von Bahn 8 führt zur kleinflächigen Beseitigung randlicher Feuchtwiesen- und Flutrasenfragmente sowie von Feuchtbrachen auf den Flurstücken 38 und 65/1.

Tab. 1 zeigt wie sich die zusätzliche Inanspruchnahme von ca. 7,2 ha Grundfläche für die Erweiterung der Golfanlage auf das Verhältnis der Biotoptypen untereinander auswirkt.

Die Zunahme der Fairwayfläche ist mit dem Verlust von max. 85 Einzelbäumen ca. 0,6 ha Gebüschfläche und 0,6 ha Feuchtgebüsch verbunden. Der Rückgang an Feuchtgehölzen ist allerdings auch auf die Auslichtung der Bestände südlich des Greens von Bahn 12 zu Gunsten von Feuchtgrünland zurückzuführen, ebenso wie der der übrigen Gehölze auch auf die Auslichtung der verbuschten Streuobstbestände südlich der Driving-Range. Die Zunahme von extensiv genutzten Streuobstbeständen um ca. 0,3 ha wird nicht durch eine Neuanlage dieses Biotoptyps erreicht, sondern durch die Umwandlung geeigneter Bestände am Hammelhansweg (Ausgleichsfläche A). Die Zunahme der „verbuschten Streuobstwiesenflächen“ erklärt sich aus der differenzierten Einstufung der Bestände im Südosten des Planungsgebietes Am Langenfeld. Das Pflegeziel einer „verbuschten Streuobstwiese“ durch Entnahme einzelner Gehölze läßt sich in dem insgesamt zu stark verbuschten Bestand kurzfristig flächig erreichen und entspricht den Aussagen des faunistischen Gutachtens (Erhöhung der Artenvielfalt).

Ca. 1,7 ha weniger wertvolle Fichtenforsten und Schlagfluren werden in Anspruch genommen; **0,4 ha davon allerdings zur Schaffung von magerem wechselfeuchten Grünland** (vgl. Kap. 4.4.3.1 im Landschaftsplan). Der restliche Biotopverlust wird durch ca. 5,5 ha intensiv genutzten Glatthaferwiesen und deren Brachen verursacht. Die Inanspruchnahme von mageren und extensiv genutzten Glatthaferwiesen und einigen Großseggen- sowie Mädesüßbeständen sowie Feuchtwiesen wird durch Neuschaffung vergleichbarer Biotoptypen durch Nutzungsextensivierung auf entsprechenden Standorten überkompensiert. Feuchtbiootope nehmen insgesamt um ca. 0,85 ha zu und extensiv genutztes zweischüriges Grünland um ca. 2 ha.

Die Zunahme von Großseggenbeständen und Feuchtwiesen wird durch Pflegemaßnahmen im Bereich der derzeit stark durch Mädesüß überwucherten ehemaligen Feuchtwiesen und Großseggenbestände erreicht. Die kurzfristige Erreichung des Pflegeziels durch Mahd und auch die Wiederherstellung ehemaliger Gebietszuflüsse ist durch das immernoch umfängliche Vorkommen der charakteristischen Pflanzenarten in den betroffenen Beständen gewährleistet. In den ehemaligen Großseggenbeständen ist die Sumpfschilf noch immer mit Deckungsgraden bis ca. 20 % vertreten.

Eine Zunahme naturnah entwickelter Grabenabschnitte mit entsprechenden Galeriewaldbeständen ergibt sich aus der Umorganisation des Gehölzbestandes in den Feuchtblächen westlich und nördlich von Bahn 10.

#### Fauna

Nach MÖBUS 1995 sind durch Überbauung 54 von 327 Brutvogelrevieren betroffen, darunter 2 Reviere des Neuntötters und das Revier des Gartenrotschwanzes. **Ein weiteres gefährdetes Neuntöter-Revier wurde durch Änderung der Planung verschont.**

Da die Planung der Ausgleichsmaßnahmen sich sehr stark an den Vorschlägen des faunistischen Gutachtens orientiert, und die zusätzliche Schaffung von extensivem gehölzbestandenen Grünland vorsieht (vgl. o.), ist es durchaus möglich, **daß zahlreiche der 54 Brutpaare sich ein anderes Brutrevier im Planungsgebiet suchen.**

MÖBUS befürchtet einen Rückgang der Tagfalter- und Heuschreckenfauna, wenn extensiv genutztes mageres Grünland entfallen würde. **Dies ist nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht der Fall.** Eine kleine Population des bundesweit bedrohten Schwarzblauen Moorbläulings ist durch den Bau von Bahn 7 in seinem Bestand bedroht. **Ein Erhalt der Population ist bei frühzeitiger Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme B, die u. a. die Schaffung von extensiv genutztem magerem Feuchtgrünland vorsieht, möglich.**

Für feuchtigkeitsgebundene Tierarten sowie Amphibien und Libellen ist keine Verschlechterung zu erwarten, da in ihre Lebensräume nicht eingegriffen wird. Im Zuge des Teichumbaus und der geplanten wasserbaulichen Maßnahmen, die auch biotopverbessernde Maßnahmen einschließen,

ist vom Bauablauf allerdings darauf zu achten, daß die entsprechenden Populationen nicht gestört werden.

Generell besteht die Gefahr, daß infolge von Durchschneidung und Insellage vormals zusammenhängender Lebensräume verbleibende oder neu geschaffene Biotopflächen zwischen den Golfbahnen genetisch verarmen und an Qualität verlieren. **Ein entsprechender Nachweis konnte aber bisher weder durch die zoologischen noch durch die vegetationskundlichen Untersuchungen in den „Mittelsten Röderwiesen“ erbracht werden.** Eine durch Verinselung und Standortverlust verursachte Verarmung von Flora und Fauna ist aber im südöstlichen intensiv genutzten Abschnitt des Planungsgebietes deutlich feststellbar.

### Landschaftsbild und Erholungswert

**Ein Eingriff in das Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Erweiterung der Golfplatzanlage ist nicht nachweisbar.** Da durch die Anlage der Golfbahnen störende Nutzungen entfallen, wie z. B. der mit zahlreichen Koniferen bestockte Freizeitgarten am Hammelhansweg sowie die Nutzungen im Bereich der Ausgleichsfläche A und weitere Gärten, die auf der zukünftigen Bahn 4 liegen, ergeben sich für das Taunus-Vorland typische Ausblicke auf die Mainebene. Der parkartige Charakter der Anlage ist durch zahlreiche Biotopflächen und vier naturnahe Wäldchen aufgelockert.

Im Zusammenhang dieser Eingriffsbewertung ist es nicht sinnvoll möglich, die ehemalige Freizeitgartennutzung mit der durch die Golfplatzenerweiterung hervorgerufenen Landschaftsbildveränderung zu vergleichen. **Eine wesentliche Verschlechterung ist allerdings auf jeden Fall zu verneinen.**

**Die freie Zugänglichkeit der Landschaft bleibt in dem bisherigen Maße erhalten, da alle Wege, auch informelle Wegenutzungen, mit öffentlichem Gehrecht ausgestattet werden sollen.**

## **11.3 Ausgleichsmaßnahmen und zusammenfassende Bewertung des Eingriffs**

Um die Erfolgsaussichten der geplanten Ausgleichsmaßnahmen einschätzen zu können und eine abschließende Bewertung auch der betriebsbedingten Eingriffswirkungen vornehmen zu können, sind die Auswertung des faunistischen Gutachtens und die Bewertung in Kapitel 3 des Landschaftsplanes von Bedeutung. **Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Biotopkomplexbewertung, welche die bislang zur Hälfte als Golfplatzfläche und zur Hälfte als Biotopschutzbereiche genutzten „Mittelsten Röderwiesen“ zwischen den Bahnen 3 und 6 als ökologisch sehr wertvoll einstuft. Die Ergebnisse lassen den Schluß zu, daß ökologisch wertvolle Flächen innerhalb von Golfplatzflächen liegen können und sorgfältig geplante Ausgleichsmaßnahmen durchaus Erfolgsaussichten haben.**

### **11.3.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen wurden insbesondere die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens berücksichtigt. Des weiteren wurde besonderer Wert darauf gelegt, daß Sonderstandorte und ökologisch wertvolle Flächen in ihrer Gesamtfläche nicht abnehmen.

Neben zahlreichen durch Nutzungsextensivierung, Pflege oder Umnutzung aufgewerteten Bereichen sind im Landschaftsplan und im Bebauungsplan vier größere Ausgleichsflächen gesondert hervorgehoben, deren Realisierung von herausragender Bedeutung ist, aber nicht vollständig gesichert ist, weil die Flächen sich bisher nicht im Besitz des Golfclubs befinden.

Sofern sich die Maßnahmen nicht umsetzen lassen, müssen ersatzweise in gleichem Umfang andere gleichwertige Maßnahmen durchgeführt werden. Zur Sicherstellung des Ausgleichs behält die Stadt Bad Homburg v. d. H. Sicherheitsleistungen ein.

Im folgenden werden die Maßnahmen kurz vorgestellt:

#### **A + B**

Auf den im Bebauungsplan so gekennzeichneten Flächen westlich des Hammelhanswegs sollen auf Grund ihres Standortpotentials extensiv genutzte, magere wechselfeuchte bis feuchte Wiesen entwickelt werden, die mit einzelnen Obsthochstämmen und Gehölzgruppen bestanden sein sollen. Auf feuchtem Grund im Nordwesten der Fläche sollte an einigen Stellen Grauweidengebüsch belassen werden. Ansonsten sollten auf der Fläche ortsübliche Obsthochstämmen sowie einzelne Rosen, Schlehen und Weißdorn nur in lockerer Verteilung wachsen (vgl. Festsetzung Nr. 7).

Eine Umsetzung der Maßnahmen insbesondere im nordwestlichen Teil ist zur Erhaltung der Population des Schwarzblauen Moorbäulings im Bereich der zukünftigen Bahn 7 wichtig.

Details zu Anlage und Pflege der Fläche werden im Rahmen der Objektplanung und der Erstellung des Pflegewerks gem. § 6 (2) Nr. 11 ausgearbeitet.

#### **C**

Nach Herausnahme einiger Koniferen und störender Gehölze wird auch hier ein extensiv gepflegter locker mit Gehölzen bestandener Grünlandbereich angestrebt, der als Wald-Offenland-Übergangsbereich sowohl ein großes ökologisches Entwicklungspotential aufweist, als auch für Spaziergänger, die den Wald in Richtung Dornholzhausen verlassen, den Blick über extensives Grünland und die landschaftliche Golfanlage auf Bad Homburg und die Mainebene freigibt.

Die Pflege der Fläche und die zu rodenden Bäume bestimmen das Pflegewerk und die Objektplanung.

#### **D**

In der im Bebauungsplan mit D gekennzeichneten Fläche, die derzeit Feuchtgrünland und Fichtenjungwuchs umfaßt, sollen alle Fichten zu Gunsten der Entwicklung von Feuchtgrünland entnommen werden. Die Fläche hat ein sehr hohes Entwicklungspotential und ist von besonderem Wert, da sie in der bisher auf Grund verschiedener intensiverer Nutzungen als am wenigsten wertvoll eingestufteten südöstlichen Teilfläche liegt.

Die im Südosten des Plangebiets liegenden verbuschten ehemaligen Streuobstwiesen sollen durch Entnahme von Gehölzen aufgewertet werden. Das zoologische Gutachten empfiehlt den Bestand auszulichten, da auf Grund des derzeit stellenweise bereits undurchdringlichen Gehölzaufwuchses die Brutvogeldichte zwar hoch sei, aber unter den angetroffenen Arten häufige und anspruchslose dominierten.

Die Flächen sind stellenweise durch Hundekot stark eutrophiert. Eine Auslichtung und Aushagerung der Bestände sowie eine Besucherlenkung, die die o. g. Nutzung unterbindet, würden den ökologischen Wert der Flächen erheblich steigern und das Landschaftsbild bzw. die harmonische Ortsrandeingrünung fördern.

Da hier nur der desolate aber im Grunde vorhandene Zustand ohne Nutzungsänderung verbessert werden soll, werden diese Flächen nicht als Ausgleichsflächen für den Golfplatz festgesetzt. Sie zählen aber dennoch zu den wertvollen Flächen im Gebiet.

### **11.3.2 Rechnerische E/A-Bilanz und zusammenfassende Bewertung**

Die Tabelle erfaßt die Biotoptypen in Bestand und Planung in ihrer Gesamtbilanz und bewertet die Biotoptypen mit Wertpunkten. Die Bilanzierung erfaßt nur die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Flächen. Die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Wasserrechtlichen Verfahren gesondert erfaßten Flächen zur Genehmigung der Teiche 2 und 3 sowie das Fließgewässersystem des Röderwiesenbaches sind aus der E/A-Bilanz zum Bebauungsplan ausgeklammert.

Tab. 1: Rechnerische E/A-Bilanz zum B-Plan Nr. 66 gemäß AAV vom 09.05.1995.

Realbestände, Voreingriffszustände und Planungen		AAV	qm	qm	Wert	Wert
TypNr.	Biotoptyp	Wert	Bestand	Planung	Bestand	Planung
1.121	Eichen-Hainbuchenwälder (Stellario-Carpinetum u.a.)	56	17.793	17.626	996.408	987.056
1.122	Eichen-Misch-Wälder	41	23.227	22.918	952.307	939.638
1.133	Siberweiden- und Bach-Erlen-Eschenwälder	59	13.375	13.040	789.125	769.360
1.134	Erlensumpfwälder	63	3.892	3.892	245.196	245.196
1.137	Neuanlage von Feuchtwald	36	0	575	0	20.700
1.141	Berg-Ahorn-Mischbestände, fragmentarisch	68	408	408	27.744	27.744
1.152	Schlagfluren und Vorwald	32	19.630	12.689	628.160	406.048
1.180	Stark forstlich geprägte Laubwälder	33	17.071	13.854	563.343	457.182
1.227	Fichtenaufforstung, sowie ältere Bestände ohne Unterwuchs	26	6.312	0	164.112	0
1.299	Sonstige und forstlich geprägte Nadelwälder	24	3.003	2.491	72.072	59.784
2.100	Saure Ginstergebüsche, Brombeergebüsche - Initialstadien	36	301	0	10.836	0
2.200	Gebüsche, Hecken, gehölzreiche Sukzessionshecke	41	8.419	2.372	345.179	97.252
2.300	Gebüsche und Gehölze feuchter bis nasser Standorte	39	12.572	6.417	490.308	250.263
2.400	Gehölz-/Gebüschpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Arten	27	2.243	5.331	60.561	143.937
2.500	Gehölze aus überwiegend standortfremden oder florenfremden Arten	23	2.016	0	46.368	0
3.110	Streuobstwiesen, intensiv; regelmäßig geschnitten, gemäht und beweidet	32	2.685	0	85.920	0
3.120	Streuobstwiese, Neuanlage	31	2.965	0	91.915	0
3.130	Streuobstwiesen, extensiv	50	985	3.933	49.250	196.650
3.222	Mittelstammkultur, intensiv beweidet und/oder gemäht	23	562	0	12.926	0
4.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht - Laubbaum	31	6.387	8.423	197.997	261.113
	Korrektur	0	-6.387	-8.423	0	0
4.120	Einzelbaum, nicht einheimisch, standortfremd; überwiegend Nadelbäume	26	1.352	300	35.152	7.800
	Korrektur	0	-1.352	-300	0	0
4.210	Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht; Laubbäume	33	6.720	4.974	221.760	164.142
4.220	Baumgruppe, nicht einheimisch, standortfremd; i.d.R. Nadelbäume	28	1.885	698	52.780	19.544
4.400	Ufergehölzsaum, überwiegend heimisch, standortgerecht (vorwiegend Erlen)	50	3.161	4.359	158.050	217.950
4.500	Kopfweidenbestand	44	404	404	17.776	17.776
5.211	Naturnaher Bachlauf	69	2.252	2.252	155.388	155.388
5.241	Wiesenbäche	36	575	575	20.700	20.700
5.243	Naturfern ausgebaute Gräben	7	75	75	525	525
5.331	Naturnahe Teiche, Weiher	56	148	148	8.288	8.288
5.342	Naturferne Teiche, Speicherteiche	27	1.300	1.090	35.100	29.430
5.345	Temporäre Gewässer	25	241	241	6.025	6.025
5.430	Röhrichte	53	115	115	6.095	6.095
5.440	Seggen-Gesellschaft	56	4.025	6.146	225.400	344.176
5.460	Naßstauden	44	29.228	18.698	1.286.032	822.712
6.120	Feuchtwiesen	47	11.803	33.954	554.741	1.595.838
6.130	Flutrasen (Knickfuchsschwanzgesellschaft), inkl. Fragmente	42	2.145	0	90.090	0
6.200	Intensivweiden	21	1.886	0	39.606	0
6.310	Extensivwiesen	44	45.525	82.530	2.003.100	3.631.320
6.320	Glatthaferwiesen	27	53.615	10.420	1.447.605	281.340
6.400	Mauerpfefferbestand (Sedo-Scleranthetea)	69	20	0	1.380	0
6.910	Div. ruderale Grünlandbestände	21	6.538	0	137.298	0
7.100	Besenheidebestand (Nardion)	56	20	0	1.120	0
7.200	Nardion-Basalgesellschaft	47	2.090	2.551	98.230	119.897
9.130	Glatthafer-Brachen	39	27.107	0	1.057.173	0
9.210	Ausdauernde Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte	39	333	0	12.987	0
9.250	Streuobstwiesenbrache vor Gehölzaufkommen	42	808	0	33.936	0
9.260	Streuobstwiesen verbuscht, gemäß Pflegeplan	56	13.758	26.589	770.448	1.488.984

Realbestände, Voreingriffszustände und Planungen		AAV	qm	qm	Wert	Wert
TypNr.	Biototyp	Wert	Bestand	Planung	Bestand	Planung
9.270	Deponie mit Gehölzaufwuchs	31	57.620	55.662	1.786.220	1.725.522
10.430	Ablagerungen, Lagerplätze	14	498	120	6.972	1.680
10.510	Überwiegend oder völlig versiegelte Flächen, Grüns neu	3	4.126	10.498	12.378	31.494
10.530	Teilversiegelte Flächen, Sandbunker	6	14.742	14.352	88.452	86.112
10.610	Unbefestigte Wege	21	7.672	10.078	161.112	211.638
10.710	Gebäude ohne Regenwasserversickerung	3	573	0	1.719	0
10.715	Gebäude mit Regenwasserversickerung/-nutzung	6	1.026	1.652	6.156	9.912
10.743	Fassadenbegrünung, neu	13	0	30	0	390
	Korrektur	0	0	-30	0	0
11.191	Wildacker	13	1.080	0	14.040	0
11.221	Arten- und strukturarme Gärten, Anlagen	14	1.694	8.735	23.716	122.290
11.222	Arten- und strukturreiche Gärten, Anlagen	25	23.257	15.199	581.425	379.975
11.223	Freizeitgärten; strukturarm	20	2.090	0	41.800	0
11.224	Abschläge, Grüns (alt und neu Bahn 15); Spielbahnen, Semi-Roughs	10	123.401	173.354	1.234.010	1.733.540
	SUMME		591.015	591.015	18.264.512	18.102.406
	DIFFERENZ					-162.106

### Zusammenfassende Bewertung

Vor der zusammenfassenden Bewertung der durch die geplante Erweiterung der Golfanlage verursachten Eingriffe muß noch einmal auf die Vorbelastung des Planungsgebietes durch die ehemalige Hausmülldeponie „Karlsbrücke“ und den bestehenden Golfplatz (vgl. Kap. 3.2 des Landschaftsplanes) hingewiesen werden. Die durch die Deponie hervorgerufenen Belastungen von Natur und Landschaft übertreffen die zu erwartenden Neubelastungen bei weitem. Auch die Aufschüttungen unter der Driving Range sind zumindestens auf Grund der Vernichtung von Feuchtstandorten und ihrer Barrierewirkung für Flurwinde als gravierend einzustufen.

Die schwerwiegendsten mit der Erweiterung der Golfanlage verbundenen Eingriffe sind der Verlust einiger landschaftsbildprägender Bäume, die Flächenversiegelung durch das Clubhaus und der generelle Rückgang an Lebensraum, der sich im Rahmen der Planung natürlich nicht vermeiden läßt. Vollständig kann der Eingriff daher insbesondere deswegen nicht im Gebiet ausgeglichen werden, weil sich die Fairwayflächen auf Kosten von Grünlandflächen um ca. 60 % erhöhen und die Neuanlage von ca. 9.600 qm zum Grundwasser hin abgedichteten Grüns außerhalb der Deponie „Karlsbrücke“ einer Versiegelung gleichkommt.

### Ein Rückgang wertvoller Sonderstandorte wird bei Umsetzung aller Maßnahmen weitgehend vermieden.

Der Eingriff kann über die Schonung wertvoller Flächen und die Anlage hochwertiger Ausgleichsflächen dementsprechend fast vollständig ausgeglichen werden. Das Bilanzdefizit von 162.106 Biotopwertpunkten entspricht weniger als 1 % der im Bestand ermittelten 18.264.512 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits wird als Ersatzflächen zur Verrechnung gem. § 6b (5). HENatG eine Fläche im Kirdorfer Feld festgesetzt. Die Maßnahme Nr. 21 ist im B-Plan Nr. 39 beschrieben.

**Nr. 21: Extensivierung einer Weidefläche im Gewinn Unteres Heidfeld.**

Biotoptypen - Standard Nutzungstyp	Wert- punkte je qm	Flächen- anteil (qm) Bestand	Flächen- anteil (qm) Planung	Biotopwert Bestand	Biotopwert Planung
06.200 intensiv genutzte Weiden	21	7620		160020	
06.310 extensiv genutzte Frischwiese	44		7620		335280
<b>Summe</b>		<b>7620</b>	<b>7620</b>	<b>160020</b>	<b>335280</b>
<b>Differenz</b>					<b>175260</b>

Bei Umsetzung der Maßnahme werden die im Landschaftsplan dargestellten Flächen gemäß Anlage 2 der AAV um 175.260 Wertpunkte aufgewertet. Eine Verrechnung des verbleibenden Überschusses erfolgt nicht.