

**Rheingau-Taunus-Kreis
Stadt Idstein
Gemarkung Walsdorf**

**BEBAUUNGSPLAN
"GOLFANLAGE IDSTEIN -
TEILBEREICH BETRIEBSHOF GOLFPARK IDSTEIN"**

**UMWELTBERICHT
mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

ALS BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG
Stand 09.06.2011

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

UMWELTBERICHT
mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
zum BBP "Golfanlage Idstein – Teilbereich Betriebshof Golfpark Idstein"
Stadt Idstein, Gemarkung Walsdorf

Rheingau-Taunus-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	1
1.1 Anlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	1
2 Umweltbericht zum BBP "Golfanlage Idstein – Teilbereich Betriebshof Golfpark Idstein in Idstein-Walsdorf.....	2
2.1 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	4
Biotope und Arten	4
Boden.....	5
Grundwasser	6
Oberflächenwasser.....	6
Klima und Luft	6
Orts-/ Landschaftsbild.....	8
Freizeit und Erholung.....	8
Mensch	9
Kultur- und Sachgüter.....	9
Wechselwirkung.....	9
Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen.....	9
Prognose und Planungsalternativen.....	10
2.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	11
Schutzgut Biotope.....	11
Sonstige Schutzgüter.....	11
Anhang.....	12
I. Pflanzenliste	12

Anlagen

→ Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen

M 1 : 2.000

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Umweltbericht zum BBP "Golfanlage Idstein – Teilbereich Betriebshof Golfpark Idstein". Geplant ist die Nutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gehöftes in einen Betriebshof für den Golfpark Idstein. Die Bauflächen sollen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Nach § 2 (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Insbesondere ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dargestellt.

Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 18 BNatSchG wird erforderlich, da die vorliegende Planung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild neu gestaltet ist. Zum Ausgleich des Eingriffs auf sonstige Weise können auch ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung).

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585) m. W. v. 01.03.2010.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) vom 28.12.2010 (GVBl. Hessen I Nr.24, S. 629).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und gilt ab dem 01.03.2010.
- Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2461)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
- 22. BImSchV – Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftreinhaltungsverordnung)

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Die Berücksichtigung der genannten Belange des Umweltschutzes erfolgt durch den vorliegenden Umweltbericht.

Die Darstellung der Ziele von übergeordneten Fachplänen, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausführungen.

2 UMWELTBERICHT ZUM BBP "GOLFANLAGE IDSTEIN – TEILBEREICH BETRIEBSHOF GOLFPARK IDSTEIN IN IDSTEIN-WALSDORF

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Betriebshofs der bestehenden "Golfanlage Idstein-Wörsdorf" auf Flächen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB geschaffen werden.

Das unmittelbar an der L 3026 gelegene Plangebiet wird als Sondergebiet mit privaten Grünflächen ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) für den überbaubaren Bereich beträgt 0,6.

Die Baufläche umfasst einen bereits bestehenden, nicht mehr genutzten Gebäudekomplex eines ehemaligen Aussiedlerhofes in dem ein Betriebshof mit Werkhalle für den Golfplatz entstehen soll.

Die vorhandenen Baulichkeiten sollen erhalten und umgenutzt werden, u.a. sollen in dem alten Bauernhaus Wohnungen für Mitarbeiter geschaffen werden.

Für den bestehenden Bungalow ist eine erweiterte Wohnnutzung vor allem für den Betriebsinhaber vorgesehen. Die Scheune mit den Garagen dient zur Unterbringung des Maschinenparks sowie der Materialien.

Die ausgewiesenen Baugrenzen halten sich eng an den vorhandenen baulichen Bestand einschließlich Außenanlagen und umfassen bereits weitgehend anthropogen überprägte Bodenflächen.

Im einzelnen verteilen sich die geplanten Flächenausweisungen / Nutzungen auf das 24.549 m² große Plangebiet wie folgt:

Flächenbilanz (Neuplanung)	
Sondergebiet: 10.476 m ² davon:	
→ Überbaubare Fläche 5.763 m ² x 0,6 (GRZ)	3.458 m ² (14 %)
→ Private Grünfläche 5.763 m ² x 0,4 (GRZ)	2.305 m ² (9 %)
Extensiv genutztes Grünland (private Grünfläche)	13.614 m ² (56 %)
Verkehrsfläche	1.976 m ² (8 %)
Gehölzflächen (Neu: 750 m ² / Erhalt: 1.717 m ²)	2.467 m ² (10 %)
Wasserflächen (Teich)	636 m ² (3 %)
Einzelbäume (Neu: 24 St. / Erhalt: 12 St = 93 m ²)	36 Stück
Summe:	24.549 m² (100 %)



Ver- und Entsorgung: Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom etc.) erfolgt über vorhandene Einrichtungen. Unbelastetes Oberflächenwasser aus den Bauflächen wird verzögert abgeleitet in einen naturnah gestalteten Teich zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser.

Erschließung: Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets erfolgt aus Norden über einen vorhandenen Feldweg der in die L 3026 mündet von dem nach Süden der geplante Erschließungsweg, der parallel zur L 3026 verläuft, abzweigt.

Grünplanung: Die verbleibenden Freiflächen außerhalb der Sondergebietsfläche werden zu extensiv genutzten blütenreichen Grünland entwickelt. Zur Randeingrünung des Gebiets erfolgen Baum- und Strauchpflanzungen. Wo möglich werden Teile der vorhandenen Baumhecke, die den bestehenden Gebäudebestand umgibt, über Pflanzbindungen erhalten.

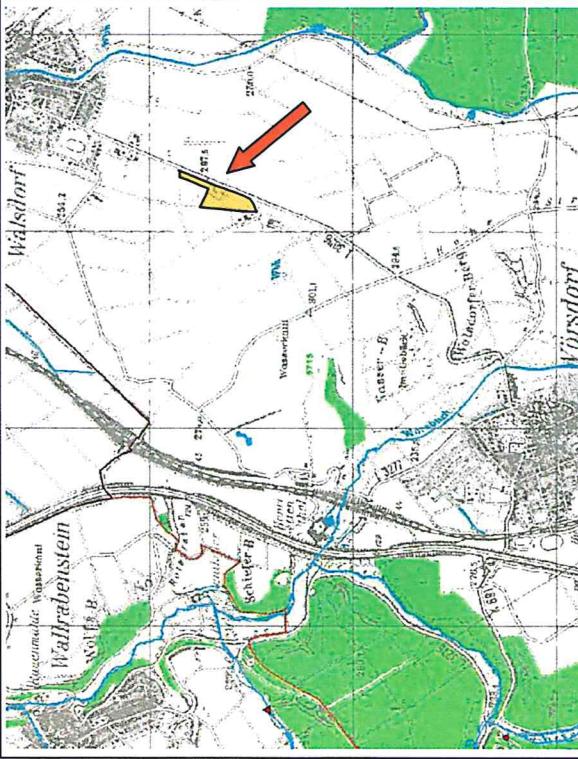
Weitere Einzelheiten zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen

Lage / Allgemeine Gebietsbeschreibung



Das rund 2,45 ha große Plangebiet befindet sich zwischen Wörsdorf im Südwesten und Walsdorf im Nordosten unmittelbar an der Landesstraße L 3026. Naturräumlich befindet sich das Gebiet in der Idsteiner Senke, die eine größtenteils lößbedeckte, 3 bis 4 km breite Grabensenke bildet die den Hintertaunus von Süd nach Nord durchzieht. Das Plangebiet umfasst zum überwiegenden Teil im Süden intensiv genutzte Ackerflächen im Anschluss an einen ehemaligen nicht mehr genutzten Aussiedlerhof, der von verbrachten Außenanlagen / Gartenflächen, Ruderalvegetation und einer Baumhecke umgeben wird. Südlich des Aussiedlerhofs wird das Plangebiet von blütenden und artenarmem Wirtschaftsgrünland frischer Standorte eingenommen mit einigen, meist jüngeren Obstbäumen an der Nordgrenze des Plangebiets.

Begrenzt wird das Plangebiet im Osten von der L 3026, die außerhalb des Geltungsbereichs des BBP von einer jungen angepflanzten Baumreihe begleitet wird, sowie im Norden durch die Zufahrt zum bestehenden Golfgelände und im Westen durch einen Grasweg. Im Südwesten befindet sich in unmittelbarer Nähe ein weiteres von Gehölzen umgebenes landwirtschaftliches Gehöft. Eingebettet ist das Plangebiet in eine großflächige, intensiv genutzte und strukturmärmere Agrarlandschaft.



Vorgaben und Schutzagebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneter Fachplanungen

- Regionalplan Südhessen 2004: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzugs.
 - Flächennutzungsplan: Im genehmigten Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Idstein ist das Plangebiet zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft mit Aussiedlerhöfen eingetragen. Die Planung entwickelt sich somit nicht aus dem FNP entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.
 - Natur-/ Landschaftsschutzgebiete / Naturdenkmale / Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: nicht betroffen
 - FFH- und Vogelschutzgebiete: nicht betroffen
 - Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsflächen: nicht betroffen

2.1 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutz-güter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. Ausgleich
Wertstufe	Biotop-/Nutzungstypen	Fläche		
Biotope und Arten	Die Wertigkeit, der im Plangebiet vorkommenden Nutzungs- und Biototypen verteilt sich über eine Gesamtfläche von 24.549 m ² (=100 %) wie folgt (siehe auch beiliegender Bestandsplan und Bilanzierung Seite 10):	Durch die Flächenausweisungen im Bebauungsplan kommt es zu folgenden Verlusten / Umwandlungen von Biototypen und Nutzungen:		<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß und bauliche Nutzung einer bereits bebauten Fläche; Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksfächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; Durchführung erforderlicher Gehölzrodungen / Baufeldräumungen außerhalb von Vegetations- und Brutzeiten; Pflanzbindungen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände (12 Einzelbäume sowie 1717 m² einer gebäudenahen Baumhecke);
Hoch	02.200 Baumhecke	2.161 m ² (9 %):	● ●	<p>→ Verlust von Teilen der Baumhecke in eine Umfang von 444 m² (Sondergebiet / Straße: 311 m². Private Grünfläche: 133 m²). Erhalt: 1717 m².</p> <p>→ Verlust von Nutzungen / Biototypen mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung durch Überbauung und Flächenumwandlung; Sondergebiet / Straße (1.516 m²). Extensivflächen: 3.228 m² (Wiese, Gehölze). Vorhandene Bäume werden erhalten.</p>
Mittel	04.110 Obstbäume (12 St.) 06.320 Intensiv genutzte Frischwiese (4.033 m ²) 09.210 Ausdauernde Ruderalfuren, frischer Standorte (690 m ²)	4.744 m ² (19 %):	●	<p>→ Verlust von Nutzungen / Biototypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung durch Überbauung und Flächenumwandlung; Sondergebiet / Straße: 2.490 m². Extensivflächen: 11.641 m² (Wiese, Teich, Gehölze)</p> <p>→ Beanspruchung (Sondergebiet / Straße: 3428 m². Grünfläche: 85 m²) von Nutzungen / Biototypen die naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung sind</p>
Gering	11.191 Acker, intensiv genutzt (12.664 m ²) 11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten (1.467 m ²)	14.131 m ² (58 %)	✗ bis	<p>→ Verlust von Biotoptypen / Nutzungen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung durch Überbauung und Flächenumwandlung; Sondergebiet / Straße: 2.490 m². Extensivflächen: 11.641 m² (Wiese, Teich, Gehölze)</p> <p>→ Beanspruchung (Sondergebiet / Straße: 3428 m². Grünfläche: 85 m²) von Nutzungen / Biototypen die naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung sind</p>
Keine	10.510 Versiegelte Fläche, Asphalt (772 m ²) 10.520 Nahezu versiegelte Flächen, hier: Pflaster (868 m ²) 10.540 Befestigte und begrünte Flächen (877 m ²) 10.710 Überbaute Flächen (996 m ²)	3.513 m ² (14 %)	✗	<p>Arten: Im Plangebiet konnten im Rahmen zweier Begehungen (Mai / Juni 2010) keine planungsrelevanten Arten (streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß BNatSchG oder FFH-Arten gemäß der FFH-Richtlinie) angetroffen bzw. gefunden werden. Insbesondere ergaben 2 nächtliche Begehungen mit einem Ultraschall-Detektor keine Hinweise über auftretende Feldermäusarten im Gebiet auch eine Untersuchung des vorhandenen Gebäudebestands brachte keine Ergebnisse oder Hinweise (z.B. Kotspuren) das Fledermause im Plangebiet vorkommen. In bezug auf den Vogelbestand wurden im Gebiet häufigere Arten angetroffen für die von einer guten lokalen / regionalen Vernetzung ihrer Vorkommen ausgegangen werden kann bzw. für die eine gute Erhaltungszustand besteht, so dass selbst beim Verlust einzelner Brutplätze anzunehmen ist, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Typische bodenbrütende Vogelarten wie Rebhuhn oder Feldlerche oder nach der Roten Liste gefährdete Arten konnten im Gebiet oder unmittelbar angrenzend nicht festgestellt werden.</p> <p>Andererseits oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß der FFH-Richtlinie konnten während der Gebietsbegutachtungen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend ebenfalls nicht nachgewiesen werden und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Nutzung, randlicher Störereinfüsse (Straßenverkehr) und der vorhandenen Biotopausstattung und Habitatsstrukturen auch nicht zu erwarten. Insofern erfolgen durch die vorliegende Planung keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.</p>

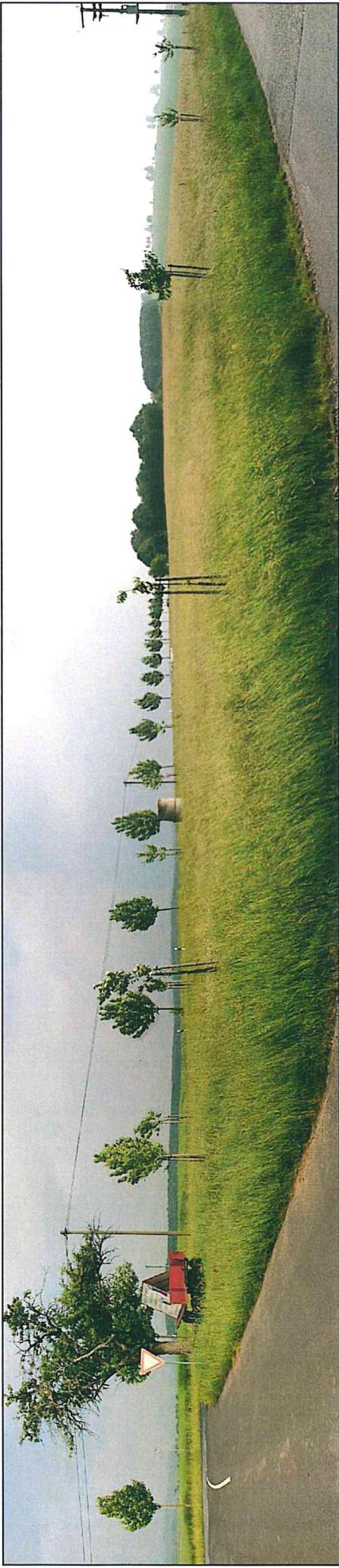
●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich

Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	
Boden	<p>Hoch</p> <p>Von der Planung sind vorherrschend hochwertige Lössböden und Böden aus Abschwemmmassen lössbürtiger Substrate betroffen.</p> <p>Überbaute, versiegelte oder anthropogen überprägte Böden, die ohne oder von einer geringen Bedeutung für den Bodenschutz sind umfassen im Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes eine Fläche von ca. 3.985 m² (= 16 % des Plangebiets).</p> <p>Alle anderen Böden (20.564 m²) sind in ihre Leistungsfähigkeit wie folgt einzustufen.</p>	<p>Sondergebiet SO einschl. Erschließung</p> <p>Bei der Realisierung der Planung werden zukünftig 5.434 m² (= 100 %) des Plangebiets von Baulichkeiten und Zufahrten eingenommen.</p> <p>Dafür werden zum überwiegenden Teil bereits überbaute (Gebäudeumnutzung), versiegelte oder anthropogen überprägte Böden beansprucht in einem Umfang von ca. 3.985 m² (= 73 %). Da hier bereits vorbelastete Böden genutzt werden ist der Eingriff als wenig erheblich bis unerheblich einzustufen.</p> <p>Zu erheblichen Eingriffen kommt es hier durch den Verlust von hochwertigen Böden in einem Umfang von 1.449 m² (= 27 %) die vorwiegend durch die Neuanlage der geplanten Zufahrt aus Norden verursachten werden.</p>	<p>• Leistungsfähigkeit</p> <p>Wasserhaltung / Wasserspeichervermögen hoch</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe hoch</p> <p>Natürlich Bodenfruchtbarkeit sehr hoch</p> <p>Standort für die natürliche Vegetation sehr gering</p>	<p>• Freiflächen</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen</p> <p>Lebensraum für Bodenorganismen</p> <p>keine Angaben</p>	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <p>Die überplanten Flächen des Bebauungsplanes sind vorherrschend von einer hoher Wertigkeit für das Schutzgut Boden. Abzüglich bestehender überbauter Flächen und anthropogen überprägter Böden erfolgen Eingriffe jedoch nur auf insgesamt ca. 6 % (= 1.449 m²) des Gesamtgebiets, hierfür entsteht ein Ausgleichsbedarf. Da das Schutzgut Boden jedoch nur in beschränktem Umfang zur Verfügung steht, kommt den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung eine besondere Bedeutung zu.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der neuen Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß. Durch die Standortwahl und die Nutzung vorhandener Gebäudebestände einschl. Außenanlagen kann der Eingriff in Bodenflächen deutlich reduziert werden; • Der Verlust der Bodenfunktion Wasserrückhalitung kann durch entsprechende Maßnahmen zur Wasserrückhalitung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden (siehe Schutzgut Wasser); • Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich und bei trockener Witterung; • Ausbildung von Stellplätzen, Lagerflächen mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss sowie mit dem Grundwasserschutz vereinbar; • Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Gebiet zutage treten; • keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen; <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung von 10.204 m² intensiv genutzter Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland ohne Bodenbearbeitung, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutz mitteln; • Sicherung des anfallenden Oberbodens und kulturfähigen Unterbodens und Wiederverwendung auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet. Falls erforderlich Verbringung auf LW-Flächen außerhalb des Plangebiets zur Bodenverbesserung in Absprache mit der zuständigen Behörde; <p>Ein vollständiger Ausgleich für den Verlust der Bodenflächen ist nicht möglich, es werden deshalb Maßnahmen zur Verbesserung anderer betroffener Schutzgüter durchgeführt, um eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes im Rahmen der Abwägung und Eingriffregelung zu erreichen.</p>

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich

Schutz-güter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Grund-wasser	<p>→ Gering Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen nicht vor im allgemeine lassen sich die Lößlehmdeckschichten und Wegeflächen eingehen. Besonders hochanstehende Grundwasserstände sind im Gebiet aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht zu erwarten.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Nutzbare Grundwasservorkommen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht.</p>	<p>Bei der Realisierung der Planung werden zukünftig 5.434 m² des Plangebiets von Baulichkeiten und Zufahrten eingenommen abzählig bestehender Bau- und Wegeflächen (= 3.513 m²) kommt es zu einer Netto-Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von 1.921 m², die für die Funktionen Wasserrückhaltung und Grundwassererneubildung verloren gehen.</p> <p>Wasserschutzgebiete oder bedeutende Grundwasservorkommen sind davon nicht betroffen, die Reduzierung des Wasserrückhaltevermögens kann durch entsprechende Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.</p> <p>Der überwiegende Teil des Plangebiets wird zukünftige extensiv genutzt ohne den Einsatz von Düng- oder Pflanzenschutzmittel.</p>	<p>Bauflächen: ●</p> <p>Freiflächen: ✗</p>	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß; Ausbildung von Stellplätzen, Lagerflächen mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss sowie mit dem Grundwasserschutz vereinbar; <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland und sonstige extensiv genutzte Flächen ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel; Anlage eines naturnah gestalteten Retentionsbeckens zur Rückhalitung, Versickerung und verzögerten Ableitung von unbelaistem Dach- und Oberflächenwasser; <p>Bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen kann von einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Schutzzutes im Rahmen der Abwägung ausgegangen werden, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.</p>
Ober-flächen-wasser	<p>→ Gering Von der Überplanung des Gebiets sind keine Oberflächen wie Bäche, Gräben, Teiche, Tümpel etc. betroffen.</p>	Keine		<p>✗</p> <p>nicht erforderlich</p>
Klima und Luft	<p>Das Plangebiet umfasst aufgrund der seiner geringen Größe Flächen auf denen es nur zu einer schwachen Kaltluftproduktion kommt. Die entstehende Kaltluft fließt über eine wenig ausgeprägte Mulde Richtung Norden ab.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Lufthygienische Vorbelastungen bestehen für die Randzonen des Plangebiets im Osten durch von der L 3026 ausgehende verkehrsbedingte Emissionen. Teile des Plangebiets umfassen bestehende Bauflächen, die für den Klimaschutz ohne Bedeutung sind.</p>	<p>Lokal- und südwestlich Siedlungsklimas für das 1,2 km gelegenen Wörsdorf und das ca. 380 m nordöstlich gelegenen Waldorf sind nicht zu erwarten, da es in bezug auf die geplanten Baulichkeiten vorwiegend zu einer Umnutzung von bestehenden Gebäude kommt und die schwach ausgeprägte Kaltluftabflussmulde am Westrand des Plangebiets offen bleibt. Der geringfügige Verlust von potentiellen Kaltluftentstehungsflächen ist vernachlässigbar.</p> <p>Eine erheblich Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation durch eine Zunahme von verkehrsbedingten Emissionen ist aufgrund der windenoffenen Lage des Gebiets im ländlichen Raum nicht zu erwarten.</p>	<p>● bis ✗</p>	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß; Pflanzbindungen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände (12 Einzelbäume sowie 1717 m² einer gebäudefnahmen Baumhecke) sowie Neupflanzung von Einzelbäumen (24 Stück), Hecken und Gebüschen (750 m²), die sich positiv auf das Kleinklima auswirken (Beschattung, Verdunstung, Staubfilter) Ausbildung von Stellplätzen, Lagerflächen mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss sowie mit dem Grundwasserschutz vereinbar; <p>Ausgleich</p> <p>nicht erforderlich.</p>

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich



Ansicht aus Norden auf das Plangebiet

Schutz-güter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Orts-/Landschaftsbild	<p>→ Mittel</p> <p>Das Plangebiete ist teil eines mäßig abwechslungsreichen, naturfernen Agrargebiets mit einem Wechsel aus ausgeräumten Feldfluren und strukturierenden Landschaftselementen im Anschluss an bestehenden bestehenden Golfplatz. Gliedernde Landschaftselemente bilden feldgehölzartig wirkende Gehölzbestände um die vorhandene Gehöfte im Süd, angrenzende junge Baumreihen an der L 3026 sowie die im Westen sichtbare Randbegrünung des bestehenden Golfplatzes.</p> <p>Das Gebiet ist auch durchsetzt bzw. wird tangiert von technischen Landschaftselementen (Freileitungen, Straßen)</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind unter Berücksichtigung der geplanten Gehölzpflanzungen, und dem teilweisen Erhalt vorhandener Gehölzbestände nicht zu erwarten, da neben strukturreichen Ackerflächen vorwiegend vorbelastete Flächen mit bestehender Bebauung vorhabensbedingt beansprucht werden.</p>	<p>● bis ✗</p>	<p>Vermeidung und Minimierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß und bauliche Nutzung einer bereits bebauten Fläche; Soweit kein Pflanzgebot vorliegt sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; Pflanzbindungen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände (12 Einzelbäume sowie 1.717 m² einer gebäudenahen Baumhecke); Begrünung der Fassadenflächen; <p>Ausgleich</p> <ul style="list-style-type: none"> Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen (24 St.) sowie Gebüschen- und Heckenpflanzungen (750 m²); Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes, blütentriches Grünland (10.204 m²)
Freizeit und Erholung	<p>→ Gering</p> <p>Öffentliche Freizeit-Einrichtungen sind nicht betroffen. Angrenzende Feldwege im Norden und Westen werden gelegentlich von Spaziergängen, Joggern und Hundhalter genutzt.</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen für die Erholungsnutzung sind für das straßennahe, fußläufig kaum erschlossene Plangebiet das Teil einer weiträumigen und ausgeräumten Agrarlandschaft mit einer geringer Aufenthaltsqualität ist nicht zu erwarten bzw. auszuschließen.</p>	<p>✗</p>	<p>● sehr erheblich / ● erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich</p>

Schutz-güter		Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Eingriffe	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Mensch	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen über die zu den anderen Schutzgütern (Erholung, Boden, Wasser) dargestellten Sachverhalte hinaus betroffen.	Keine	X	nicht erforderlich	
Kultur- und Sachgüter	Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Fundstelle eines urnenfelderzeitlichen Brandgräberfeldes. Der genaue Umfang und die Lage des Gräberfeldes sind nicht bekannt. Andere Kultur- oder Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand über die zu den anderen Schutzgütern dargestellten Sachverhalte hinaus nicht betroffen.	Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgen keine baulichen Eingriffe oder sonstige Erdbewegungen im weiteren Bereich der bekannten Fundstellen.	X	Falls im Plangebiet Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten ist die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren.	
Wechselwirkung	Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.			nicht erforderlich	
Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen					
Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (vorhandene Bebauung, straßennahe Lage, intensive landwirtschaftliche Nutzung) und da vorwiegend Schutzgüter mit einer allgemeinen bis geringen Bedeutung betroffen sind, ist für die Mehrzahl der betroffenen Schutzgüter (Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Teillbereiche der Schutzgüter Boden und Biotope) unter Beachtung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich mit wenig erheblichen bis unerheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.			● bis X	Bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in die Schutzgüter innerhalb des Plangebiets ausgeglichen oder auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.	
Erhebliche Beeinträchtigungen sind in Teillbereichen für das Schutzgut Boden zu erwarten da im Plangebiet teilweise hochwertige Böden anzistehen sowie in Teillbereichen auch für das Schutzgut Biotope durch die teilweise Rodung einer alten Baumhecke.			●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich		

Prognose und Planungsalternativen	
<u>Standort- und Planungsalternativen</u>	Zu Standortalternativen liegen keine Angaben vor. Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte im Rahmen mehrere Vorentwürfe, in denen verschiedene Varianten in bezug auf die geplanten Grundstücksgrößen, die Art der Erschließung und der Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen untersucht wurde. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden BPlan-Entwurf eingearbeitet.
<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</u>	Bei der Realisierung der vorliegenden Planung wird ein intensiv landwirtschaftlich genutztes, straßennahes Gebiet um einen bestehenden, nicht mehr genutzten ehemaligen Aussiedlerhof in ein Betriebsgebäude für einen Golfplatz mit angrenzenden Lagerflächen umgewandelt. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und den noch durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und da ein Teil des Plangebiets zukünftig extensiv genutzt wird der Umweltzustand im Landschaftsraum insgesamt durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verschlechtert.
<u>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</u>	Eine erhebliche Änderung des derzeitigen Umweltzustandes der betroffenen Flächen ist bei einer Nichtdurchführung der Planung innerhalb eines absehbaren Zeitraums nicht zu erwarten, d.h. das Plangebiet würde weiterhin einer vorherrschend intensiv landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Umsetzung der grünordnerischen / umweltschützenden Maßnahmen sollte parallel zur Bauausführung erfolgen. Vorgesehen werden sollte eine Überprüfung der Pfianzmaßnahmen in einem drei- bis fünfjährigen Abstand, danach ist ein Turnus von 10 Jahren anzustreben. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Für die zu entwickelnden arten- und blütenreiche Wiesenflächen sollte in den ersten 4 Jahren eine jährliche Bestandserfassung erfolgen um eventuell durch Änderung des Mahdzeitpunkts oder der Mahdhäufigkeit steuernd in die Vegetationsentwicklung einzutreten. Die Überprüfung erfolgt durch Begleitung einer von der Gemeinde beauftragten Person.

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / ✗ nicht erheblich

2.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut Biotope							
Nutzungs-/ Biotoptypen nach Biotopwertliste		Wertpunkte je m ²	Fläche in m ²		Biotopwert		Differenz
			1	2	3		
			voher	nacher	voher	nacher	Spalte: 5-4 Spalte: 1 x 2 Spalte: 1 x 3 Spalte: 5-6
02.200	Baumhecke	41	2161	1.717	88.601	70.397	-18.204
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch,standortgerecht)	27	0	750	0	20.250	20.250
04.110	Obstbaum (11 St.), jung (Traufläche 1m ² auf Biototyp 06.320)	31	11	11	341	341	0
04.110	Obstbaum (1 St.), alt (Traufläche 10 m ² auf Biototyp 06.320)	31	10	10	310	310	0
04.110	Neupflanzung: 24 Einzelbäume (STU18-20), standortgerecht	31	0	72	0	2.232	2.232
05.342	Teich	27	0	636	0	17.172	17.172
06.320	Intensiv genutzte Frischwiese	27	4.033	0	108.891	0	-108.891
06.310	extensiv genutzte Frischwiese	44	0	3.410	0	150.040	150.040
06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21	0	10.204	0	214.284	214.284
09.210	Ausdauernde Ruderalfuren meist frischer Standorte	39	690	0	26.910	0	-26.910
10.510	versiegelte Fläche (Asphalt)	3	772	1.976	2.316	5.928	3.612
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	868	0	2.604	0	-2.604
10.540	Befestigte und begrünte Flächen	7	877	0	6.139	0	-6.139
10.710	Überbaute Flächen	3	996	0	2.988	0	-2.988
10.715	Überbaute Fläche Dachfläche nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	6	0	3.458	0	20.748	20.748
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	12.664	0	202.624	0	-202.624
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	0	2.305	0	32.270	32.270
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	1.467	0	36.675	0	-36.675
		Summe	24.549	24.549	478.399	533.972	55.573
					100%	111,6%	11,6%

Gemäß obiger Bilanzierung kann der Eingriff in das Schutzgut innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden so das keine weiteren Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich sind.

Sonstige Schutzgüter

Für die anderen untersuchten Schutzgüter wurde in den vorstehenden Kapiteln soweit sinnvoll und möglich eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung anhand von Zahlen (Flächenangaben) oder eine Bewertung in verbal-argumentativer Form durchgeführt. Hier kann bei einer konsequenten Umsetzung der genannten Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben so dass von einer ausreichenden Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter im Rahmen der Abwägung und Eingriffsregelung ausgegangen werden kann. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für diese Schutzgüter, inner- oder außerhalb des Plangebiets, sind nicht erforderlich.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt sich für das Schutzgut Boden insbesondere da teilweise von der Planung hochwertige Böden betroffen sind. Da Bodenverluste nicht wieder herstellbar sind bzw. mögliche Rückbauflächen oder Böden die über Bodenaufträge verbessert werden können in der Regel nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, wurden im vorliegenden Fall die Bodenverluste über das Schutzgut Biotope ausgeglichen und gemäß obiger Bilanzierung für das Schutzgut Biotope ein höherer Ausgleich als erforderlich angestrebt (rund 112 % = + 55.573 Wertpunkte), so dass der Eingriff damit als ausgeglichen angesehen werden kann.

Aufgestellt:

Empfingen, den 24.02.2011

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 09.06.2011

Büro Gfrörer – Architekten, Ingenieure
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

Anhang

I. Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen / Pflanzgebote sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Für die Bepflanzung werden naturraumtypische Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorgeschlagen. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume (1)

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Prunus avium / Vogelkirsche

Acer campestre /Feldahorn

Quercus robur / Stiel-Eiche

Fraxinus excelsior / Esche

Tilia cordata / Winterlinde

zusätzlich ist die Verwendung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus möglich,

Qualität der Obstbäume: Hochstamm, 2xv, oB, StU mind 8-10 cm

Pflanzgebot Hecke (PFG 1 und 2)

Qualität: Str., 2*v., 60-100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eing. Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schw. Holunder

Heister und Stammbüsche, 3*v., mB., 200-250 (Anteil ca. 5 %)

Acer campestre	Feldahorn
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgebot – Gebüsche an Gewässern (PFG 3)

Qualität: Str., 2*v., 60-100 cm

Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnliche Schneeball

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii Wilder Wein

Hedera helix Efeu