

Anlage 5 zur Drucksache Nr.

**Erweiterung der
18-Loch-Golfportanlage
Idstein-Wörsdorf, Henriettenthal**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. PLANUNG	1
1.1. Planungsanlaß - Planungsziel	1
1.1.1. Biotopverbund Idstein	2
1.2. Förderung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung	4
1.2.1. Bedarf an regionalen Golfspielmöglichkeiten	6
1.2.2. Landwirtschaft im Wandel	8
1.2.3. Förderung zentral örtlicher Funktionen	8
1.2.4. Standortvorteile	9
1.2.5. Bedarf - ökologisch	10
1.3. Berücksichtigung übergeordneter Planungen	12
1.3.1. Regionalplanung	12
1.3.2. Flächennutzungsplan	12
1.3.3. Bebauungsplan	12
1.3.4. Landschaftsschutzverordnung "Taunus"	13
2. BESTANDSAUFNAHME LANDSCHAFTSBEWERTUNG	14
2.1. Planungsraum	14
2.2. Geologie	15
2.3. Klima	15
2.4. Potentielle natürliche Vegetation	15
2.5. Landschaftsbild	18
2.6. Landwirtschaft	18
2.7. Forstwirtschaft	18
2.8. Fremdenverkehr und Erholung	18

	Seite
3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	19
3.1. Flächenbilanz	19
3.1.1. Flächenbilanz der Golfportfläche	20
3.2. Beschreibung der Golfanlage	21
3.2.1. Allgemeines	21
3.2.2. Die Planung im Detail	22
4. DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHME	32
4.1. Maßnahmen der Bodenordnung	32
4.2. Zeitliche Verwirklichung	32
4.3. Pflegemaßnahmen	33

1. Planung

1.1 Planungsanlaß - Planungsziele

Bereits während der Bauleitplanung für die 18-Loch-Golfsportanlage in "Idstein-Wörsdorf, Henriettenthal" setzte die erwartete rege Nachfrage nach diesen Golfspielmöglichkeiten ein, dies - obwohl zuerst nur eine Baustelle, dann provisorische Spielmöglichkeiten, erst ab Pfingsten 1990 ein Spielbetrieb über 9 Loch und ab Mitte August 1990 die gesamte Runde über 18 Loch angeboten wurde.

Seit Gründung des Golfclubs im Frühjahr 1989 sind bereits über 350 Mitglieder diesem Club beigetreten, darunter auch etwa 70 Jugendliche, die hier mit großzügiger Unterstützung des Maßnahmeträgers Golf spielen, des weiteren spielt hier eine erfreulich große Zahl Idsteiner Bürger, darüber hinaus wirkt diese Golfanlage erwartungsgemäß weit in den Rhein-Main-Bereich und in den Taunus hinein.

Mit Sicherheit hat diese Golfsportanlage in spätestens 2 Jahren ihre Aufnahmekapazität ausgeschöpft und kann keine weiteren Mitglieder mehr aufnehmen.

Insofern ist eingetreten, was als Begründung für die Ausführungsgenehmigung zu der 18-Loch-Golfsportanlage in Idstein-Wörsdorf aufgezeigt wurde: die Stadt Idstein konnte die innerregionale Nachfrage mit dieser attraktiven, interessanten Freizeit-, Sport- und Ferienanlage deutlich verbessern und eine nachhaltige Stärkung ihrer sportlichen Infrastruktur verzeichnen.

Die Nähe zu einem Golfclub ist heute in wesentliches Positiv, z. B. in der Ansiedlungsplank insbesondere international tätiger Firmen, die Möglichkeit, Golf spielen zu können, wird von vielen - insbesondere New- und High-tech-Firmen in die Kundenbetreuung einbezogen und die Mitgliedschaft in einem Golfclub gehört heute für Angehörige der mittleren

Entscheidungsebene und für die Führungsmannschaft vieler Unternehmen zu den sogenannten freiwilligen sozialen Leistungen.

Jetzt bietet sich die Möglichkeit zur Erweiterung der bestehenden Anlage um weitere 9 Loch und damit können die Attraktivität und die Nutzungsmöglichkeiten hier wesentlich verbessert und gesteigert werden.

Die Ausgestaltung des Gebietes orientiert sich nicht nur nach golftechnischen Erfordernissen, sondern macht diesen Bereich ebenfalls für die Naherholung besser nutzbar und widmet darüber hinaus große, zusammenhängende Bereiche den Belangen von Naturschutz- und Landschaftspflege.

Mit diesem weiteren 9-Loch-Landschaftsgolfplatz, der an die bestehende 18-Loch-Anlage angefügt wird, entsteht wieder ein Bereich, der den Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege voll gerecht wird - auch hier wird der gesamte ökologisch - erforderliche Ausgleich auf dem Golfplatzgelände selbst erfolgen.

1.1.1 Biotopverbundsystem

Die Naturlandstiftung Hessen e. V. erarbeitet derzeit den Biotopverbund für die Stadt Idstein, wobei als erster Schritt die Planung eines Biotopverbundsystems für Idstein-Waldsdorf erstellt wird.

Die Ausgangsüberlegung hierzu sieht, daß die wirtschaftlichen Entwicklungen in den letzten Jahren eine zunehmende Intensivierung der Landnutzung hervorgerufen hat, die ihrerseits zur Zerstörung und zunehmenden Beeinträchtigung und Isolierung wertvoller, natürlicher, naturnaher und exzessiv genutzter Ökosysteme geführt hat.

Gefragt ist mit der jetzt begonnenen Planungsarbeit

1. die Erhaltung, Pflege und Ausweisung möglichst großflächiger Schutzgebiete
2. die strukturelle Durchdringung von Nutzflächen mit flächen-, linienhaften und punktförmigen Biotopstrukturen
3. und eine abgestufte Extensivierung der Bodennutzung

in diesem Gebiet.

Erreicht werden soll dies z. B. mit der

- Erhaltung, vor allem aber mit dem Ausbau großer naturnaher Restlebensräume zur Existenzsicherung individuenstarker, somit lebensfähiger Population,

- durch die Aufhebung der Mechanismen anthropogener Isolationen und dem Aufbau von Landschafts- und Strukturelementen zur Überbrückung der Isolationsbarrieren und
- durch die Reduzierung der negativen Effekte der Landbewirtschaftung.
(Auszug aus der Arbeit von Dipl.-Ing. agr. Klaus Müller, Naturlandstiftung Hessen e. V.).

Für dieses Biotopverbundsystem bedeutet die Golfplatzerweiterung eine sinnvolle Ergänzung und ein wesentliches Element.

Diese Golfplatzerweiterung gliedert sich sehr gut in den geplanten Biotopverbund ein, denn diese Maßnahme wird als "Landschaftlicher Golfplatz" gemäß der Definition von Prof. Dr. Haber durchgeführt.

Prof. Haber empfiehlt in seinem Gutachten "Landschaftliche Golfplätze", daß die Spielbahnen z. B. höchstens 50 % der Gesamtfläche einnehmen dürfen, d. h. konkret, daß ca. 25 ha Spiel- und Übungsflächen mindestens 25 ha zur landwirtschaftlichen Einbindung gegenüberstehen müssen. Hier bei dieser Konzeption stehen den Spielflächen für Golf mit ca. 13,3 ha insgesamt Ausgleichsflächen mit ca. 30 ha gegenüber, sodaß eine gute Einbindung mit breiten Extensivbereichen zwischen den Golfbahnen möglich ist. Die Flächen mit ökologischen Funktionen bilden große und vor allen Dingen zusammenhängende Einheiten. Vorhandene Landschafts- und Vegetationselemente werden in die Golfplatzplanung einbezogen. Die Benutzung der Wanderwege ist weiter uneingeschränkt und ohne Gefährdung der Erholung Suchenden möglich. Das Landschaftsbild wird durch die Gestaltung der Anlage mit Rasenflächen, Wiesenbereichen und Gehölzpflanzungen bereichert, die Beziehung in die nähere und weitere Umgebung wird nicht eingeschränkt.

1.2 Förderung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Der Golfsport und seine Entwicklung

Golf ist ein Rasen- und Geländesport, bei dem es darauf ankommt, einen Ball durch aufeinanderfolgende Schläge in Übereinstimmung mit den Regeln von einem Abschlag in ein Loch zu spielen.

Golf ist ein idealer Freizeitsport für jung und alt. Jeder kann ihn spielen, egal in welchem Alter.

Golf kann allein oder in der Gruppe gespielt werden, Golfspielen kann man fast bei jedem Wetter, entweder als Freizeitgestaltung oder als intensive sportliche Betätigung.

Golfspielen ist gesund - bei einer vollen Runde Golf über 18 Loch wird immerhin eine Gesamtstrecke von ca. 6 bis 8 km bei zügiger Gangart in etwa 4 bis 5 Stunden zurückgelegt.

Golf ist ein ruhiger Bewegungssport ohne große applaudierende oder anfeuernde Zuschauermengen, ohne lautstarke Fans, ohne Spektakel.

Durch die Erweiterung der bestehenden Golfanlage um 9 auf 27-Loch wird die Nachfrage nach dieser attraktiven, interessanten Freizeit- und Sportmöglichkeit für diesen ganzen Bereich gestärkt: Denn es bieten sich dann deutlich verbesserte Spiel- und Nutzungsmöglichkeiten an: So kann dann - da der erweiterte Kurs aus 3 Einzelrunden zu je 9-Loch besteht - individuell das Spielen über 18-Loch gestaltet werden, z. B.

"Kurs A" mit "Kurs C" oder

"Kurs B" mit "Kurs C" oder

"Kurs A" mit "Kurs B"

und dann entgegengesetzt.

Ebenso bleiben - werden über 18-Loch z. B. Wettspiele ausgetragen - den Clubmitgliedern immer 9 reguläre Loch zum Spielen zur Verfügung - und immer startet das Spiel in der Nähe des Clubhauses und immer endet die Schlußbahn jeweils in der Nähe des Clubhauses wieder. Größere Eingriffe in die Gestaltung der vorhandenen Spielmöglichkeiten unterbleiben: Lediglich 3 der vorhandenen 18 Abschlagspaare müssen zu der Anlage der 9 Neubahnen hinzu geändert werden.

Durch die Erweiterung der bestehenden Golfanlage wird die sportliche Infrastruktur der Gemeinde Idstein weiter verbessert, von der Golfanlage gehen wieder Entwicklungsimpulse, insbesondere auf den Dienstleistungsbereich (z. B. Gastronomie, Beherbergung, Handel usw.) aus.

Der Golfbetrieb schafft weitere neue Arbeitsplätze, nämlich zusätzliche Angestellte in der Clubverwaltung - und hier auch im Teilzeitbereich, weitere Platzarbeiter und sichert bzw. schafft dadurch regionale Arbeitsplätze im landwirtschaftlichen Bereich.

1.2.1. Bedarf an regionalen Golfspielmöglichkeiten

Nicht weniger als 8 % der Bevölkerung sind daran interessiert, Golf zu spielen - hat eine wissenschaftliche Untersuchung (EMNID) am Jahresbeginn 1988 ergeben.

Wenn auch nur 1 % diese Absicht in die Tat umsetzte, wären das an die 500.000 Mitbürger, die nach Einschätzung des Präsidenten des deutschen Golfverbandes, Jan Brügelmann, Golfspielen würden, hätten sie hierzu nur Gelegenheit (Zitat "FAZ" vom 23.8.1988).

Innerregionale Nachfrage nach Golfanlagen, Begründung des golfsportlichen Bedarfes

Der Standort Idstein-Wörsdorf eignet sich auch für eine erweiterte Golfanlage sehr gut, ist doch in diesem, vom Großraum Frankfurt und vom Raum Wiesbaden-Mainz bestimmten Bereich eine sehr starke Nachfrage nach Golf zu verzeichnen - besteht andererseits derzeit kaum die Chance, eine Spielmöglichkeit zu finden, wie nachfolgende Zusammenstellung verdeutlicht:

Golfclub Schloß Braunfels nimmt nicht mehr auf	- 18 Loch -	629 Mitglieder
Frankfurter Golfclub Niederrath nimmt nicht mehr auf	- 18 Loch -	916 Mitglieder
Golfclub Rhön-Fulda nimmt noch Mitglieder auf	- 18 Loch -	361 Mitglieder
Golfclub Hanau nimmt nicht mehr auf	- 18 Loch -	855 Mitglieder
Homburger Golfclub nimmt nicht mehr auf	- 10 Loch -	524 Mitglieder
Golf- und Landclub Kronberg nimmt nicht mehr auf	- 18 Loch -	765 Mitglieder
Golfclub Main-Taunus-Wiesbaden Delkenheim nimmt noch Mitglieder auf	- 18 Loch -	630 Mitglieder
Golfclub Bad Nauheim nimmt nicht mehr auf	- 9 Loch -	356 Mitglieder
Golfclub Rhein-Main-Wiesbaden -Frauenstein (US-Streitkräfte) nimmt nicht mehr auf	- 18 Loch -	328 Mitglieder

Golfclub Schotten/Hoher Vogelsberg öffentlicher Golfplatz im Naturpark	- 9 Loch -	entfällt
Golfclub Spessart Bad Soden-Salmünster nimmt nicht mehr auf	- 15 Loch -	
Golf- und Landclub Taunus, Bad Homburg (im Kurpark) nimmt nicht mehr auf	- 6 Loch -	
Golf- und Landclub Taunus Weilrod Altweilnau nimmt noch Mitglieder auf	- 18 Loch -	383 Mitglieder
Wiesbadener Golfclub Wiesbaden nimmt nicht mehr auf	- 9 Loch -	451 Mitglieder

Gerade drei dieser 14 Golfclubs nehmen derzeit noch Mitglieder auf, wobei es sich hierbei um Spielanlagen in ziemlich großen räumlichen Entfernungen handelt, trotzdem verzeichnen alle einen guten Mitgliederzustrom.

Die 27 Loch-Golfsportanlage in Idstein-Wörsdorf steht nicht im Gegensatz oder in Konkurrenz zu bestehenden Clubs, auch nicht für neue geplante Projekte in dieser Region - die aber teilweise aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes problematisch sind.

1.2.2 Landwirtschaft im Wandel

Die volkswirtschaftliche und ökologische Bedenklichkeit der agrarischen Überproduktion ist erkannt. Die Herausnahme von intensiv genutzten Agrarflächen aus der Produktion wird propagiert, verlangt - und mit öffentlichen Mitteln gefördert. Ziel aller Überlegungen ist es dabei, über eine Reduzierung der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen die landwirtschaftliche Überproduktion zu stoppen und gleichzeitig ökologisch unbedenklichere Bewirtschaftungsformen einzuführen.

Es ist Aufgabe verantwortlichen unternehmerischen Handelns, die Zeichen zu erkennen und marktwirtschaftlich zu reagieren. Dies kann letztlich nur heißen, wo wirtschaftlich vertretbar, produktive Flächen zu reduzieren und sie Alternativen weniger umweltbelastenden Nutzen zuführen.

Alleine ist dies dem oder den Grundstückseigentümern nicht möglich - die öffentliche Verwaltung muß insoweit unterstützend helfen, als sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für solche Umnutzungen und alternative Betriebsformen schafft - zumal hieraus der öffentlichen Hand keine finanziellen Kosten oder Lasten - auch keine Folgelasten - entstehen werden.

1.2.3 Förderung zentralörtlicher Funktionen

Die Erweiterung dieser Golfsportanlage im engen Einzugsbereich des Mittelzentrums Idstein wird weitere belebende Impulse auslösen. Nicht nur Gastronomie, Hotellerie, Handel und Gewerbe werden weiter durch die gesteigerten Golfaktivitäten (Wochenendkurse, Seminare, Turnierveranstaltungen, Wettspiele u. ä.) profitieren, diese Golfsportanlage, die mit ihrer Erweiterung kein Pendant im näheren und weiteren Einzugsbereich hat, wird weiter als Prestige bildende Infrastruktureinrichtung das Stadtimage positiv beeinflussen mit nicht zu unterschätzenden Auswirkungen auf die Beurteilung und Bewertung des Standortes Idstein in seiner Qualität als Wohn- und Arbeitsplatzstandort.

1.2.4. Folgende Standortvorteile sprechen für die Erweiterung dieser Golfanlage:

- * Es handelt sich bei den benötigten Flächen um bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und insofern nicht um hochwertige Flächen i. S. des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- * Es handelt sich um monostrukturell genutzte, ausgeräumte Ackerflächen.
- * Es besteht ein erheblicher Freizeit- und Erholungsbedarf und speziell eine Nachfrage nach Golfspielmöglichkeiten.
- * Für die Erweiterung sind keine neuen Hochbauten notwendig - weder Clubhausbau noch Bauhof mit Werkstatt zum Einstellen und Pflegen der Maschinen und Gerätschaften sind notwendig - diese Funktionen erfüllen bereits die Anlagen im Bereich des vorhandenen Golfplatzes.
- * Es sind keine zusätzlichen Zufahrten neu zu schaffen, dadurch - daß diese Bahnen kleeblattartig an die vorhandene 18-Loch-Golfanlage angeschlossen werden - erfolgt die Andiehnung ausschließlich über die bisherigen Zufahrten zum Golfplatz.
- * Es sind keine zusätzlichen Parkplätze zu schaffen - geparkt wird im Bereich des alten Bahnhofes auf dem bereits angelegten Parkplatz. Insofern sind keine zusätzlichen Versiegelungen bisher freier Flächen notwendig.
- * Auf dem Golfplatz sind vielfältige Flächen vorhanden (Neupflanzungen, Mähwiesen, Roughbereiche), die räumlich wohl benötigt, zum Spielen aber nicht gebraucht und insofern landschaftsgerecht gestaltet werden.
- * Und - ist diese Erweiterung realisiert, kann sinnvoll eine erneute Vergrößerung nicht mehr erfolgen. Sinnvoll aus golfspezifischer Sicht gesehen bedeutet: Die Bahn 1 eines jeden Kurses beginnt beim Clubhaus, die Bahn 9 endet jeweils in der Nähe des Clubhauses usw. Hier das "Anhängen" einer 4. Runde zu initiieren, ist unter Einbeziehung dieses Grundsatzes unmöglich.

Eine Zustimmung zu dieser Erweiterung bedeutet die sinnvolle Abrundung eines guten Konzeptes, nicht den Anfang von immer neu aufkommenden Erweiterungswünschen.

1.2.5 Bedarf - ökologisch

Das überplante Gebiet wird derzeit ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt. Zum Anbau kommen Halmfrüchte wie Weizen, Gerste und Hafer, als Hackfrüchte Kartoffeln und Futterrüben.

Grünland wird nicht bewirtschaftet - die Pflanzen- und Tierwelt ist verarmt.

Die aus ökologischer Sicht so wertvollen Hecken fehlen im Planungsraum vollständig - die Neuanlagen, wie sie mit diesem Golfprojekt wieder erfolgen sollen, wird vor allem aus tierökologischer Sicht Vorteile bringen, sind diese Landschaftselemente doch wertvolle Lebens- bzw. Teillebensbereiche für Vögel, Kleinsäuger und Insekten, die in der ausgeräumten Agrarlandschaft keine oder nur wenige Lebensmöglichkeiten finden.

Die mit Gewinnerzielungsabsichten betriebene Landwirtschaft unterliegt mehreren Zwängen, nämlich

- * starke Düngung
- * laufende Verwendung von Herbiziden, Pestiziden, Fungiziden und Wachstumsreglern
- * und weitgehender Mechanisierung.

Dies ändert sich bei einer künftigen Golfnutzung - gedüngt werden nur noch die Abschläge und die Grüns, Herbizide, Pestizide, Fungizide und Wachstumsregler werden vermieden.

André zeigt in der Abhandlung "Nitrat austräge aus einer Rasentragschicht gemäß DIN 18035 T4 nach Einsatz verschiedener Düngemittel" auf, daß durch eine Golfportanlage wesentlich weniger Auswaschungen ins Grundwasser gelangen, als dies in der modernen Form der Landwirtschaft festzustellen ist.

Vorhandene Golfplätze innerhalb von Wasserschutzgebieten (z. B. Golfplatz Freiburg) zeigen, daß die Golfnutzung das Grundwasser nicht beeinträchtigt.

Nach Untersuchungen der Universität Hohenheim beträgt der Nitrateintrag auf dem Golfplatz Freiburg bei sandig-lehmigen Talkiesen nur ca. 3 % im Verhältnis zum Eintrag durch die vormalige landwirtschaftliche Grünlandnutzung (vgl. André 1986).

Und wenn man sich vergegenwärtigt, wie sich sowohl Flora wie auch Fauna auf der erst einem Jahr alten Golfportanlage Gut Henriettenthal verändert haben und wenn man sieht, welche Vögel, Niederwild und Pflanzen, die bisher von der Landwirtschaft verdrängt waren, sich in kürzester Zeit hier wieder eingestellt und angesiedelt haben, so wird

deutlich, daß durch eine Golfsportanlage ein positiver Beitrag zur Mehrung der Vielfalt bei Pflanzen und Tieren geschaffen wird.

1.3. Berücksichtigung übergeordneter Planungen

1.3.1. Regionalplanung

Der regionale Raumordnungsplan für die Planungsregion "Südhessen", Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.2.1987 Seite 388 ff., stellt das Plangebiet als regionalen Grünzug sowie als Gebiet landwirtschaftlich wertvoller Flächen dar, auf denen die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen hat.

Diese letztgenannte regionalplanerische Zielsetzung steht formal der beabsichtigten Golfplatzausweisung entgegen. Es ist deshalb die Genehmigung einer Abweichung vom regionalen Raumordnungsplan gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz erforderlich.

Bedingt durch die beabsichtigte Aufgabe der Landwirtschaft auf den geplanten Flächen kann diese Zweckbindung aufgegeben werden und eine Entwicklung zu einer - hier möglichen und sinnvollen - Alternativnutzung eingeleitet werden.

Für die bestehende 18-Loch-Golfanlage wurde die Abweichung vom regionalen Raumordnungsplan gem. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz am 17.1.1989 genehmigt.

1.3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Idstein mit integriertem Landschaftsplan ist am 25.11.1985 genehmigt worden und wurde mit Veröffentlichung vom 6.12.1985 rechtskräftig.

Er weist im Bereich der geplanten Golfplatzerweiterung Flächen für die Landwirtschaft aus.

Zur Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung für die Golfplatzerweiterung ist deshalb entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Golfanlage Idstein-Wörsdorf wurde in einer ersten Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 4.11.1988 genehmigt, die Verfügung trat mit Veröffentlichung am 24.11.1988 in Kraft.

1.3.3. Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Golfspielanlage und die Umnutzung der bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

Die Golfspielanlage wird als private Grünfläche "Golfanlage" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan wird das Planungsziel bei

gleichzeitiger Verhinderung sonstiger nicht erwünschter Einrichtungen erreicht.

Für die vorhandene 18-Loch-Golfsportanlage besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan: Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Verfügung vom 18. Juli 1990 im Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Der Bebauungsplan trat mit Veröffentlichung vom 13.8.1990 in Kraft.

1.3.4. Landschaftsschutzverordnung "Taunus"

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfaßt, soweit er das Golfgelände als Privatgrünfläche festsetzt, in Privateigentum befindliches Ackerland, das Nebenerwerbs- und Feierabendlandwirten der Gemeinde Wärsdorf gehört. Das Plangebiet berührt die Markungen Wärsdorf und Wärsdorf.

Es liegt im Außengebiet des § 35 BBauG und unterliegt den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung "Taunus".

Nach einem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 27.7.1988 kann ein Bebauungsplan, der bisher unter Landschaftsschutz stehende Flächen regelt, erst dann in Kraft treten, wenn insoweit durch den dafür zuständigen Normgeber vorher diese Landschaftsschutzverordnung aufgehoben wird.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Golfplatz Idstein-Wärsdorf" ist die Landschaftsschutzverordnung "Taunus" mit Änderung der Verordnung vom 21.3.1990 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Teil 1, Nr. 9/90 S. 106 aufgehoben worden.

2. BESTANDSAUFNAHME LANDSCHAFTSBEWERTUNG

2.1. Planungsraum

Folgende Flächen sind in die Erweiterung der Golfsportanlage einbezogen:

Flur 1 Flst. 2	
Flur 6 Flst. 100 und 101	1,9887 ha
Flur 1 Flst. 3, 4, 5, 6, 8	
Flur 6 Flst. 94, 96, 97, 98, 99	7,7747 ha
Flur 2 Flst. 1	0,7396 ha
Flur 2 Flst. 2	
Flur 1 Flst. 20	3,7693 ha
Flur 1 Flst. 13	1,3752 ha
Flur 1 Flst. 14 und 15	0,9074 ha
Flur 1 Flst. 17, 18 und 19	
Flur 2 Flst. 28 und 29	3,8937 ha
Flur 1 Flst. 25 und 26	1,3648 ha
Flur 2 Flst. 4 und 20	5,7491 ha
Flur 2 Flst. 17	2,3425 ha
Flur 2 Flst. 14 und 15	2,8821 ha
Flur 2 Flst. 22 und 23	2,4239 ha
Flur 2 Flst. 24 und 25	1,6682 ha
Flur 2 Flst. 30	3,5734 ha
Flur 2 Flst. 31	0,9902 ha
Flur 1 Flst. 10	
Flur 6 Flst. 89	2,1924 ha
Flur 6 Flst. 90	
insgesamt	<hr/> 43,6352 ha

Die überplanten Grundstücke sind ausschließlich in Privathand, teilweise werden diese Flächen schon nicht mehr von den Eigentümern selbst genutzt, sondern sind unterverpachtet.

Grundlage für die Disposition dieser Flächen für Golf war der Umstand, daß zeitgleich fast sämtliche Bewirtschafter die Landwirtschaft aufgaben, andere Pächter für die Flächen suchten oder in den vorgezogenen Ruhestand gehen wollten.

Für Teilbereiche der Flächen wurde die Überführung in die Stilllegung und in die Flächenbrache überlegt.

Das geplante Gelände mit einer Fläche von ca. 43,5 ha liegt auf der Gemarkung Walsdorf und grenzt an die Gemarkung Wörsdorf. Es umfaßt die Flächen in den Fluren "Fichten" und "Teilzehnten".

Nordöstlich wird der Planungsraum begrenzt von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerbauflächen), im Osten ebenfalls von Ackerbauflächen, im Süden grenzt die bestehende Golfsportanlage an und im Westen begrenzt die Eisenbahnlinie Frankfurt/Limburg das Plangebiet.

Die Geländeform ist wellig und leicht hügelig und weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd aus, wobei das Gefälle stärker im Anschlußbereich an die bestehende Golfsportanlage ausgeprägt ist.

2.2. Geologie

Im Planungsgebiet findet man folgende Formationen:

1. Auf der Hangfläche die sog. Unteremsschichten. Hier wechseln sich Tonschiefer, Grünwackesandstein und Quarzite ab, die auch als Skelettanteil in den aufliegenden Schuttdecken vorhanden sind. Diese treten besonders nach dem Tiefpflügen an die Oberfläche.
2. Löß und Lößlehmabdeckungen im Bereich zur Idsteiner Senke.

Bodenkundlich betrachtet bilden die Parabraunerden als Lößlehm-böden mit günstiger Basenversorgung den Hauptbestandteil im geplanten Golfplatzbereich. Sie werden fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Sie zählen zu den besten Böden mit Zahlen nahe 50 und mehr. Die Leistungskraft dieser Parabraunböden ist relativ groß, da der lockere, biologisch aktive Oberboden durch die Wasserspeicherfähigkeit des festen Unterbodens ergänzt wird. Allerdings besteht die Gefahr der Flächenerosion und der Strukturverdichtung für den Oberboden (Pflugsohlenbildung), da ein hoher Schluffanteil und geringe Umosität zu zeitweilig labiler Struktur führen.

2.3. Klima

Das Planungsgebiet ist dem südwestdeutschen Klimaraum, speziell dem Klimabezirk Lahntal zuzuordnen. Hier bestimmen milde Winter und warme Sommer mit wechselnden Niederschlagsmengen den Klimacharakter.

Durchschnittliche Temperatur

8 - 9 C

Durchschnittliche Temperatur Mai - Juni	15 - 16 C
Dauer der Vegetationsperiode	220 - 230 Tage
Niederschlagsmengen	650 - 800 mm
Schneefall an	30 - 50 Tage
vorhandene Schneedecke	30 - 50 Tage
Zahl der Sommertage mit mehr als 25 C	20 - 30 Tage
Nebeltage	bis zu 40 Tage
Frosttage unter 0 C	80 - 100 Tage

2.4. Potentielle natürliche Vegetation

Im Planungsgebiet sind zwei Arten der natürlichen, potentiellen Vegetation vorherrschend:

- a) Melico-Fagetum typicum (typischer Perlgras-Buchenwald)
- b) Stellario-carpinetum (Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald)

wobei der Wald vollständig zugunsten des Ackerbaues gerodet ist.

Würde der Mensch in diesem Gebiet nicht eingreifen, würde sich eine ortstypische Vegetation einsetzen als

- a) Melico-Fagetum typicum = typischer Perlgrasbuchenwald

Die natürliche ursprüngliche Waldgesellschaft bestand aus einem Buchenwald mit eingestreuter Esche, mit Bergahorn und einer schwach ausgebildeten Strauchschicht.

Bodenständige Gehölze sind:

Fagus silvatica	Rotbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus-Arten	Weißdorn-Arten
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Die Krautschicht besteht aus:

Melica uniflora	einblütiges Perlgras
Galium odoratum	Waldmeister
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Mercurialis perennis	Ringelkraut
Dentaria bulbifera	zwiebeltrag. Zahnwurz
Carex sylvatica	Wald-Segge
Festuca altissima	Waldschwingel
Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Viola reichenbachiana	Hainveilchen
Lilium martegon	Türkenbundlilie
Polygonatum multiflorum	vielblüt. Salomonssiegel
Athyrium filix femina	Waldfrauenfarn
Oxalis acetosella	Waldsauerklee
Milium effusum	Flattergras

b) Stellario-Carpinetum = (Sternmieren - Stieleichen - Hainbuchenwald)

Hier zeigt die natürliche Waldgesellschaft den baumartenreichen Mischwald mit Stieleiche und Hainbuche. Die Strauchschicht ist nur spärlich entwickelt.

Bodenständige Gehölze sind:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Crataegus-Arten	Weißdorn-Arten
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Hartriegel
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Prunus spingosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere

Die Krautschicht besteht aus:

Stellaria holostea	Große Sternmiere
Lamium galeobdolon	Goldnessel

Marcurialis perennis	Wald-Ringelkraut
Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Milium effusum	Flattergras
Dactylis polygama	Knäuelgras
Arum maculatum	Aronstab
Polygonatum multiflorum	vielblütiges Salomonssiegel
Viola reichenbachiana	Hainveilchen
Primula elatior	Große Schlüsselblume
Dentaria bulbifera	Zahnwurz
Ficaria verna	Scharfbockskraut
Circaea lutetiana	Hexenkraut
Deschampsia caespitosa	Rasenschmierle

Durch die Veränderung der seitherigen Nutzung besteht die Möglichkeit, Teile dieser "potentiellen Vegetation" wieder aufleben zu lassen.

Für die vorgesehenen Neupflanzungen auf der gesamten Golfspielfläche werden ausschließlich Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation - wie vorstehend festgestellt und ermittelt - gepflanzt werden.

2.5 Landschaftsbild

Das für das Auge sehr angenehme wellige, nach Norden leicht geneigte Gelände wird hauptsächlich geprägt von intensiv ackerbaulich genutzter Fläche. Die Landschaft ist fast völlig ausgeräumt. Lediglich die Wirtschaftswege gliedern den Bereich etwas auf.

Im Norden erfährt das Gelände eine totale Öffnung in Richtung Walsdorf. Ein raumbildender Abschluß fehlt. Sehr positiv dagegen wirkt auf den Betrachter bei seinem Rundumblick die am Horizont aufsteigenden Landschaftsteile des Östlichen und Westlichen Hintertaunus, des Feldbergtausus sowie des Hohen Taunus.

2.6 Landwirtschaft

Das überplante Gelände wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragszahlen liegen bei 50 und mehr. Das Gebiet zeigt insgesamt gute landbauliche Nutzung.

2.7 Forstwirtschaft

Forstwirtschaft ist im Planungsbereich nicht anzutreffen.

2.8. Fremdenverkehr und Erholung

Die Nutzung des Geländes für die Naherholung (Wandern, Spaziergehen) ist zur Zeit nur eingeschränkt möglich. Die Wirtschaftswege sind in keinem guten Zustand und die Naherholungssuchenden bevorzugen, insbesondere in niederschlagsreichen Perioden, die Wanderwege auf dem angrenzenden Golfplatz, die stark frequentiert und benutzt werden - nicht nur an Wochenenden. Selbst wenn eine gewisse Neugier noch zum Spaziergehen in dieser Golfgegend lockt, ist doch die Prognose bestätigt, daß hier dem Spaziergänger ein weiteres attraktives Gebiet erschlossen wurde. Nicht nur die Pflanzenvielfalt, die sich in kurzer Zeit hier eingestellt hat, lockt, sondern auch die vielen, gut zu beobachtenden Tiere und Vogelarten.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

3.1 Flächenbilanz

Dem Plan liegen folgende Flächen zugrunde:

Flur 1 Flst. 2 Flur 6 Flst. 100 und 101	1,9887 ha
Flur 1 Flst. 3, 4, 5, 6, 8 Flur 6 Flst. 94, 96, 97, 98, 99	7,7747 ha
Flur 2 Flst. 1	0,7396 ha
Flur 2 Flst. 2 Flur 1 Flst. 20	3,7693 ha
Flur 1 Flst. 13	1,3752 ha
Flur 1 Flst. 14 und 15	0,9074 ha
Flur 1 Flst. 17, 18 und 19 Flur 2 Flst. 28 und 29	3,8937 ha
Flur 1 Flst. 25 und 26	1,3648 ha
Flur 2 Flst. 4 und 20	5,7491 ha
Flur 2 Flst. 17	2,3425 ha
Flur 2 Flst. 14 und 15	2,8821 ha
Flur 2 Flst. 22 und 23	2,4239 ha
Flur 2 Flst. 24 und 25	1,6682 ha
Flur 2 Flst. 30	3,5734 ha
Flur 2 Flst. 31	0,9902 ha
Flur 1 Flst. 10 Flur 6 Flst. 89 Flur 6 Flst. 90	2,1924 ha
insgesamt	<hr/> 43,6352 ha

Die Flächen Flur 6 Flst. 100 und 101, Flur 6 Flst. 94, 96, 97, 98 und 99 liegen zwischen der Kreisgrenze und der Bahnlinie Frankfurt-Limburg - und somit außerhalb der Gemarkungsgrenze, sie werden vom Initiator mit angepachtet, der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, hier werden

3.2 Beschreibung der Golfanlage

3.2.1 Allgemeines

Die Qualität einer Sportanlage wird geprägt von der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der jeweiligen Landschaft.

Diese Abhängigkeit von einer hochwertigen Landschaftsausstattung bedeutet umgekehrt für die Landschaft einen Gewinn.

Es besteht beim Anlegen von Golfplätzen ein großer Reiz darin, landschaftliche Eigenarten zu erhalten, sie evtl. noch besser zu betonen und das vertraute Landschaftsbild zu erhalten, oder, wenn nötig, wieder herzustellen.

Die Belange des Golfsports werden sehr stark mit der Natur verknüpft und Kompromisse zugunsten der Landwirtschaft sind Garant zur Durchsetzung oben genannter Ziele.

In der Naturverbundenheit des Golfsportes besteht die große Chance, die Regeln und Normen so zu interpretieren, daß natürliche Lebensgemeinschaften erhalten, gefördert oder neu geschaffen werden.

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sind wesentliche Bestandteile beim Anlegen einer Golfportanlage, die auf die landschafts-ökologischen Forderungen des Naturschutzes Rücksicht nimmt:

- * Umwandlung von Ackerland in Grünland
- * Erhaltung und großzügige Wiederherstellung naturnaher und halbnatürlicher Pflanzengesellschaften, Vermehrungs- und Brutstätten seltener Tiere und schutzwürdiger Landschaftsbestandteile, z. B. Roughbereiche zwischen den Spielbahnen, Hochstaudenfluren, Streuobst- oder Feuchtwiesen.
- * Anlegen von Sitzhölzern, Ameisenhaufen, Steinhügeln, Feuchtbiotopen und wechselfeuchten Zonen.
- * Anlegen neuer standortgerechter Gehölze, Hecken, Feldgehölze, Baumreihen nach der vorhandenen potentiellen Vegetation.
- * Anlegen und Öffnen von Wegen mit der Nutzbarkeit für außenstehende Spaziergänger zu Erholungszwecken.
- * Verzicht auf weitgehende Veränderung der Topographie zur Herstellung der einzelnen golfspezifischen Teile auf dem Golfplatzgelände.

zweischürige Wiesenflächen mit Streuobst angelegt, sie liegen aber außerhalb des eigentlichen Plangebietes.

3.1.1. Flächenbilanz der Golfsportfläche - Private Grünfläche Golfanlage

9 Grüns à ca. 500 qm	ca. 4.500 qm
9 Vorgrünbereiche à ca. 500 qm	ca. 4.500 qm
9 Damenabschläge à ca. 160 qm	ca. 1.440 qm
9 Herrenabschläge à ca. 160 qm	ca. 1.440 qm
17 Sand- und Grasbunker à durchschnittlich ca. 27 qm	ca. <u>500 qm</u>
	ca. 12.380 qm
9 Spielbahnen	ca. 93.000 qm
dazugehörend die seitlichen Semiroughbereiche	ca. 27.000 qm
Rückhaltung und Teich im nördlichen Bereich mit Umgebungszonen und Neuanpflanzungen	ca. 6.000 qm
Zonen für Neuanpflanzung ein-, zwei- und drei-schürige Mähwiesen, Roughbereiche	ca. <u>297.972 qm</u>
insgesamt	ca. 436.352 qm

Diese Flächenbilanz verdeutlicht, daß von diesen über 43 ha Gesamtfläche, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden, weitaus der größte Teil als natürlich wachsende Wiesen- und Staudenflächen verbleiben - dadurch wird der Nachweis geführt, daß die zum Ausgleich notwendigen ökologisch wertvollen Maßnahmen ausschließlich in diesem Golfspielgelände geschaffen werden.

Nur ca. 31 % der Gesamtfläche werden für das Golfspiel in Anspruch genommen, ca. 69 % stehen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft zur Verfügung.

Die vorhandenen Wirtschaftswege bleiben für den landwirtschaftlichen Verkehr und für Spaziergänger offen, das ganze Gelände wird nicht eingezäunt.

3.2.2 Die Planung im Detail

Dieser Golfspielplatz besteht aus 9 Spielbahnen unterschiedlicher Schwierigkeitsgrade. Im allgemeinen Sprachgebrauch redet man nicht von "9 Spielbahnen" sondern von einem "Golfplatz mit 9 Löchern" oder noch kürzer von einem "9-Loch-Golfplatz".

Das einzelne Loch setzt sich zusammen aus dem Abschlag, der Spielbahn sowie dem Grün.

Das Grün ist die Zielfläche, auf dem sich das eigentliche Loch mit der Fahne als richtungsweisend befindet.

Die Entfernungen (= Spielbahnlängen) zwischen Abschlag und Loch betragen in der Regel zwischen 100 und 600 m. Je nach Länge einer einzelnen Spielbahn wird diese in Par 3 oder Par 4 oder Par 5 eingeteilt.

Auf einem Par 3 Loch sollte im Normalfall von einem guten Spieler erwartet werden, daß er mit dem ersten Schlag vom Abschlag das Grün erreicht, mit dem zweiten Schlag den Ball in die Nähe der Fahne bringt und mit der dritten Ballberührung dann den Ball einlocht. Bei einem Par 4 Loch sollte dieser Spieler das Grün mit zwei Schlägen und bei einem Par 5-Loch mit drei Schlägen erreichen, um dann jeweils wieder mit zwei weiteren Ballberührungen einzulochen.

Die einzelnen Spielbahnen werden durch natürliche Hindernisse, wie z. B. Bäume, Bäche, Wiesen und Staudenflächen wie auch durch künstliche Hindernisse, z. B. Sand- oder Grasbunker aufgegliedert.

Abschläge (siehe Regelzeichnung im Bebauungsplan)

Als Abschläge bezeichnet man die Flächen, von der jeweils der Ball abgeschlagen wird. Der Abschlag ist also immer der Startplatz eines jeden Loches. Man unterscheidet Damen- und Herrenabschläge (Damenabschläge liegen etwa 12 % der Lochlänge vor dem Herrenabschlag) und Championabschläge.

Der Abschlag ist eine meist erhöhte, in sich ebene und meist rechtwinklig angelegte Fläche. Die Abschläge bekommen in Spielrichtung gesehen eine 1%ige Steigung, der Flächengehalt je Abschlagsfläche beträgt ca. 160 qm.

Die Rasentragschicht der Abschläge besteht aus ca. 50 % Sand und ca. 50 % organischen Bestandteilen (meistens Oberboden vermischt mit Kompost, kein Torfzuschlag). Auf den Abschlägen liegt die besondere Beanspruchung der Gräser darin, daß permanent Divots, d. h. kleine Rasenstücke, beim Abschlagen mit herausgeschlagen werden. Abschläge gehören zu den intensiv gepflegten Flächen einer Golfanlage. Häufiges Mähen, normale Düngergaben und sehr stark reduzierter Pflanzenschutz sind die notwendigen Pflegemaßnahmen. Zur Erhaltung der Funktion wird

ein Drainagesystem im Baugrund (Abstand der Sauger ca. 2,50 m zueinander) zur besseren Wasserableitung eingebaut. Die angewandte bodennahe Bauweise (keine eingebrachte Drainschicht) hat gute Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und eine geringe Auswaschung z. B. von Düngern zur Folge. Gesät werden hier Grassorten, die resistent gegen Witterungsextreme und Pilzbefall sind und die einen niedrig bleibenden oder kriechenden Wuchs haben und somit einen kurzen Grasschnitt von 8 bis 20 mm vertragen.

Verbesserung des "Istzustandes"/Landespflege:

- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- keine Schädlingsbekämpfung (Chemie)
- Vielfältigkeit des Landschaftsbildes
- keine Erosionserscheinungen
- Erhöhung des Erholungswertes

Grün (siehe Regelzeichnung im Bebauungsplan)

Das Grün ist die Zielfläche mit dem Loch und der Fahne als Richtungs- markierung. Auf dem Grün wird der Ball nicht mehr geschlagen, sondern nur noch ins Loch gerollt (geputtet). Die Fläche eines Grüns beträgt ca. 400 bis 450 m, um das Grün liegt mit einem Abstand von etwa 5 m der sogenannte Vorgrünbereich, so daß dieser Ziel- und Anspielbereich zusammen im Schnitt etwa 850 bis 1.000 qm groß ist. Nur das Grün - nicht das Vorgrün - wird auf etwa 3 bis 4 mm heruntergemäht - das mengenmäßig unbedeutende Mähgut wird entfernt - und nur der eigentliche Grünbereich bekommt die starke Nahrungszuführung.

Der Vorgrünbereich steigt aus dem Spielbahnanschluß etwa 1 % bis 2 % auf, das Grün selber bekommt eine unterschiedlich stark ausgeprägte Oberflächengestaltung mit teilweise einem Meter und mehr. Die Grüns liegen also nicht flach in der Landschaft, sondern passen sich weitestgehend dem umgebenden Gelände an. Gerade deshalb wurde diese Oberflächenmodellierung gewählt; wären die Grüns nicht in der Oberfläche modelliert, sondern eben, würden insbesondere im hängigen Gelände Anschnitte und Böschungen nicht zu vermeiden sein.

Im Vorgrünbereich werden als zusätzliche künstliche Hindernisse verschieden große und unterschiedlich ausmodellerte Sandbunker angelegt. Sandbunker sind ca. 7 bis 11 m lange und ca. 2 bis 4 m breite, etwa 50 bis 60 cm tief ausgehobene Vertiefungen, die mit Sand aufgefüllt werden. Sandbunker dienen einem schwächeren Spieler als Hilfe und stellen für einen guten Spieler Hindernisse dar.

Ein Drainagesystem im Baugrund sorgt für eine gute Entwässerung der Rasentragschicht. Die angewandt bodennahe Bauweise (keine Drainschicht) hat gute Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und eine geringe Auswaschung z. B. von Düngern.

Das Drainagesystem der Grüns wird seitlich in die Raffbereiche geführt, dort werden sogenannte wechselfeuchte Zonen ausgebildet (= Wurzelraumsorgung).

Verbesserung des "Istzustandes"/Landespflege:

- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- keine Schädlingsbekämpfung (Chemie)
- Vielfältigkeit des Landschaftsbildes
- keine Erosionserscheinungen
- Erhöhung des Erholungswertes

Spielbahnen, Semirough- und Roughbereiche

Zwischen Abschlag und Loch liegt einmal die reguläre Spielbahn - das Fairway - und die Roughbereich - das Semirough und das Rough.

Die Spielbahnen umfassen zusammen genommen ca. 120.000 qm Flächen, die Spielbahnen sind etwa zwischen 20 und 35 m breit, sie sind unterschiedlich und oftmals nierenförmig ausgemäht. Der Grasbewuchs wird auf ca. 3 bis 4 cm heruntergemäht, was bedeutet, daß Spielbahnen in der Hauptwuchszeit etwa einmal pro Woche gemäht werden. Dabei bleibt das Mähgut als Nahrungszufuhr (N²) für die nachwachsende Wiese liegen.

Das Semirough bildet den bis zu 6 m breiten Übergang von der Spielbahn zum Rough - es wird auf eine Schnitthöhe von 6 bis 10 cm gehalten.

Das Rough hat wiesenähnlichen Charakter, die Breite ist unterschiedlich und variiert zwischen 30 und über 100 m. Die Roughflächen werden durch Baumgruppen, Stauden,-Busch- und Heckengruppen unterbrochen. Insbesondere bei den großen Flächen wird in der äußeren Randzone eine verdichtete Bepflanzung vorgenommen, damit eine schnellere Entwicklung zu geschlossenen Hecken erzielt wird. Diese kompakteren Zonen werden ca. 3 bis 4 m breit angelegt. Dort, wo Streuobst gepflanzt wird, werden ca. 1,80 m Stämme verwendet und ein Pflanzabstand von 10 bis 12 m gewählt. Insbesondere innerhalb der ersten 10 Jahre wird ein fachgerechter jährlicher Kronenaufbauschritt durchgeführt. Solitäre Sträucher und Strauchgruppen werden in den Naturwiesenbereichen gepflanzt, die durch den Golfbetrieb nicht berührt werden - hier entstehen Ruhezone ohne Begehung.

Die großflächigen Wiesenbereiche = Roughbereiche zwischen den Golfbahnen werden örtlich und zeitlich als Voraussetzung für die Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna mit getrennten Maßnahmen gepflegt. Dadurch werden verschiedene Standortbedingungen für Pflanzen geschaffen und Strukturvielfalten und unterschiedliche Randstrukturen erzeugt. Hier entstehen unterschiedliche Mähwiesenflächen, teilweise zur landwirtschaftlichen Verwendung des Schnittgutes - die zwei- oder dreimal pro Jahr gemäht werden. Weiter entstehen Mulchflächen, die einmal pro Jahr im Spätsommer/Herbst bearbeitet werden. Weitere Mulchflächen werden nur

alle zwei Jahre im Spätsommer/Herbst gemulcht. Zusätzlich werden Flächen ausgewiesen, die weder gemulcht noch gemäht werden und die höchstens alle fünf bis sechs Jahre zwecks Freihaltung von Gehölzsukzession gemulcht werden.

Immer richtet sich der Schnitt und das Abräumen des Mähgutes nach der Entwicklung der Wiesenbestände (Aufwuchshöhe, Grünmassenbildung, Blühaspekte).

Weder die Spielbahnen noch die Semirough- und Roughbereiche werden mit Schädlingsbekämpfungs- und Unkrautvertilgungsmitteln bearbeitet. In den Roughbereichen stören die meist farbig blühenden Wildkräuter nicht, sondern bilden eine interessante Ergänzung zu den Wiesenflächen, auf den regelmäßig gemähten Spielbahnen und im Semirough können sich die Unkräuter durch die kurzen Rasenschnitte nicht halten.

Die Spielbahnen sowie die Semirough- und Roughbereiche werden aus den bisher als Ackerland genutzten Flächen durch Neueinsaaten und Neuanpflanzungen gestaltet. Zum Einsäen werden Rasenmischungen verwendet, die auch eine längere Trockenperiode mit geringer Pflege gut überstehen.

In den naturnahen Roughbereichen werden zusätzlich einheimische, standortgerechte Blumen-, Kräuter- und Gräser mit ausgesät, die eine Verbesserung der Heuqualität bieten. Das Vorhandensein von Blütenpflanzen lockt viele Insekten, wie z. B. Schmetterlinge, Hummeln und Bienen, die sich auf einer Wiese am wohlsten fühlen - wo aber viele Insekten vorhanden sind, werden zeitnah auch die Vögel nicht mehr fehlen, so daß bald wieder ein natürlicher Lebensraum neu geschaffen wird.

Verbesserung des "Istzustandes"/Landespflege:

- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- keine Schädlingsbekämpfung
- Vervielfältigung des Landschaftsbildes
- keine Erosionserscheinungen mehr
- Erhöhung des Erholungswertes
und
- beim Roughbereich Erhöhung und Verbesserung des Ökosystems
- Vernetzung von Fluchtwegen, damit Tiere gefahrlos von einem Gebiet zum anderen wandern können.

Bunker (siehe Regelzeichnung im Plan)

Bunker sind künstliche Hindernisse unterschiedlicher Größe. Unterschieden werden Sandbunker und Grasbunker. Beides sind ausmodellerte Mulden mit ca. 7 bis ca. 11 m Länge und ca. 2 bis ca. 4 m Breite sowie ca. 50 cm bis 100 cm Tiefe.

Sie stellen Hindernisse dar, lenken andererseits den Spieler innerhalb der Spielbahnen - wäre dies nicht so, müßten wesentlich großvolumigere

Veränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen - denn dann müßte die Golfplatzgestaltung so aussehen, daß der Spieler von seinem Abschlag das Grün sieht. Bunker werden sowohl im Vorgrünbereich wie auch am Rande der Spielbahnen angelegt.

Veränderung (+ und ./.) des "Istzustandes"/Landespflege:

- a) Grasbunker - Umwandlung in Grünland (+)
 - Vielfältigkeit des Landschaftsbildes (+)
 - keine Erosionserscheinungen (+)
- b) Sandbunker - sie sind auffällig helle Bereiche im Grünland und beeinträchtigen das Landschaftsbild (./.)
 - durch Einwachsen von Grasungen wird eine Milderung angestrebt.

Übungswiese/Driving-Range und Übungsgrün

Diese Übungseinrichtungen sind bereits auf der jetzt bespielten 18-Loch-Golfsportanlage geschaffen und werden daher nicht mehr angelegt.

Beregnungsanlage

Diese 9-Loch-Golfanlage wird an die Platzberegnungsanlage der bereits vorhandenen 18-Loch-Golfsportanlage angeschlossen - das Wasser wird in der Rückhaltung - in der Nähe des 8. Grüns - die zur Verhinderung weiterer Erosionen angelegt wird sowie in einem neuen Teich im nördlichen Bereich - gespeichert. Beregnet werden Abschläge, die Vorgrünbereiche und die Grünbereiche selbst. Zusätzlich wird im letzten Spielbahnbereich hin zur beginnenden Vorgrünfläche jeweils noch ein Fairwayregner (Spielbahnregner), der ca. 50 m im Kreis ausregnet, installiert. Die notwendigen Wasserleitungsrohre werden in Leitungsgräben, die später wieder verfüllt werden, in einem Sandbett ca. 40 cm unter der Geländeoberfläche verlegt.

Wetterschutzhütten (siehe Regelzeichnung im Bebauungsplan)

In diesem Gebiet werden zwei Wetterschutzhütten in Zimmermannskonstruktion mit Ziegeleindeckung aufgestellt. Diese Hütten werden an den beiden, der Wetterseite zugewandten Fronten mit Nut- und Federschalung verkleidet und dienen bei schlechtem Wetter den Platzarbeitern und den Golfspielern als Unterstand. Für die Schutzhütten wird das Zeltdach mit einer Neigung von 30° als Dachform ausgeführt.

Neuanpflanzung und Erhaltung von Gehölzen

Zur Trennung der Spielbahnen und zur optisch interessanteren Auflockerung dieser großen, weiten, freien jetzt ausgeräumten Flächen werden Neuanpflanzungen, und zwar mit heimischen Obstbäumen, Heistern und Sträuchern durchgeführt. Dadurch wird die Landschaft durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze aufgelockert und bestimmte landschaftliche Elemente betont. Neu gepflanzte Gehölze sind zudem für die Golfspieler Orientierungspunkte.

Folgende Gehölze werden nach dem Bepflanzungsplan verwendet:

Für einzelstehende Bäume und Baumgruppen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Die anzupflanzenden Bäume werden einen Stammumfang von mindestens 14 cm aufweisen.

Als Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i> u. ssp.	Hundsrose
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeere
<i>Sambus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Bei Feldgehölzen werden zusätzlich zu den genannten Arten verwendet:

<i>Malus silvestris</i>	Wilder Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume, Zwetschge
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

Pyrus communis ssp.
Pyraster Wildbirne
Salix caprea Salweide
Sorbus domestica Speierling

Innerhalb und im Anschluß an Feldgehölze, als Baumreihen oder in Baumgruppen werden auch Obstbäume, insbesondere Apfel-, Birnen-, Kirschen- sowie Pflaumen- und Zwetschgenbäume gepflanzt werden.

Als Apfelsorten werden verwendet werden:

Baumanns Renette
Gelber Edelapfel
Jakob Lebel
Ontario
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rote Sternrenette
Roter Trierer Weinapfel
Schöner aus Nordhausen

Als Pollenspender werden die Sorten Ontario oder Baumanns Renette angepflanzt.

Als Birnensorten werden verwendet:

Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Frühe aus Trevoux
Gute Graue
Köstliche von Charneu
Mollebüsch
Pastorenbirne
Williams Christ

Als Pollenspender werden die Sorten Clapps Liebling oder Williams Christ angepflanzt.

Als Kirschensorten werden verwendet:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Fromms Herzkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Als Pflaumen- und Zwetschgensorten werden gepflanzt:

Anna Späth
Blaue Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Graf Althans Reneklode
Große Grüne Reneklode
Mirabelle von Metz
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume

Entsprechend den Vorgaben der Landwirtschaft wird ein Pflanzabstand zu Wegen mit generell mindestens 8 m eingehalten. Vor Pflanzbeginn wird eine Begehung und Abstimmung mit dem Ortslandwirt und Vertretern der Landwirtschaft erfolgen.

Bei den teilweise sehr großen Heckenflächen wird in

Randzonen und

Innenzonen

unterschieden, die äußeren Randzonen - ca. 3 - 4 m breit - werden verdichtet bepflanzt, hier betragen die Pflanzabstände maximal 1 m. Die Innenzonen bleiben aufgelockert.

Bei den Streuobstanpflanzungen werden Schwerpunktbereiche als relativ geschlossene Streuobstwiesen geschaffen, hier werden ca. 1,80 m-Stämme verwendet und im Abstand von 10 - 12 m gepflanzt. Ein jährlicher fachgerechter Kronenaufbauschritt wird innerhalb der ersten 10 Jahre durchgeführt.

In den Naturwiesenbereichen werden solitäre Sträucher und Strauchgruppen gepflanzt, diese Bereiche werden vom Golfspielbetrieb ja nicht berührt. Insofern können sie ihrer Aufgabe als Standort für Einzelbrüter gerecht werden.

Golfclubhaus

Hochbaumaßnahmen sind in diesem Plangebiet nicht notwendig - da durch den Anschluß dieser Golfspielfläche an die vorhandene 18-Loch-Golfsportanlage die dortigen Einrichtungen mitbenutzt werden.

Stellplätze

Die Anlage von neuen Parkplätzen ist nicht notwendig, geparkt wird ausschließlich auf dem Parkplatz der vorhandenen 18-Loch-Golfsportanlage.

Verkehrerschließung - Wegenetz

Da diese 9-Loch-Golfplatzanlage an die bestehende 18-Loch-Golfsportanlage angegliedert wird, erfolgt die Zufahrt zum Golfspielgelände weiter über die bestehende Straße "Am nassen Berg". Neue Straßenanbindungen - z. B. von der Gemeinde Walsdorf her - sind nicht vorgesehen und nicht notwendig.

Bisher gemeindeeigene und private Verkehrsflächen für landwirtschaftlichen Verkehr und für Spaziergänger bleiben im wesentlichen für die bisherigen Berechtigten bestehen. Durch die Erweiterung der bestehenden Golfspielfläche um diese 9 Loch wird eine Erweiterung des vorhandenen Wegenetzes für Spaziergänger erreicht. Dadurch bleibt das Gesamtgelände für Spaziergänger, Radfahrer und den landwirtschaftlichen Verkehr nach wie vor durchgängig und erlebbar. Eine Einzäunung des Geländes erfolgt nicht.

Feuchtbiotop

Im Zuge dieser Golfplatzenerweiterung wird in der Nähe des 8. Grüns eine Rückhaltung neu geschaffen, die im dort vorhandenen Hohlwegbereich die bei starken Regengüssen auftretenden Wassermengen auffängt und so der Erosion Vorschub leistet. Dieser Bereich wird als Feuchtbiotop gestaltet und dazu erweitert. Dieser Bereich dient mit dem Teich im nördlichen Bereich mit als Versorgung für die Platzberegnung im erweiterten Bereich. Beim Bepflanzen dieser Fläche werden folgende Gehölzer verwendet: Silber-, Bruch-, Purpur, Korb- und Grauweide, Schwarzerle, Eschen. Insbesondere im Uferbereich werden Schwarzerlen gepflanzt.

Wurzelraumentzung = Wechselfeuchte Zonen

Das aus den Drainageleitungen der Grüns und Abschlüge abgeleitete Wasser wird zentral in vier bis sechs Bereichen gesammelt. Es handelt sich bei diesen Stellen um Vertiefungen bis zu 1 m mit einer Flächenausdehnung von ca. 10 x 10 m. Die Abdichtung dieser Flächen erfolgt mittels Lehmschlag - ca. 30 bis 50 cm stark. Ein Röhrichtbereich entzieht dem Wasser die Nährstoffe. Somit wird das Eindringen nährstoffreichen Wassers in den Grundwasserbereich verhindert. Diese biologischen Kleinklärteiche werden mit schilf- und breit- und schmalblättrigen Rohrkolben bepflanzt. Deren Aberntung zwecks Stickstoffentzug erfolgt in der gesetzlich festgelegten Zeit zwischen dem 31. August und dem 1. März.

Sonstige Ausgleichsmaßnahmen - Kleinstrukturen

Benjes-Hecken

Diese, durch in dichte Reihen eingesteckte Schnittholz und Schnittreis entstehenden Hecken werden in den Roughbereichen angelegt.

Steinhaufen

Aus der Flächenbearbeitung heraus werden die gesammelten Steine hier gelagert und bilden Rückzugsgebiete für Eidechsen, Laufkäfer - hier können sich zusätzlich ungestört Hecken bilden.

Moderholz

Bereiche mit abgelagertem Moderholz - = Baumstubben werden in dem Bereich der dritten Spielbahn hin zur Bahnlinie neu angelegt. In diesem Bereich werden zusätzlich Flächen offen gehalten, auf denen mit Hilfe einer extensiven Bewirtschaftung (Grubbern) Ackerwildkräuter angesiedelt und gepflegt werden können.

Ruderalflächen

Im Randbereich der Anlage wird eine Fläche, auf der sich Ackerwildkräuter ansiedeln und gepflegt werden können, offengehalten.

4. DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHME

4.1 Maßnahmen der Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich. Die notwendigen Grundstücke für das Golfgelände werden langfristig angepachtet, die Zustimmung der Grundstückseigentümer liegt vor.

4.2. Zeitliche Verwirklichung

Es ist vorgesehen, parallel zum Bebauungsplanverfahren, die Änderung des Flächennutzungsplanes zu betreiben, ein Abweichungsverfahren gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz zu beantragen und ebenfalls die Herausnahme dieses Plangebietes aus der Landschaftsschutzverordnung zu betreiben.

Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes wird die baurechtliche Genehmigung der Golfanlage eingeholt und im Anschluß daran mit der Anlage des Golfplatzes begonnen. Sofern der Stand des Planverfahrens dies zuläßt, soll im Frühjahr 1992 mit den Arbeiten begonnen werden - die Arbeiten wären dann im Herbst des Jahres 1992 abgeschlossen.

4.3 Pflegemaßnahmen

Der Golfsport hat seine Wurzeln in Großbritannien, wo auch schon im Mittelalter der Landschaftsgarten seinen Ursprung hatte.

Diese Art von Garten unterlag eher einer extensiven Nutzung, als die heute oft kopierten, intensiv gepflegten Parks und Grünanlagen, die manchem Golfplatz noch als Vorlage dienten.

Bei diesem Projekt wird die extensive Form der Gestaltung sowohl bei der Platzanlage wie auch bei der späteren Pflege gewählt. Wobei sowohl die Anlage wie auch die Pflege in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Naturschutzbeirat und dem für den 18-Loch-Golfsportplatz bestehenden Pflegeausschuß betrieben wird.

Der Maßnahmeträger der Golfportanlage wird - wie bereits bei der angelegten 18-Loch-Golfportanlage - sowohl bei der Anlage wie bei der späteren Pflege mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Naturschutzbeirat und dem daraus hervorgegangenen Pflegeausschuß weiter zusammenarbeiten und wesentliche Entscheidungen nur in Abstimmung mit diesen Gremien treffen. Insofern sind weiterhin Einflußmöglichkeiten trotz der Herausnahme dieser Flächen auf dem Landschaftsschutzgebiet nachhaltig gegeben.

Dies alles mit dem Bestreben, neue Biotope zu entwickeln mit der Folge eines erhöhten sportlichen Schwierigkeitsgrades der Anlage.

Ein leichter, übersichtlicher Platz mit überbreiten Spielbahnen grenzt für einen Golfspieler letztlich an Selbstbetrug.

Deshalb soll die Pflege die natürliche Herausforderung des Geländes wirksam werden lassen. (Siehe hierzu den Betrieb der bestehenden Golfsportanlage)

Zwischen den Golfspielbahnen muß das Rough sich entwickeln können, intakte Zonen für Feldgehölze können nur entstehen, wenn ein Mähabstand zu den Bäumen und Büschen eingehalten wird.

In den großflächigen Wiesenbereichen zwischen den Golfspielbahnen werden zur Entwicklung einer artenreicheren Flora und Fauna örtlich und zeitlich getrennte Pflegemaßnahmen durchgeführt:

- * Verschiedene Mähwiesenflächen mit landwirtschaftlicher Verwendung des Schnittguts
- * Mulchflächen mit einmaligem Mulchen je Jahr im Spätsommer/Herbst
- * Mulchflächen, die alle zwei Jahre im Spätsommer/Herbst gemulcht werden
- * Flächen, die weder gemulcht noch gemäht werden und höchstens alle 5 - 6 Jahre zwecks Freihaltung von Gehölzsukzession gemulcht werden.

In diesen Bereichen wird in bestimmtem Wechsel die Vegetationsdecke aufgerissen, damit eine wildackerähnliche Nutzung möglich ist.

Auf organische Düngung (Kompostierung und Pflanzenschutz) wird großer Wert gelegt, denn nur sie sind der Garant eine verbesserte, umweltverträgliche Pflege.

Ergänzung zur Begründung des Bebauungsplanes "Golfanlage Idstein-Wörsdorf Erweiterung auf 27 - Loch" aufgrund eingegangener Anregungen durch die Untere Naturschutzbehörde (Herr Fenske) vom 14.04.1992

Zu Pkt 3.2. Beschreibung der Golfanlage

3.2.2. Die Planung im Detail

Sonstige Ausgleichsmaßnahmen-Kleinstrukturen

Hier: Ausgleichsflächen zur Sicherung der Restpopulation des Rebhunes

Die geänderte Planung sieht hier auf Teilbereichen der Gewanne "Bäumchen und Kahlestück", entlang der Kreisgrenze eine ca. 5 ha große, zusammenhängende Fläche zu diesem Zwecke vor. Diese liegt noch innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan.

Sie wird von jeglichem Spielbetrieb freigehalten und in einem separaten Pflegeplan im Bauantragsverfahren exakt beschrieben. Dies geschieht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Augestellt: Empfingen, den 13.07.92

G. Gfrörer Dipl.Ing. Freier Landschaftsarchitekt

