

Bebauungsplan der Stadt Idstein
Golfanlage Idstein-Wörsdorf

- Begründung -

1. Planungsanlaß, Planungsziele

1.1 Planungsanlaß

Die Stadt Idstein beabsichtigt, die innerregionale Nachfrage nach attraktiven, interessanten Freizeit-, Sport- und Ferienanlagen unter Berücksichtigung ihrer besonderen Aufgabe als Mittelzentrum durch die Schaffung einer Golfspielmöglichkeit zu verbessern und zur Stärkung ihrer sportlichen Infrastruktur und zur Nutzung der von einer Golfanlage ausgehenden Entwicklungsimpulse insbesondere auf den Dienstleistungsbereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Golfanlage in Wörsdorf Rechnung zu tragen.

Die von privaten Investoren zu errichtende und künftig von einem gemeinnützigen Verein zu betreibende Golfanlage soll im Außengebiet der Gemarkung Wörsdorf, überwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen des Hofgutes "Henriettenthal", innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Taunus" gelegen, entstehen. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Golfspielanlage, die notwendige Erschließung und die Umnutzung / Bebauung der bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

1.2 Planungsziele

1.2.1 Förderung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung

1.2.1.1 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, als Freizeitgestaltung oder als intensive sportliche Betätigung. Golfspielen ist gesund; bei einer vollen Runde Golf über 18 Loch wird 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.

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es derzeit etwa 85.000 Golfspieler in 229 Golfclubs; davon wurden allein über 50 Clubs in den letzten 5 Jahren gegründet.

Ende der 70er Jahre setzte das große Interesse für Golf ein, die Zuwachsentwicklung in den letzten 10 Jahren betrug stetig ca. 11 %. Derzeit ist das Wachstum erheblich größer, da statistisch nur der Zuwachs bei den vorhandenen Golfclubs erfaßt werden kann. Aufgrund einer Umfrage des Deutschen Sportbundes suchen derzeit über 300.000 Golfinteressierte eine Spielmöglichkeit. Dies drückt sich auch im "Dritten Memorandum zum goldenen Plan" des Deutschen Sportbundes aus - es weist einen akuten Nachholbedarf von weiteren 50 Golfplätzen aus.

Begonnen hat es hierzuland ganz klein 1891 in Bad Homburg, wo der englische General Duff im Kurpark der Stadt den ersten Golfplatz anlegen ließ.

1907 hatten die Deutschen ihren eigenen Golfverband gegründet, die Zahl der Plätze erhöhte sich langsam, 1939 waren es schließlich 54 Clubs. im 2. Weltkrieg wurden die meisten dieser Anlagen zerstört, nach dem Krieg existierten gerade noch 19 Golfplätze, die Zahl der Mitglieder betrug nur noch ca. 800 - jetzt rechnet man mit einem Anwachsen bis 1990 auf weit über 100.000 Golfer.

Im weltweiten Vergleich ist das immer noch keine große Zahl. In England spielen ca. 900.000 Golfer auf 1.200 Plätzen, in Schottland, dem Mutterland des Golfsportes, sind es 500.000 auf 450 Plätzen. Und die ganz großen Golfnationen sind die USA mit ca. 16 Millionen Aktiven und 12.000 Plätzen, gefolgt von Japan (12 Millionen Golfer auf 1.450 Plätzen) und Kanada mit 1,5 Millionen Mitgliedern auf 1.250 Plätzen.

Entscheidenden Anteil am Aufschwung des Golfsports in Deutschland hat vorwiegend Bernhard Langer; der schüchtern wirkende Maurerssohn aus Anhausen bei Augsburg zählt heute zu den besten Golfern der Welt. Obwohl in letzter Zeit einige neue Golfanlagen entstanden sind, reicht das Angebot der Spielmöglichkeiten nicht aus, um auch nur annähernd die Nachfrage der neu zu diesem Sport Drängenden zu befriedigen. Meistens sind die bestehenden Clubs an der Grenze ihrer Mitgliederaufnahmefähigkeit - in vielen Golfanlagen ist die Spontanität des Spielens nicht mehr gewährleistet - müssen Abschlagszeiten beantragt und gebucht werden. Aufgrund der starken Auslastung bestehender Golfplätze ist es nur erschwert möglich, junge Interessenten im Spiel auszubilden; es fehlt eine intensive Talentsuche und Talentförderung, teilweise fehlen geeignete Sportlehrer, es fehlen geeignete Ausbildungsmöglichkeiten. Eine neue Möglichkeit für breite Bevölkerungskreise, diesen Sport auszuüben, qualifizierten Unterricht zu nehmen und Spaß an dieser Form der Körperertüchtigung zu finden, soll die neue Golfanlage in Idstein-Wörsdorf ermöglichen.

Golf ist nicht so teuer, wie allgemein angenommen wird; auf der letzten "Ispo" gab der Deutsche Golfverband der Presse folgende Mittelwerte:

eine Golf-Erstausrüstung kostet ca.	500,00 DM
eine komplette Ausrüstung ist bereits ab	1.500,00 DM zu haben
die Mitgliedschaft in einem Golfclub kostet durchschnittlich	800,00 DM bis 1.300,00 DM/Jahr

Teilweise werden Aufnahmegebühren (z. B. als Nutzungsberechtigungen) berechnet, diese Nutzungsberechtigungen sind werthaltig und können wieder veräußert werden. Sie entsprechen der Höhe nach oftmals den Bausteinen oder Baukostenzuschüssen für Tennisanlagen oder Reitanlagen.

Diese Golfanlage wird von einem neu zu gründenden - gemeinnützigen - Verein betrieben. Der Gesetzgeber schreibt zur Anerkennung der Gemeinnützigkeit einen Jahresbeitrag von nicht höher als durchschnittlich 1.000,00 DM vor, wobei die ermäßigten Sätze für Jugendliche, Junioren, Studenten eingerechnet sind.

Die teilweise als hoch bezeichneten Kosten und Gebühren werden ganz merklich bestimmt von Entscheidungen des Golfclubs selbst, zur Frage, ob Investitionen z. B. langfristig - auf 30 oder noch mehr Jahre verteilt - oder kurzfristig, - z. B. innerhalb von nur 4 oder 5 Jahren - bezahlt werden sollen. Bei einer angenommenen 30jährigen Laufzeit für die Finanzierung reicht schon ein Ansatz von lediglich 1 % pro Jahr zur Abzahlung aufgenommenen Fremdmittel aus, was z. B. bei 6 Mio. DM gerade 60.000,00 DM/Jahr sind und die dann umgelegt auf rd. 600 Spieler im Club pro Mitglied und Jahr 100,00 DM ausmachen. Hingegen verlangt die kurzfristige Bezahlung aller Kosten z. B. innerhalb von 4 Jahren pro Jahr immerhin ein Engagement je Mitglied von 2.500,00 DM für Finanzierungskosten.

1.2.1.2 Innerregionale Nachfrage nach Golfanlagen, Begründung des Bedarfs

Der Standort Idstein-Wörsdorf eignet sich für eine solche 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	- 18 Loch -	630 Mitglieder
Golfclub Bad Nauheim nimmt nicht mehr auf	- 9 Loch -	356 Mitglieder
Golfclub Rhein-Main-Wiesbaden-Frauenstein (US-Streitkräfte)	- 18 Loch -	328 Mitglieder
Golfclub Schotten/Hoher Vogelsberg öffentlicher Golfplatz im Naturpark	- 9 Loch -	entfällt
Golfclub Spessart Bad Soden-Salmünster nimmt Mitglieder auf	- 15 Loch -	
Golf- und Landclub Taunus, Bad Homburg (im Kurpark) nimmt beschränkt Mitglieder 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 -	454 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.

Insoweit sind auch andere Projekte, wie z. B. Hofgut Mappen/Schlangenbad, Kiedrich, Hofheim, Stromberg, Kelsterbach, nicht als Konkurrenzobjekte zu sehen, zumal verschiedene dieser Planungen derzeit nur 9 Spielbahnen umfassen und von der regionalen Zugehörigkeit außerhalb eines Einzugsbereiches von etwa einer guten halben Stunde Fahrtzeit liegen.

Die geplante Golfspielanlage Idstein-Wörsdorf steht nicht im Gegensatz oder in Konkurrenz zu bestehenden Golfclubs, insbesondere nicht für bestehende oder neue Golfplätze in dieser Region.

1.2.2 Förderung zentralörtlicher Funktionen

Die Einrichtung einer Golfanlage im engen Einzugsbereich des Mittelzentrums Idstein wird belebende Impulse auslösen. Nicht nur Gastronomie, Hotellerie, Handel und Gewerbe werden durch Golfaktivitäten (Wochenendkurse, Seminare, Turniere u. ä.) profitieren, die Golfanlage wird als prestigebildende Infrastruktureinrichtung das Stadtimage positiv beeinflussen mit nicht zu unterschätzenden Auswirkungen auf die Beurteilung Idsteins in seiner Qualität als Wohn- und Arbeitsplatzstandort.

1.2.3 Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze für gewerbliche Arbeitnehmer und Frauen ist im ländlichen Raum, auch zur Aufnahme von Kräften aus dem primären (landwirtschaftlichen) Sektor von besonderer Bedeutung. Gerade für letztgenannte Gruppe bietet die geplante Golfanlage Arbeitsplätze. Insgesamt kann mit ca. 15 - 20 Arbeitsplätzen gerechnet werden.

1.2.4 Förderung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aus dem "Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)" und den dort definierten Aufgaben heraus ist für die heutige Zeit ein "Handlungszwang", was die Umwidmung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen anbetrifft, wie folgt begründet:

- a) Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung führt zu einer äußerst intensiven Inanspruchnahme der Landschaft. Die Begleitumstände der landwirtschaftlichen Nutzung werden immer problematischer: Düngung, Fruchtfolge, Überproduktion usw. Moderne landwirtschaftliche Nutzung bedingt, daß landwirtschaftstypische Erscheinungsformen verschwinden (z. B. Streuobstwiesen, Heckenraine, Grasnarben an Feldwegen). Deshalb muß von der Feststellung ausgegangen werden, daß es sich bei landwirtschaftlicher Nutzung um eine extrem gestaltete, dazu noch landschaftsbelastende (und zwar zeitlich andauernd) Kulturlandschaft handelt.
- b) Wenn Sinn und Zweck des Naturschutzes in Form der Landschaftsschutzverordnung ist, die natürliche Landschaft zu sichern oder wieder herzustellen, dann stellt Golf einen möglichen Schritt in diese Richtung dar. Dabei ist zu verdeutlichen, daß Golf keine "natürliche Landschaft" wieder herstellt, sondern die "Kulturlandschaft Landwirtschaft" zur "Kulturlandschaft Golf" ändert. Diese Änderung stellt aber eine Entwicklung dar, die den Zielen des Naturschutzes entspricht, auf jeden Fall diesen Zielen nicht widerspricht. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund des sog. "Landwirtschaftsprivileges" des Naturschutzgesetzes zu sehen.

Dem kann nicht entgegengehalten werden, daß Landschaftsschutzverordnungen "statisch" den jetzigen Zustand der Landschaft sichern und eine Entwicklung nicht zulassen. Einer solchen Sicht widerspricht § 1 Naturschutzgesetz, in dem ausdrücklich als eine Aufgabe des Naturschutzes auch die Entwicklung genannt ist.

Außerdem ist unbestreitbar, daß zumindest der durch die heutige "normale" Landwirtschaft erfolgende Eintrag von Düngemitteln, Unkrautvertilgung, Schädlingsbekämpfern u. ä. in den Boden bei einer Nutzung durch Golfplätze in dieser Intensität entfällt.

- c) Die Kulturlandschaft "Golfplatz" führt zu einer wesentlich geringeren Um-
belastung durch Düngung und den damit verbundenen Problemen. Auf dem Golf-
platz sind vielfältige Flächen vorhanden, die räumlich wohl benötigt,
aber landschaftsgerecht gestaltet werden können. Anders als im Bereich
intensiv genutzter (und über das Landwirtschaftsprivileg geschützter)
landwirtschaftlicher Flächen, können auf einem Golfplatz Bepflanzungen
vorgenommen werden, die als eine teilweise Rückführung zu einem natür-
lichen Lebensraum gelten können. Hinzu kommt, daß der einmal gestaltete
Golfplatz auf Dauer so bleibt, also nicht den wechselnden Bedürfnissen
der Landwirtschaft (z. B. ausgelöst durch die EG) wie Fruchtfolge u. ä.
unterworfen ist. Dies gilt gerade auch und besonders für die Bereiche,
in denen besondere Anpflanzungen neu vorgenommen werden.

Besonders bedeutungsvoll ist, daß wohl bei der Umwandlung von landwirt-
schaftlichen Flächen in einen Golfplatz nur eine Kulturlandschaft in eine
andere umgewandelt wird - die "Kulturlandschaft Golfplatz" kann aber
wesentlich naturnäher, naturschonender und naturgerechter gestaltet und
ausgebildet werden.

1.3 Berücksichtigung übergeordneter Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan für die Planungsregion "Süd Hessen", Staats-
anzeiger Nr. 8 vom 23. Februar 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 gem. § 8
Hess. Landesplanungsgesetz erforderlich.

Die Genehmigung einer solchen Abweichung ist gerechtfertigt, weil die Reali-
sierung der geplanten Golfanlage den im Regionalplan definierten Zielen für
die Landwirtschaft nicht widerspricht.

- a) Unter Ziff. 4.3.5 stellt der Regionalplan für die Landwirtschaft folgende
in diesem Zusammenhang bedeutsame Ziele fest:

- "Die Landwirtschaft soll einen angemessenen Beitrag zur Wirtschafts-
entwicklung insbesondere des ländlichen Raumes leisten"

Mit der Verwirklichung der Golfanlage werden für Platzpflege, Gastronomie
und Verwaltung ca. 15 - 20 neue Arbeitsplätze geschaffen. Zum Teil handelt
es sich um besonders für Frauen geeignete Teilzeitarbeitsplätze. Positive
Impulse gehen insbesondere auch auf örtliche Handwerksbetriebe und Ga-
stronomie aus. Clubrestaurant, Golf-Shop und Golf-Schule werden ein nicht
unerhebliches Gewerbesteueraufkommen mit sich bringen.

Andererseits wird durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen
kein landwirtschaftlicher Arbeitsplatz verlorengehen. Es ist festzustellen,
daß die beabsichtigte Golfanlage einen nicht unerheblichen Beitrag zur
Wirtschaftsentwicklung des ländlichen Raumes nördlich der Kernstadt Idstein
leistet.

- b) - "... Im Interesse der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit ist die Bewirt-
schaftung der für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen
Flächen zu gewährleisten..."

Die geplante Golfanlage wandelt nur 1,5 % der gesamten in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Fläche (ca. 86 ha) "unwiederbringlich" in bebaute Fläche um (Sondergebiete "Clubhaus" und "Bauhof" ca. 1,3 ha). 98,5 % der gesamten Fläche bleiben als potentielle landwirtschaftliche Fläche erhalten, d. h. sie sind zwar der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, sie können jedoch mit geringem Aufwand wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung aktiviert werden, insbesondere erhält die Bewirtschaftung und Pflege der Golfplatzflächen die natürliche Bodenfruchtbarkeit.

- c) - "... Die Landwirtschaft hat durch eine schonende Nutzung der natürlichen Standortfaktoren und durch eine sorgfältige Beachtung ökologischer Belange die Erhaltung und Wiederherstellung der Artenvielfalt von Fauna und Flora sowie die positiven Auswirkungen ihrer Tätigkeit auf Boden, Wasser Klima zu fördern und damit zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen..."

Die Zwänge, denen heute die Landwirtschaft unterliegt, nämlich

- starke Düngung
- laufende Verwendung von Herbiziden, Pestiziden, Fungiziden und Wachstumsreglern
- und weitgehende Mechanisierung wegen zwingender Ertragssteigerungen

bringen eine zunehmende Erschöpfung der Ertragsfähigkeit des Bodens, die Belastungen des Grundwassers und eine Erschwerung der Nährstoffregeneration mit sich (s. Sachverständigenrat für Umweltfragen: Sondergutachten Umweltprobleme der Landwirtschaft, Bundestagsdrucksache Nr. 10/3613 vom 3. Juli 1985 Seite 66).

Schon der Vergleich der Düngung auf einem unter Ertragserwartungen wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb mit einem Golfplatz zeigt die wesentliche "Entlastung" eines Golfplatzes auf. 1986 wurden auf einem ca. 60 ha großen Getreideanbaubetrieb ca. 560 DZ Volldünger, gemahlener Stickstoff, Kaliammonsalpeter und Kalimagnesia gedüngt.

Flächenmäßig weit geringer wird beim Golfplatz gedüngt. Denn hier kommen diese Nahrungsausgaben nur auf die 9.000 qm Grüns und die dazugehörenden ca. 10.000 qm Vorgrüns, auf die ca. 4.000 qm großen Übungsgrüns, auf die ca. 6.000 qm großen Abschlagsflächen, was zusammen etwa 29.000 qm gedüngte Fläche ergibt.

Darauf wird ausgebracht z. B. Rasenfloranid-Kompo-Langzeitdünger, und zwar im März, Anfang Mai und dann wieder im Juli, im August und im Oktober, und zwar insgesamt

- ca. 1.800 kg für die Grüns
- ca. 1.200 kg für die Vorgrüns
- ca. 480 kg für die beiden Übungsgrüns
- ca. 1.200 kg für die Abschläge

Somit werden zusammengenommen etwa 47 DZ Düngemittel - also wesentlich weniger - ausgebracht. Der überwiegende Teil der Golfplatzfläche, nämlich die Rough-Flächen werden als zweimächtige Wiesen, die abgeheut werden, nicht gedüngt.

Wenn auf der landwirtschaftlichen Fläche Wachstumsregler, Wuchsstoffe, Unkrautvertilger, Halmkürzer usw. in der Größenordnung von ca. 340 Liter Konzentrat ausgebracht werden, so ist auf dem Golfgelände aufgrund der kurzen Schnitte auf den Abschlägen und den Grüns und die Vertikutier- und Aerifizierarbeiten keine chemische Unkraut- und Schädlingsbekämpfung erforderlich.

Die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung bedeutet in allen Bodenbearbeitungsstufen einen störenden Eingriff in das Ökosystem des belebten Bodens.

Zwar müssen für einen Golfplatz auch die Abschläge, Grüns, Sandbunker, Leitungsgräben für die Bewässerungsanlage u. ä. angelegt und gestaltet werden; im Gegensatz zur Landwirtschaft unterbleiben hier aber nach fertiggestellter Arbeit weitere Eingriffe in den Belebten Boden.

Auf der für die Golfanlage vorgesehenen Ackerflächen befindet sich derzeit nahezu kein Baum oder Strauch. Die Umgestaltung zu einem Golfplatz sieht umfangreiche Anpflanzungen von bodenständigen Gehölzen (Bäume, Heister, Sträucher, Feldgehölze) vor, die in ihrer vernetzenden Wirkung positiv auf die Entwicklung der Artenvielfalt von Fauna und Flora wirken. Der geschlossene Bodenbewuchs und die intensive Ghölzpflanzung werden sich positiv auf die Stabilisierung des Kleinklimas und die Rückhaltung des Wassers im Boden auswirken. Insgesamt trägt die geplante Golfanlage stärker als die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage bei.

- d) - "... Landwirtschaft und Landentwicklung haben durch Pflege und Entwicklung der ästhetischen Werte der Kulturlandschaft zur Steigerung ihres Erlebniswertes beizutragen und dadurch die Erholungseignung der Landschaft zu sichern und zu fördern ..."

Hinter dieser Zielsetzung steht die Erkenntnis, daß die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zu einer äußerst intensiven Inanspruchnahme der Landschaft führt. Moderne landwirtschaftliche Nutzung bedingt, daß landschaftstypische Erscheinungsformen verschwinden (z. B. Streuobstwiesen, Heckenraine, Grasnarben an Feldwegen). Deshalb muß von der Feststellung ausgegangen werden, daß es sich bei heutiger landwirtschaftlicher Nutzung um eine extrem gestaltete, nämlich weitgehend ausgeräumte, Kulturlandschaft handelt.

Mit der Golfanlage wird keine "natürliche Landschaft" wieder hergestellt, sondern die heutige "Kulturlandschaft Landwirtschaft" zur "Kulturlandschaft Golf" geändert. Diese vielfältige, erlebnisreich gestaltete, weit in die Taunuslandschaft hinein wirkende Golflandschaft mit weiten Grasflächen zwischen raumbildend angelegten Baum- und Buschgruppen wird - auch unter Berücksichtigung der weiterhin für Spaziergänger offenen Wege innerhalb des Golfgeländes - die Erholungseignung des betreffenden Landschaftsraumes nachhaltig steigern.

- "Für die landwirtschaftliche Bodennutzung besonders geeignete Flächen sind vor anderen Inanspruchnahmen zu schützen..."

In Beantwortung einer Bundestagsanfrage erklärte im Februar 1986 die Bundesregierung, daß sie private und kommunale Initiativen, auf landwirtschaftlichen Flächen Golfplätze anzulegen, begrüße. Sie bewerte dies als eine Art Agrarpolitik; denn jeder Hektar, der der landwirtschaftlichen Produktion entzogen werde, sei ein Beitrag zur Reduzierung von Agrarüberschüssen. - Tatsächlich stellt die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen als Golfanlagen eine der wenigen Möglichkeiten dar, landwirtschaftliche Flächen der Produktion zu entziehen und damit dem agrarpolitischen Ziel der Senkung der Agrarüberschüsse zu dienen; dabei aber gleichzeitig den öffentlichen Belang "Förderung des Sports" bei gleichzeitiger Verbesserung der ökologischen Verhältnisse zu unterstützen. Wenn hierbei noch berücksichtigt wird, daß die Umnutzung in eine Golfanlage für die landwirtschaftliche Nutzung keineswegs irreponibel ist, sondern mit relativ geringem Aufwand im Bedarfsfalle wieder zurückgeführt werden kann, so wird deutlich, daß die im Regionalplan genannten Ziele mit der Schaffung der geplanten Golfanlage durchaus in Ein-

klang zu bringen sind und damit eine Abweichung von den Festsetzungen des Raumordnungsplanes gerechtfertigt ist.

- e) -"In regionalen Grünzügen sind bauliche Anlagen nicht statthaft, die zu einer Zersiedelung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedelung sind in den regionalen Grünzügen nicht statthaft."

Die geplanten baulichen Anlagen der Golfanlage führen zu keiner Zersiedelung oder Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, da sie sich an den bestehenden Wohnplatz "Am Nassen Berg" angliedern und auch nicht als "Besiedelung" im Sinne der Festsetzungen des Raumordnungsplanes anzusehen sind.

Dadurch, daß dem Wörsbach und dessen Feuchtbereich kein Wasser zum Zweck der Bewässerung des Golfplatzes entnommen wird, ist eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes nicht zu befürchten. Die Schaffung eines flächendeckenden Grasbewuchses sowie die vorgesehene Gehölzpflanzungen werden vielmehr zu einer positiven Beeinflussung des natürlichen Wasserhaushaltes beitragen.

Gleiches gilt für die klimatischen Verhältnisse. Durch die Errichtung der Golfanlage wird die Freiraumerholung nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern - wie oben bereits beschrieben - positiv beeinflusst.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Idstein mit integriertem Landschaftsplan ist am 25. November 1985 genehmigt worden und wurde mit Veröffentlichung am 6. Dezember 1985 rechtskräftig. Er weist im Bereich der geplanten Golfanlage Flächen für die Landwirtschaft aus. Zur Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung für die Golfanlage ist deshalb entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Bestandsaufnahme, Landschaftsbewertung

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt, soweit er das Golfgelände als Sonderbaufläche oder private Grünfläche festsetzt, im Privateigentum befindliches Ackerland, das zum größten Teil zum Hofgut "Henriettenthal" gehört. Das Plangebiet berührt die Gemarkungen Wörsdorf und Walsdorf. Es liegt im Außengebiet gem. § 35 Baugesetzbuch und unterliegt den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung "Taunus".

2.2 Planungsraum

Das beplante Gelände mit einer Fläche von ca. 94 ha liegt zum überwiegenden Teil auf der Gemarkung Wörsdorf und zu einem kleinen Teil auf der Gemarkung Walsdorf. Es umfaßt Flächen in den Fluren "Hof Henriettenthal", "Hasenberg", "Hainchen", "Wasserkaut".

Im Nordosten wird der Planungsraum begrenzt von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerbauflächen), im Westen ebenfalls von Ackerbauflächen, im Süden (etwa die Hälfte des Gebietes im Bereich Südosten) durch die nicht mehr zum Golfspielgelände gehörenden Fluren "Junkerwäldchen" und "Hoffmannsgrund", im Westen von dem Siedlungsgebiet am Bahnhof Wörsdorf und durch die Eisenbahn-

Linie Frankfurt/Limburg. Die Geländeform ist wellig bis leicht hügelig und weist ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord aus. Die höchste Erhebung ist im südlichen Randbereich des Planungsraumes, dort wo die Falleitung vom Wasserbehälter kommend nach Wörsdorf die Hohe Straße kreuzt mit einer Höhe von ca. 302 m über NN, den Tiefpunkt der Golfanlage bildet der nördliche Randbereich angrenzend an die Bahnlinie Frankfurt - Limburg und angrenzend an den Kreis Limburg - Weilburg mit ca. 266 m über NN.

Die stark ausgeräumte Landschaft wird ausschließlich ackerbaulich genutzt.

Die Gesamtfläche umfaßt insgesamt ca. 94 ha

2.3 Geologie

Im Planungsgebiet findet man folgende Formationen:

1. Auf der Hangfläche die sog. Unteremsschichten. Hier wechseln sich Ton-schiefer, 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.
3. Im Auenbereich zum Wörsbach hin finden sich Sande und Kiese, die von schüttlreichen Lehmen überdeckt sind.

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.

2.4 Klima

Das Planungsgebiet ist dem südwestdeutschen Klimaraum, speziell dem Klima-bezirk 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 vorhandene Schneedecke	30 - 50 Tagen
Zahl der Sommertage mit mehr als 25° C	30 - 50 Tage
Nebeltage	20 - 30 Tage bis zu 40 Tage
Frosttage unter 0° C	80 - 100 Tage

2.5 Pflanzen- und Tierwelt

2.5.1 Pflanzen

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

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

Der Wald ist meist zugunsten des Ackerbaues gerodet. Ausnahmen bilden die den Planungsraum im Westen, Süden und Osten umschließenden Pflanzgürtel sowie zwei markante Gebüschstreifen innerhalb des stark ausgeräumten Planungsraumes. Diese entstanden im Laufe der Jahre auf den Steinsammelstellen der abgelesenen Steine vom Ackerbereich. Ihre Zusammensetzung entspricht der natürlichen potentiellen Vegetation.

a) Melico-Fagetum typicum

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

Bodenständige Gehölze sind:

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

Die Krautschicht besteht aus:

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

Folgende Gehölze wurden bei eier Aufnahme vor Ort ermittelt:

Straßenbegleitendes Grün entlang Feldweg und Bahnlinie

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Betula pendula	Birke
Cornus mas	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus-Arten	Weißdorn-Arten

Gebüschgürtel

Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzstreifen der Ortsverbindungsstraße Wörsdorf - Walsdorf

Populus tremula	Zitterpappel
Picea abies	Fichte
Quercus robur	Stieleiche

b) Stellario-Carpinetum

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 spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere

Die Krautschicht besteht aus:

Stellaria holostea	Große Sternmiere
Lamium galeobdolon	Goldnessel
Marcialis 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	Scharbockskraut
Circaea lutetiana	Hexenkraut
Deschampsia caespitosa	Rasenschmiele

c) Folgende Gehölze wurden bei einer Aufnahme vor Ort ermittelt:

Bereich am alten Bahnhof

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Acer platanoides	Spitzahorn
Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Larix decidua	Lärche
Quercus robur	Stieleiche
Sambucus nigra	Holunder
Cornus mas	Hartriegel

Die festgestellten Gehölze entsprechen fast völlig dem natürlichen Vorkommen oder deren Ersatzgesellschaften. Lediglich im Bereich des alten Bahnhofes sind an den Nebengebäuden etwas stärker kulturbedingte Akzente durch Hausgartengehölze gesetzt worden. Für die vorgesehenen Neupflanzungen zum Zwecke der baulichen Einbindung von Bauhof, Clubhaus und Parkanlagen sowie auf der gesamten Golfspielanlage werden ausschließlich Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation - wie vorstehend festgestellt und ermittelt - gepflanzt werden.

2.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

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

Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden kleineren Wald- und Gebüschbereiche verleihen der monoton wirkenden Raumeinheit Akzente.

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 Feldbergtaunus sowie des Hohen Taunus.

Die wegbegleitenden Gehölzgruppen sind für den Spaziergänger eine Abwechslung zu den großen leeren Ackerflächen.

Derzeit spielt im Plangebiet die Erholungsfunktion - abgesehen von der Wörsbachaue - eine untergeordnete Rolle.

2.7 Landwirtschaft

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

Die derzeitige Belastung der Böden durch Dünger und Pflanzenschutzmittel entspricht dem normalen Maß, wie in der Landwirtschaft (im Ackerbau) üblich. Sie ist jedoch wesentlich höher als bei Grünlandnutzung.

2.8 Forstwirtschaft

Forstwirtschaft wird im Planungsgebiet im Bereich des Junkerwäldchens betrieben; der Bebauungsplan stellt den Bestand als "Wald" dar.

3. Erläuterung der Planung

3.1 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan weist folgende Flächen aus:

a) Mischgebiet "Am Nassen Berg" (bestehend)	ca. 0,4 ha
b) Sondergebiete "Clubhaus" und "Bauhof"	ca. 1,1 ha
c) Private Grünfläche (Golfanlage)	ca. 84,4 ha
d) Wald	ca. 3,1 ha
e) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4,0 ha
f) Verkehrsflächen	ca. 0,5 ha
Gesamt	ca. 94,0 ha

3.2 Beschreibung der Golfanlage

3.2.1 Allgemeines

Die Qualität einer Golfanlage 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 eventuell noch besser zu betonen und das vertraute Landschaftsbild zu erhalten oder, wenn nötig, wieder herzustellen.

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

In der Naturverbundenheit des Golfsportes kann eine große Chance gesehen werden, die Regeln und Normen so zu interpretieren, daß natürliche Lebensgemeinschaft erhalten und gefördert werden.

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sind wesentliche Bestandteile beim Bau einer Golfanlage, die auf die landschaftsökologischen Forderungen des Naturschutzes Rücksicht nehmen:

- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- Erhebliche Reduzierung der intensiv genutzten Flächen, d. h. weniger Düngung, weniger Schädlingsbekämpfung, weniger Belastung des Bodens und des Grundwassers.

- 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 Nistkästen, Ameisenhaufen, Hügeln und Feuchtbiotopen.
- Förderung der natürlichen Sukzession.
- Anlegen neuer standortgerechter Gehölze, Hecken, Feldgehölze, Baumreihen nach der vorhandenen potentiellen Vegetation. Im Gegensatz zur Landwirtschaft (ausgeräumte Landschaft ist besser zu bewirtschaften) bieten diese Gehölze dem Golfer Orientierungshilfe, Schutz und Ästhetik.
- Anlage und Ausbau von Wegen mit der Benutzbarkeit von außenstehenden Spaziergängern zu Erholungszwecken, z. B. Graswege, Schotterrasenwege mit wassergebundener Decke, keine Oberflächenversiegelung.
- Landschaftliche Einbindung des Clubhauses und der Parkplätze durch intensive Gehölzpflanzungen.
- Landschaftliche Einbindung von Waldschneisen durch Aufbau und Entwicklung von Waldmänteln und -säumen.
- Verzicht auf Veränderung der Topografie zur Herstellung der einzelnen Bauwerke auf dem Golfplatzgelände.

Die Golfspielanlage wird als private Grünfläche "Golfanlage" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll das Palmungsziel bei gleichzeitiger Verhinderung sonstiger nicht erwünschter Einrichtungen erreicht werden.

Dieser Golfplatz besteht aus 18 Spielbahnen unterschiedlicher Schwierigkeitsgrade. Im allgemeinen Sprachgebrauch redet man aber nicht von "18 Spielbahnen", sondern von einem "Golfplatz mit 18 Löchern" oder noch kürzer von einem "18 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 Richtungsweiser befindet. Das Loch hat einen Durchmesser von 108 mm und muß mindestens 100 mm tief sein.

Die Entfernungen (= Spielbahnlängen) zwischen Abschlag und dem Loch betragen in der Regel zwischen 100 m und ca. 600 m. Je nach Länge einer einzelnen Spielbahn wird diese in Par 3, Par 4 oder Par 5 eingeteilt. Auf einem Par 3-Loch sollte man im Normalfall von einem guten Spieler erwarten können, 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 dem dritten Schlag dann 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 Schlägen einzulochen. Die offiziellen Längen zur Festlegung des Pars sind:

	Herren	Damen
Par 3	bis 228 m	bis 201 m
Par 4	von 229 m - 434 m	von 202 m - 382 m
Par 5	ab 435 m	ab 383 m

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

3.2.2 Abschläge

Als Abschläge bezeichnet man die Flächen, von der jeweils der Ball abgeschlagen wird. Der Abschlag ist also immer der Startplatz eines jeden Loches. Wir unterscheiden 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. 150 qm (siehe Regelzeichnung auf dem Bebauungsplan). Im Bebauungsplan ist der Abschlag als "Fläche für Aufschüttungen" dargestellt.

Die Rasentragschicht der Abschläge besteht aus ca. 50 % Sand und ca. 50 % organischen Bestandteilen (meistens Oberboden). 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 Wasserab-
leitung eingebaut. Die neuerdings verstärkt 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.

3.2.3 Grün

Das Grün ist die Zielfläche mit dem Loch und der Fahne als Richtungsmarkierung. 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 qm, um das Grün liegt mit einem Abstand von etwa 5 m der sog. 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 und nur der eigentliche Grünbereich bekommt die starke Nahrungszuführung.

Der Vorgrünbereich steigt aus dem Spielbahnanschluß etwa 1 % bis 2 % auf, das Grün selbst bekommt eine unterschiedlich stark ausgeprägte Oberflächen-
gestaltung mit teilweise + 30 cm bis + 60 cm. Die Grüns liegen nicht künstlich eingeebnet in der Landschaft, sondern passen sich weitestgehend dem umgebenden Gelände an. Damit werden in dem hängigen Gelände Anschnitte und Böschungen vermieden.

Im Vorgrünbereich werden als zusätzliche künstliche Hindernisse verschieden große und unterschiedlich ausmodellierete 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 neuerdings angewandte bodennahe Bauweise (keine Drainschicht) hat gute Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und eine geringe Auswaschung z. B. von Düngern.

3.2.4 Spielbahnen, Rough und Semirough

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

Die Spielbahnen umfassen zusammen genommen ca. 240.000 qm Flächen, die Spielbahnen sind unterschiedlich breit, meist zwischen 40 und 65 m, 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 ca. 2 bis 3 m breiten Übergang von der Spielbahn zum Rough - es wird auf eine Schnitthöhe von bis 10 cm gehalten.

Das Rough hat wiesenähnlichen Charakter und wird zwei- bzw. dreimal jährlich gemäht. Die Breite ist unterschiedlich und variiert zwischen 30 und über 100 m. Roughs nehmen ca. 1/3 der gesamten beplanten Fläche ein. Diese Roughflächen werden durch Stauden-, Busch- und Heckengruppen unterbrochen, der zwei- bis dreimalige Schnitt mit dem Abräumen des Mähgutes richtet sich nach der Entwicklung der Wiesenbestände (Aufwuchshöhe, Grünmassenbildung, Blühaspekte).

Weder die Spielbahnen noch die Semirough- und Roughbereiche werden mit Schädlingsbekämpfungs- oder 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 Kräuter 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, bei welchen starke Schwingelgräser und Wiesenrispen überwiegen, die auch eine längere Trockenperiode mit geringer Pflege gut überstehen.

In den Roughbereichen werden zusätzlich Blumen-, Kräuter- und Wiesenmischungen mit ausgesät, die eine Verbesserung der Heuqualität bieten.

Durch diese Raseneinsaaten und die spätere dauerhafte Pflege wird einer heute verschiedentlich festzustellenden Erosion in diesem Bereich vorgebeugt.

Dabei wird die vorhandene Geländesituation nicht verändert, die bestehende Topografie bleibt so wie sie jetzt ist, erhalten. Es geschehen keine großflächigen Geländeänderungen und es wird keine "künstliche Landschaft" geschaffen.

3.2.5 Bunker

Bunker sind künstliche Hindernisse unterschiedlicher Größe. Sie werden benötigt, weil in Teilbereichen des Spielgebietes vom Abschlag das Grün (also das zu erreichende Ziel) nicht direkt einsehbar ist - weil sonst erhebliche Veränderungen bei diesen Bauteilen gegenüber der vorhandenen Topografie vorgenommen werden müßten.

Unterschieden werden Sandbunker und Grasbunker. Beides sind ausmodellerte Bauwerke als 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. Bunker werden sowohl im Vorgrünbereich wie auch am Rande der Spielbahnen ausgebildet. Im Bebauungsplan sind die Bunker als "Flächen für Abgrabungen" dargestellt.

3.2.6 Übungswiese (Driving Range und Übungsgrüns)

Östlich des Clubhausstandortes wird die Übungswiese (Driving Range) angelegt. Diese Übungsfläche ist ca. 150 m breit und ca. 220 m lang und bekommt zusätzlich ein ca. 25 m tiefes und ca. 25 cm gegenüber dem anderen Bodenniveau höher liegendes Abschlagfeld. Im Bereich dieses Abschlages (im östlichen Randbereich dieses Abschlages) wird die Abschlagshütte erstellt werden, dies ist eine leichte Zimmermannskonstruktion mit Ziegeleindeckung. Hier können bei schlechtem Wetter unter Anleitung der Golflehrer witterungsgeschützt Übungsstunden genommen werden. In diese Abschlagshütte wird auch die Ballmaschine eingestellt werden, deshalb ist dorthin die Zuführung von Strom und Wasser nötig.

Westlich des Driving-Range-Abschlages werden die Übungsgrüns, und zwar Pitching-Grün und Putting-Grün als weitere Übungseinrichtungen gestaltet werden. Diese beiden Grüns sind zusammen etwa 4.000 qm groß, sie werden etwas einfacher als die regulären Grüns angelegt und modelliert.

Dieser Übungsbereich wird intensiv genutzt. Der Einsatz von Großspindelmäher und Ballaufsammelmaschine ist hier in verstärktem Maße unerlässlich.

3.2.7 Beregnungsanlage

Sowohl der 18 Loch-Golfplatz als auch der Übungsbereich (Driving Range, Pitching- und Putting-Grün) werden an die Platzberegnungsanlage angeschlossen. 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. Hinsichtlich der Wasserentnahmestellen hat das Hessische Landesamt für Bodenforschung Wiesbaden mitgeteilt, daß durch neu anzulegende Brunnen an der Nordgrenze des geplanten Golfplatzes etwa 200 m nordöstlich HP 270,0 m die geforderte Wassermenge erschlossen werden kann, wobei Bohrungen mit etwa 50 m bis 70 m Tiefe notwendig sind. Eine weitere als geeignet beschriebene Stelle zur Anlage eines neuen Brunnens wird am nördlichen Rand des Wörsbachtals, etwa 400 m oberhalb des Hofgutes "Henriettenthal" angegeben.

3.2.8 Abschlag- und Wetterschutzhütten

Lage und Funktion der Abschlagshütte ist unter Ziff. 3.1.6 beschrieben.

Im Golfgelände werden drei Wetterschutzhütten in leichter Zimmermannskonstruktion mit Ziegeleindeckung aufgestellt. Als Standort ist vorgesehen der Randbereich beim 4. Grün im nördlichen Teil der Golfspielanlage, nordöstlich des Damenabschlages der 14. Spielbahn sowie der südliche Randbereich beim 7. Grün. Diese Hütten werden an den beiden, der Wetterseite zugewandten Fronten mit Nut- und Federschalung verkleidet, so daß bei plötzlich auftretendem Regen und schlechtem Wetter die Platzarbeiter und die im Platz Spielenden eine Schutzmöglichkeit aufsuchen können.

Die Standortabmessungen sind im Bebauungsplan festgesetzt; ebenso sind die Konstruktionen der Hütten mit ihren Abmessungen dargestellt.

3.2.9 Leitungsverkabelung

Die über das Gelände verlaufende 20 kV-Freileitung der Main-Kraftwerke wird auf Kosten des Golfbetreibers abgebaut und im Boden verkabelt. Die Kabeltrasse ist - soweit erforderlich - durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festzulegen.

3.2.10 Neuanpflanzung und Erhaltung von Gehölzen

Wie bei der Bestandsaufnahme bereits festgestellt, weist der stark ausgeräumte Planungsraum für die Golfanlage lediglich zwei kleine Heckenbereiche auf. Diese Heckenzonen sind intakt und bestehen aus den Gehölzen und Stauden, die von der natürlichen, potentiellen Vegetation standortgerecht vorgegeben sind.

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 einem noch aufzustellenden Bepflanzungsplan verwendet (siehe auch textliche Festsetzungen Ziff. 1.5):

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 müssen 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>Sambucus 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. Pyraister	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus domestica	Speierling

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

Als Apfelsorten sollen verwendet werden:

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

Als Pollenspender sollen die Sorten Ontario oder Baumanns Renette angepflanzt werden.

Als Birnensorten werden verwendet:

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

Als Pollenspender sind die Sorten Clapps Liebling oder Williams Christ anzupflanzen.

Als Kirschensorten werden verwendet:

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

Es ist darauf zu achten, daß jeweils günstige Befruchtersorten gewählt werden.

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

Bei den genannten Renekloten ist für günstige Befruchtersorten zu sorgen.

3.4 Sondergebiet "Bahnhof - Golfanlage"

Im Bereich des Siedlungsansatzes am alten Bahnhof Wörsdorf wird durch Modernisierung und Renovierung die dort stehende Scheune sowie durch Neubau eines weiteren Scheunen-Einstellgebäudes Platz zum Einstellen der Mähmaschinen, der Schlepper und sonstiger Gerätschaften geschaffen. Teile dieser Schuppen werden als Lagerstelle für Torf, Sand und Humus genutzt. Integriert werden Unterkunfts- und Sanitärräume für die Platzarbeiter. Vorgesehen ist eine Be- tankungseinrichtung für Benzin und Dieselkraftstoff. Die erforderliche Fläche wird als "Sondergebiet Bahnhof - Golfanlage" ausgewiesen.

3.5 Stellplätze

Die Ausweisung der notwendigen Parkplätze erfolgt nördlich im Anschluß an das Clubhausgebäude, die Parkplätze werden als offene Stellplätze mit wasser- gebundener Decke und in Schotterrasen ausgeführt. An normalen Werktagen be- steht ein Bedarf von ca. 30 bis 50 Pkw's; hingegen ist an Wochenenden ein Parkierungsaufkommen von 100 bis etwa 120 Fahrzeugen zu sehen. An einzelnen Turnieren können bis zu 200 Fahrzeuge Platz suchen. Die Parkplätze werden mit dicht wachsender Hecke eingegrünt und gemäß der Satzung der Stadt Idstein mit Hochstämmen (ein neuer Baum pro 6 Parkplätze) unterbrochen und aufge- lockert.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zur Golfanlage wird von der L 3277 aus über die bestehende Straße "Am Nassen Berg" erfolgen, wobei allerdings die jetzt bestehende ge- fahrenträchtige, im rechten Winkel von der L 3277 abgehende Zufahrt zum Wohn- platz "Am Nassen Berg" dadurch verbessert wird, daß über das Flurstück 45 ein neuer Anschluß an die Landstraße geschaffen wird. Diese Planung ist mit den Grundstückseigentümern von Flurstück 45 erörtert worden und wird vom Hessischen Straßenbauamt Wiesbaden gutgeheißen. Die Zufahrtsstraße wird dabei so ausgebaut, daß zukünftig ein gefahrloser Begegnungsverkehr - auch mit land- wirtschaftlichen Fahrzeugen - möglich wird. Beim Neuausbau wird unterhalb (südlich) der vorhandenen Trafo-Station eine Neutrassierung gewählt, die süd- lich des Wohnhauses "Am Nassen Berg 3" mit einer Höhendifferenz zwischen Erdgeschoß Fußbodenhöhe Gebäude Nr. 3 und der Straßentrasse von ca. 3,60 m in den östlich vom Anwesen 5 auf Flur 26 verlaufenden Weg geführt wird, der ebenfalls für einen ordnungsgemäßen Begegnungsverkehr ausgebaut wird. Die Planung ist neben der unteren Straßenbehörde detailliert mit den Anliegern des Wohnplatzes besprochen worden und wird von diesen begrüßt, da der Ge- fahrenbereich der bisherigen rechtwinkligen Abzweigung direkt am Durchlaß unter dem Bahndamm beseitigt und aufgelöst und künftig gefahrlos ein Bege- gnungsverkehr erfolgen kann. Auch bringt die Verlegung der Hauptzufahrt eine Beruhigung am Wohnplatz selbst. Die Kosten dieser Maßnahme trägt der Investor der Golfanlage, die Straße geht in die Unterhaltungspflicht der Stadt Idstein über. Einzelheiten des Ausbaues und der Finanzierung werden in einem Erschlie- ßungsvertrag festgelegt.

Bisherige gemeindeeigene und private Verkehrsflächen für landwirtschaftlichen Verkehr und für Spaziergänger bleiben im wesentlichen für die bisher Berech- tigten bestehen. Eine Erweiterung des vorhandenen Wegenetzes wird durch die Verlängerung des bisher am alten Bahnhof Wörsdorf vorbei in nördlicher Rich- tung laufenden Weges erfolgen, dieser neu geschaffene Weg mündet im nörd- lichen Rändbereich der Golfspielanlage auf den dort von Südosten her führen- den Weg und insofern wird ein im wesentlichen um die gesamte Golfspielanlage

führender Weg für Wanderer und Spaziergänger geschaffen, so daß von diesen gefahrlos das Gebiet zum Spaziergehen genutzt werden kann und dabei die Aktivitäten im Golfplatz verfolgt werden können.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

3.6.2.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung der Sondergebiete "Clubhaus" und "Bauhof" mit Trinkwasser führt der Golfplatzinvestor eine Wasserleitung von der Ortslage Wörsdorf heran. Innerhalb des Plangebietes ist die vorgesehene Leitungstrasse dargestellt und - soweit sie über Privatgelände geführt werden soll - als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Mit dieser Maßnahme wird auch die derzeit ungenügende Versorgungssituation des Wohnplatzes "Am Nassen Berg", welcher derzeit aus einem privaten Brunnen versorgt wird, durch Anschluß der vorhandenen Wohnhäuser an die öffentlichen Versorgungsanlagen der Stadt Idstein bereinigt. Einzelheiten der Ausführung, der Finanzierung durch den Golfplatzinvestor und der Kostenbeteiligung der Anlieger "Am Nassen Berg" wird in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Die Bewässerung der Golfanlagen erfolgt durch einen vom Golfplatzinvestor herzustellenden Brunnen. Hierbei wird eine möglichst wassersparende Bewässerungsweise (möglichst Unterflurbewässerung) angestrebt (siehe auch Ziff. 3.1.7).

3.6.2.2 Entwässerung

Der Anschluß der Sondergebiete "Clubhaus" und "Bauhof" an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Idstein bzw. des Abwasserverbandes Idstein erfolgt über einen vom Golfplatzinvestor zu verlegenden Abwassersammler. Die Kanaltrasse ist im Bebauungsplan dargestellt und - soweit sie über Privatgelände geführt werden soll - als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Mit dieser Maßnahme wird auch der Wohnplatz "Am Nassen Berg" erstmals an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen und die derzeit ungenügende Abwassersituation bereinigt.

Einzelheiten der Ausführung, der Finanzierung durch den Golfplatzinvestor und der Kostenbeteiligung der Anlieger "Am Nassen Berg" wird in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

3.6.2.3 Erdgasversorgung

Die Versorgung der Sondergebiete "Clubhaus" und "Bauhof" mit Erdgas ist vorgesehen. Damit ist auch die Erdgasversorgung des Wohnplatzes "Am Nassen Berg" möglich. Die Trasse der Gaszuleitung ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Maßnahme ist Angelegenheit des Versorgungsträgers Main-Kraftwerke.

3.6.2.4 Elektrizitäts- und Telefonversorgung

Die erforderlichen Anschlüsse sind im Rahmen der allgemeinen Versorgungsbedingungen vorgesehen und möglich.

3.7 Mischgebiet "Am Nassen Berg"

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird die bisher bauplanungsrechtlich nicht geordnete vorhandene Bebauung "Am Nassen Berg" geregelt. Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt, wobei Geschäfts- und Bürogebäude sowie Tankstellen unzulässig sind. Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ 0,3, GFZ 0,6) und die durch Baugrenzen markierten überbaubaren Flächen setzen i. W. den Bestand fest. Weitere bauordnungsrechtliche Vorschriften (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2) regeln die bauliche Gestaltung des Gebietes, die soweit als möglich die Einpassung in die Landschaft berücksichtigen soll.

3.8 Flächen für die Forstwirtschaft

Das "Junkerwäldchen" ist innerhalb der bestehenden Grenzen als Wald ausgewiesen. Die Ausklammerung der Fläche aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde überprüft und nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde aus Gründen der Transparenz und Beurteilbarkeit der Planung verworfen. Dem Nordrand des Junkerwäldchens wird eine abgestuft aufgebaute Waldrandzone vorgelagert.

3.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.9.1. Feuchtbiotop

Im Zuge der Anlage der Golfspielflächen ist beabsichtigt, im Bereich "Hoffmannsgrund" das dortige Feuchtbiotop zu erhalten und zu erweitern. Diese Flächen sind aus der Golfanlage ausgegliedert worden, sie werden für die Landwirtschaft zukünftig nicht mehr genutzt werden. Eingriffe von außen, die die natürliche Vegetation beeinträchtigen oder verändern, unterbleiben.

So sollen die vorhandenen Feuchtwiesen im Trassenbereich des im Zuge der Flurbereinigung zugeschütteten Mühlgrabens auf dem Flurstück 9, nördlich des Wörsbaches erhalten werden und durch Anordnung einer Überflutungsmulde die Wasserzufuhr aus dem Wörsbach verstärkt und eine Erweiterung der Feuchtfläche ermöglicht werden. Soweit regelnde Eingriffe zur Beschleunigung oder Verbesserung des Besatzes an gebietstypischer Flora und Fauna sowie sonstige Pflegemaßnahmen erfolgen, so werden diese in einem Eingriffs- und Pflegeprogramm im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

3.9.2. Wörsbach

Der vorhandene Bachuferbewuchs und der mäandrierende Wörsbachlauf soll in seinem jetzigen natürlichen Zustand erhalten werden. Natürliche Gewässerbewegungen sollen, soweit dies mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Pflege und Unterhaltung naturnaher Gewässer zu vereinbaren ist, in den Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen der Weichholzaue ermöglicht werden. Beim Bepflanzen dieser Flächen werden folgende Gehölze verwendet:

Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix Purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix rubens	Fahlweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	frühe Traubenkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus alba	Hartriegel

Die vorhandenen Steilufer werden durch geeignete Maßnahmen, möglichst durch Anpflanzung von Schwarzerlen an der Mittelwasserlinie gesichert.

Im Bereich der als Gärten genutzten Flurstücke 37 und 38 wird der Böschungsverbau entfernt, die standortfremden Gehölze (Fichten, Wacholder usw.) beseitigt und die ursprüngliche Aufweitung des Bachquerschnitts wieder hergestellt. Hierbei soll die Böschung in einer Neigung von mindestens 1 : 2 wieder hergestellt werden durch gestaffelte Anpflanzung von Schwarzerlen an und über der Mittelwasserlinie gegen Wasserangriffe gesichert und zusätzlich mit Baumweiden (Bruchweide, Fahlweide, Silberweide) und Eschen bepflanzt werden, wobei oberhalb des Mittelwasserbereichs auch die genannten Gehölze verwendet werden sollen.

Der vorhandene Uferbewuchs muß durch Pflegemaßnahmen (Verjüngung, Ausbessern von Bestandslücken) gesichert und erhalten werden.

Nach dem die genannten Maßnahmen durchgeführt sind, soll die Gewässerpflege und das Unterhaltungsprogramm auf die Gehölzpflege, die Beseitigung von Treibgut und in den Bach gestürzten Gehölzen sowie von Gewässerbettsschäden beschränkt bleiben, um möglichst wenig in den natürlichen Zustand einzugreifen. Die Pflegemaßnahmen werden vom Betreiber des Golfplatzes durchgeführt.

3.9.3. Mähwiesen

Entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes der Stadt Idstein soll durch Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt werden, daß der Bereich der Wörsbachaue zwischen der Südgrenze des geplanten Auengehölzes und der L 3277 als Grünland (Mähwiese) erhalten bleibt.

4. Realisierung

4.1 Maßnahmen der Bodenordnung

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

Die für die geplante Veränderung der Straßenzufahrt notwendigen Flächen werden vom Golfplatzinvestor erworben und nach dem Bau auf die Stadt übertragen. Einzelheiten hierzu regelt der Erschließungsvertrag.

4.2 Erschließung

Die unter Ziff. 3.5 erläuterten Erschließungsmaßnahmen werden vom Golfplatzinvestor in Abstimmung mit der Stadt Idstein auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB durchgeführt.

4.3 Zeitliche Verwirklichung

Es ist vorgesehen, parallel zum Bebauungsplanverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Idstein zu betreiben und ein Abweichungsverfahren gem. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz zu beantragen.

Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes wird die baurechtliche Genehmigung der Golfanlage mit den Gebäuden eingeholt und im Anschluß daran mit der Anlage des Golfplatzes, mit der Durchführung der Erschließungs- und der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie des Clubhausbaues und der Arbeiten am Bauhof begonnen werden. Sofern der Stand des Planverfahrens dies zuläßt, soll noch 1988 mit den Arbeiten begonnen werden.

4.4 Pflegemaßnahmen

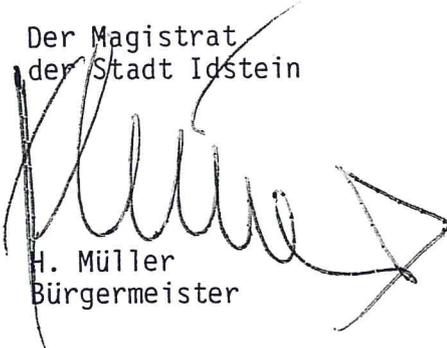
Der Golfsport hat seine Wurzeln in Großbritannien, wo auch schon im Mittelalter der Landschaftsgarten seinen Ursprung hatte. Diese Art von Garten unterlag eher einer extensiven Nutzung als die heute oft kopierten, intensiv gepflegten Parks und Grünanlagen, die manchem Golfplatz als Vorlage dienten.

Vorgesehen ist, die extensive Form bei der Neuanlage dieser Golfanlage und ihrer Pflege zu wählen.

Das bedeutet gleichzeitig das Bestreben, neue Biotope zu entwickeln mit der Folge eines erhöhten sportlichen Schwierigkeitsgrades der Anlage. Ein leichter übersichtlicher Platz mit überbreiten Spielbahnen grenzt für einen Golfsportler letztlich an Selbstbetrug. Deshalb soll die Pflege die natürliche Herausforderung des Geländes wirksam werden lassen. Zwischen den Spielbahnen muß das Rough sich entwickeln können, intakte Waldränder können nur entstehen, wenn ein Mähabstand zu den Bäumen eingehalten wird. Das Pflegepersonal wird ständig weitergeschult, Branchenkenntnisse werden vorausgesetzt oder in Kürze vermittelt. Auf organische Düngung (Kompostierung) und Pflanzenschutz wird größter Wert gelegt, denn nur sie sind der Garant für eine verbesserte, umweltverträgliche Pflege.

Idstein, den 21. Juli 1988

Der Magistrat
der Stadt Idstein



H. Müller
Bürgermeister