

Anlage zur Begründung

	STADT BEERFELDEN Bebauungsplan „Golfanlage Beerfelden-Hetzbach“ 3. Änderung GRÜNORDNUNGSPLAN
---	---



Stand: Februar 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Bearbeitungsgebiets	4
2	Ausgangssituation	4
3	Eingriffswirkungen	6
4	Landespflegerische Zielvorstellungen zum Bebauungsplan	6
4.1	Landespflegerische Zielvorstellungen des Grünordnungsplans	6
4.1.1	Boden	6
4.1.2	Wasser	6
4.1.3	Klima	7
4.1.4	Arten und Lebensräume	7
4.1.5	Landschaftsbild/Erholung	7
5	Landespflegerische Maßnahmen	7
5.1	Schutzmaßnahmen	8
5.2	Minimierungsmaßnahmen	8
5.3	Vermeidungsmaßnahmen	9
5.4	Ausgleichsmaßnahmen	11
5.4.1	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	11
5.4.2	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen CEF – Maßnahmen	11
6	Ermittlung des Kompensationsbedarf	12
7	Vorgaben des Grünordnungsplans	13
7.1	Zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagene Maßnahmen	13
8	Monitoring	14

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt, sollen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans aufgrund der gestiegenen Anforderungen seitens der Nutzer an die Ausstattung und den damit verbundenen notwendigen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebs der Golfanlage verschiedene bereits durch die 2. Änderung aus dem Jahr 2007 genehmigte Maßnahmen durch Verlagerung ihres Standorts und ihrer Erweiterung (Clubhaus/Hotel) Rechnung getragen werden.

Dabei wird das ursprünglich in Ortsrandlage geplante Clubhaus (einschl. Gaststätte, Übernachtungsmöglichkeiten) in den Norden der Golfanlage auf die Südseite des Höhenwegs verlegt und sowohl größtmäßig als auch hinsichtlich seiner Funktionen erweitert. Ebenso wird der ursprünglich ebenfalls am Ortsrand vorgesehene Parkplatz auf die Höhe verlegt und eine separate Zufahrt zum Gebäude und Parkplatz notwendig, um den Höhenweg vom Kraftfahrzeugverkehr frei zu halten. Der hangaufwärts führende Wirtschaftsweg muss um 2m verbreitert werden. Die im Osten an der jetzigen Driving-Range vorhandene Abschlagshütte wird entfernt und am neuen Standort eine Abschlagshütte mit Grasdach durch Einpassung in die Topographie errichtet.



Die Neuplanung bedingt, dass die ursprünglich für das Clubhaus und den Parkplatz vorgesehene Fläche nicht in Anspruch genommen wird und damit unversiegelt bleibt.

Die geplante Bebauung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verbunden.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht. Es besteht die Verpflichtung (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Im Rahmen der Eingriffsprüfung und des Genehmigungsverfahrens sind die Anforderungen des Artenschutzes zu beachten, diese gibt im Wesentlichen § 44 (1) BNatSchG vor. Sie beziehen sich auf alle besonders und streng geschützten Arten im Sinne der Definitionen der §§ 10 (2) Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG.

Im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplans werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Umnutzung des Geländes festgestellt und Maßnahmen formuliert, die geeignet sind, Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und möglichst weitgehend auszugleichen. Für den Bereich des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (NATUR IM RAUM, November 2012), das ausgewertet und hinsichtlich seiner Ergebnisse übernommen wurde.

Die Ergebnisse des Grünordnungsplans einschließlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind ebenfalls in den Umweltbericht (Umweltprüfung), der Teil (II) der Begründung des Bebauungsplans ist, integriert.

1.2 Lage und Abgrenzung des Bearbeitungsgebiets

Das Bearbeitungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans. Dieser hat eine Gesamtgröße von ca. 14,5 ha und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans der 2. Änderung (65,35 ha). Der überwiegende Teil ist dort als Private Grünfläche (Golfanlage) festgesetzt. Im Vergleich zur 2. Änderung, die bereits den Neubau des Clubhauses in reduzierter Form und des Parkplatzes beinhaltete, ist mit der Neuplanung eine darüber hinausgehende Überbauung bzw. Versiegelung durch die o.g. Maßnahmen von ca. 0,2850 ha bedingt. Durch die Wahl des neuen Standortes wird es zu einer Verlegung von Spielbahnen und der Driving-Range kommen.

2 Ausgangssituation

Derzeit werden diejenigen Flächen, die im Rahmen der zweiten Änderung als Erweiterungsflächen genehmigt wurden noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Grund dafür ist, dass aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Golfsport seitens des möglichen zukünftigen Betreibers eine vollständige Übernahme des Golfbetriebs und damit auch der Realisierung der durch die 2. Änderung vorgesehene Erweiterung der Anlage (siehe Karte Grünordnungsplan) verbunden ist mit der Erweiterung und Verlagerung des Clubhauses (Hotel).

Das bedeutet für die Feststellung des Eingriffs, dass diese auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt, der auf den jetzt zur Bebauung anstehenden Flächen Golfanlage festgesetzt hat. Gleichzeitig wird der vorgesehene Eingriff im Osten der Anlage durch die ursprüngliche Bebauung und den Parkplatz aufgehoben.

3 Eingriffswirkungen

Vorausschickend ist anzumerken, dass die Beschreibung der Eingriffswirkungen für Arten und Biotope auf der Basis des erst im Rahmen dieses Verfahrens erstellten artenschutzfachlichen Gutachtens erfolgt, so dass die Auswirkungen nicht mit den durch die Erweiterung der Golfanlage verbundenen Auswirkungen abgeglichen werden können. Es ist davon auszugehen, dass die im jetzigen Verfahren festgestellten Wirkungen überwiegend auch durch die Erweiterung der Golfanlage verursacht werden würden, z.B. Betroffenheit einzelner Arten.

Wie in der Karte des Grünordnungsplans dargestellt, ergeben sich, verursacht durch die Verlagerung des Standorts des Gebäudetrakts einschließlich baulicher Erweiterungen und Intensivierung der Nutzung (Erhöhung der Bettenzahl, Wellnessbereich), des Parkplatzes mit Zufahrt und der Verbreiterung des Zufahrtswegs und damit der geplanten Inanspruchnahme von privater Grünfläche (Golfanlage) die folgenden Eingriffswirkungen:

- *Boden*
 - Verlust aller Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Teilversiegelung im Bereich des neuen Standorts und des Zufahrtswegs
 - Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abtrag und Umlagerung von biotisch aktivem Oberboden im Bereich des neuen Standorts und des Zufahrtswegs
 - Beibehaltung aller Bodenfunktionen im Bereich des alten Standorts mit Ausnahme des Zufahrtswegs
- *Wasser*
 - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung im Bereich des neuen Standorts durch erweiterten Flächenbedarf
 - Beibehaltung der Funktionen im Bereich des alten Standorts mit Ausnahme des Zufahrtswegs
- *Arten und Biotope*
 - zeitlich begrenzte (Bauphase) störökologische Belastungen (Lärm, Staub, Erschütterungen, ungewohnte visuelle Reize)
 - direkter Verlust von Habitaten und Veränderung der Standortbedingungen
 - Berücksichtigung der (zum Teil potentiellen) Betroffenheit von geschützten Arten (Haselmaus, Fledermäuse, Höhlenbrüter, Feldlerche, an Gebäude gebundene Arten, z.B. Haussperling, Zauneidechse)
 - potentielle Gefährdung angrenzender Gehölzbestände im Zuge der Wegeverbreiterung

- *Klima*
 - Veränderung des Kleinklimas durch Flächenversiegelung; durch den Verlust von Vegetationsflächen kommt es zu einem Wegfall von positiven Wirkungen im Hinblick auf Luftfeuchte und Temperatur im Bereich des neuen Standorts
 - Beibehaltung der Klimafunktionen im Bereich des alten Standorts
- *Landschaftsbild/Erholung*
 - Nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes durch Inanspruchnahme eines fernsichtwirksamen freien Höhenrückens, damit Reduzierung der natürlichen Erholungsqualität der Landschaft durch Überprägung

Durch die Planung werden die angrenzenden Flächen (Golfanlage, z.T. noch nicht realisiert) in ihrem Zustand und ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt.

4 Landespflegerische Zielvorstellungen zum Bebauungsplan

4.1 Landespflegerische Zielvorstellungen des Grünordnungsplans

Auswirkungen des Bebauungsplans „Golfanlage Hetzbach“, 3. Änderung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können zum Teil durch grünordnerische Maßnahmen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind artenschutzfachliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffserheblichkeit und Hilfsmaßnahmen zur Kompensation entsprechend dem Artenschutzgutachten (Natur im Raum Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz November 2012) dargestellt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind sowohl aus ökologischen Gründen als auch aus gestalterisch-optischen Gesichtspunkten (Landschaftsbild) heraus entwickelt. Die artenschutzfachlichen Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und damit auch einem Ausnahmeerfordernis.

4.1.1 Boden

- Minimierung des Versiegelungsgrades , nach Möglichkeit auch des Parkplatzes
- Zum Schutz des Oberbodens ist dieser zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen
- Schadstoffeinträge und die unnötige Verdichtung während der Bauzeit sind zu vermeiden

4.1.2 Wasser

- Minimierung des Versiegelungsgrades im Bereich der neu zu befestigenden Flächen, nach Möglichkeit auch des Parkplatzes
- Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) soll das Niederschlagswasser soweit möglich auf den Grundstücken versickert bzw. in den Löschteich eingeleitet werden.

4.1.3 Klima

- Minimierung des Versiegelungsgrades, nach Möglichkeit auch des Parkplatzes

4.1.4 Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände unter Berücksichtigung von Höhlenbäumen
- Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung formulierten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
- Schaffung zusätzlicher Quartiere für stark bedrohte Arten (Fledermäuse)
- Anlage eines dauerhaften Blühstreifens für die Feldlerche
- Fachgerechte Sicherung der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Bauphase
- Neupflanzung von Laubbäumen zur Überstellung des Parkplatzes unter Verwendung standortheimischer Laubbäume (entsprechend der bereits festgelegten Pflanzliste der 2. Änderung)
- Schaffung von Lebensräumen durch Neupflanzung von regionaltypischen alten Obstbaumsorten als Allee entlang des Zufahrtswegs, am Höhenweg und im Bereich des alten Standorts des geplanten Clubhauses im Osten der Anlage (entsprechend der bereits festgelegten Pflanzliste der 2. Änderung) sowie von Hecken in Randbereichen
- Schaffung von Lebensräumen durch naturnahe Entwicklung der ursprünglich zur Bebauung vorgesehenen Fläche im Osten der Anlage (Extensivwiese, Obstbäume)

4.1.5 Landschaftsbild/Erholung

- Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände
- Pflanzung von Laubbäumen zur Überstellung des Parkplatzes
- Schaffung landschaftstypischer Strukturen durch Pflanzung von regionaltypischen alten Obstbaumsorten als Allee entlang des Zufahrtswegs, am Höhenweg und im Bereich des alten Standorts des geplanten Clubhauses im Osten der Anlage sowie von Hecken in Randbereichen
- landschaftsangepasste Bebauung

5 Landespflegerische Maßnahmen

Die durch die Verlagerung des ursprünglichen Standorts des Clubhauses einschließlich Parkplatz und Zufahrt, sowie die Verbreiterung des Zufahrtswegs verursachten Beeinträchtigungen können durch die im Folgenden benannten Minimierungs- und Schutzmaßnahmen verringert bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, dazu gehören auch die entsprechend der Artenschutzprüfung (Natur im Raum Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz November 2012) erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Buchstabe und Ziffer der Klammer (z.B. M1) beziehen sich auf die Darstellungen in der Karte des Grünordnungsplans (Maßnahmen).

5.1 Schutzmaßnahmen (S)

Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestände (S1)

Die im Plan dargestellten Gehölzbestände sind zu erhalten. Falls aufgrund der geplanten Baumaßnahmen dennoch die Beseitigung von Gehölzen erforderlich ist, sind diese entsprechend nachzupflanzen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze und/oder Obstgehölze zu verwenden.

Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Gehölzbestände nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. In jeder Phase der Planung und Baudurchführung sind diese zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

Schutz des Oberbodens (S2)

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte der vorhandene Oberboden abgetragen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung gelagert werden. Er ist möglichst vor Ort wieder zu verwenden.

Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen bzw. eine Vermischung mit Unterboden ist zu vermeiden. Auf diese Weise sollen die natürlichen Funktionen erhalten bleiben.

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftsgerecht eingebaut werden. Die DIN 18915 ist zu berücksichtigen.

5.2 Minimierungsmaßnahmen (M)

Minimierung der Versiegelung (M1)

Reduzierung der Versiegelung auf soweit mögliches Maß. Dies sollte auch im Bereich des Parkplatzes erfolgen.

Versickerung und/oder Nutzung von Niederschlagswasser (M2)

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in den Löschteich einzuleiten.

Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (M3)

Durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für Wegeflächen kann der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden. Verwendet werden können z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Verbundsteinpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm.

5.3 Vermeidungsmaßnahmen (V)

Überprüfung von Gehölzbeständen vor Beseitigung auf das Vorkommen von Nestern der Haselmaus/Bei Vorhandensein Umsetzung (V1)

Vor Beseitigung der Gehölze und vor Beginn der Erdarbeiten müssen die in der Artenschutzprüfung gekennzeichneten Gehölzbestände und Flächen durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Haselmausnestern untersucht werden. Bei Nachweis sind die Tiere in geeignete Habitate umzusetzen, dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Beschränkung der Rodungszeit (V2)

Die Beseitigung von Gehölzen muss außerhalb der Setzzeit – zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Dauerhafte Erhaltung eines Höhlenbaums (V3)

Die bei der Kartierung in 2012 als Träger von natürlichen Baumhöhlen erkannte solitäre Walnuss (westlich des Weges, im Knick der Wegeparzelle) ist dauerhaft zu erhalten. Der Walnussbaum ist vor Baubeginn zu markieren, um eine versehentliche Beseitigung zu vermeiden.

Maßnahme bei erforderlicher Beseitigung eines Höhlenbaums (V4)

Falls der im Südosten des Plangebiets vorhandene Höhlenbaum (Obstbaum) beseitigt werden muss, darf dies nur während der Winterruhephase erfolgen. Als gesicherter Zeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode zwischen dem 01. Dezember und dem 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, muss der Baum unmittelbar vor der Beseitigung durch eine fachlich qualifizierte Person (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) auf das Vorkommen von Fledermäusen überprüft werden. Werden keine Individuen angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen. Im Nachweisfall sind die Fledermäuse in geeignete Quartiere umzusetzen. Hierzu ist eine Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Fledermausschutz bei Gebäudeabriss / -sanierung (V5)

Da die nachgewiesenen Arten Mückenfledermaus, Zwergfledermaus und - eingeschränkt - auch Großes Mausohr die im Plangebiet vorhandenen Gebäude als Sommerquartiere (Schlafplätze, Wochenstuben) nutzen können, und auch eine Überwinterung hinter lockeren Fassadenteilen und in Gebäuderissen nicht gänzlich auszuschließen ist, sind im Fall eines Gebäudeabrisses oder -sanierung lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sind vor den Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Im Nachweisfall ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Beschränkung der Ausführungszeit (V6)

Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall sind die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Begrenzung der Abrisszeiten (V7)

Da im Plangebiet Gebäudeteile von Haussperlingen als Nistplätze genutzt werden, müssen die notwendigen Abriss- oder Sanierungsarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, sind außerhalb der Brutzeit alle nutzbaren Gebäudenischen und –spalten zu verschließen, um eine erneute Nutzung während der Brutperiode zu verhindern.

Habitatschutz für die Zauneidechse (V8)

Alle in Karte 1 der Artenschutzprüfung als Potenzialhabitate ausgewiesenen Flächen sind als potenzielle Siedlungsareale der Zauneidechse dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Vor allem der Ausbau der Wegeverbindung darf in diesen Bereichen nur auf der gegenüberliegenden Seite erfolgen. Beschattungswirkungen durch Pflanzmaßnahmen sind hier zu vermeiden. Auch eine Inanspruchnahme der drei ausgewiesenen Areale als Lagerflächen oder für die Baustelleneinrichtung ist auszuschließen.

Zuwanderungsbarriere für die Zauneidechse (V9)

Da nicht auszuschließen ist, dass Zauneidechsen während des Straßenausbaus aus den potenziellen Siedlungsräumen entlang der bestehenden Wegetrasse in die Baustellenflächen einwandern und dort getötet oder verletzt werden, ist das jeweilige Baufeld im betroffenen Abschnitt mittels eines mobilen ‚Amphibienzaunes‘ (Folienwand, 10 cm eingegraben, 40 cm hoch) zu dem angrenzenden Habitatpotenzial hin abzusichern. Eine Ausdehnung von jeweils 50 m ober- und unterhalb der Habitatgrenzen ist dabei ausreichend.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden diejenigen Maßnahmen aufgeführt, die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffswirkungen umgesetzt werden müssen.

Dazu gehören auch die erforderlichen artenschutzfachlichen Maßnahmen, die im Rahmen der Artenschutzprüfung (Natur im Raum Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz November 2012) festgelegt wurden.

5.4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (A)

Pflanzung von regionaltypischen Hochstamm- Obstbäumen (A1)

Zur Schaffung landschaftstypischer Elemente sind entlang des Zufahrtswegs eine Allee auf der Südseite des Höhenwegs im Bereich des neuen Parkplatzes und auf der naturnah zu entwickelnden Fläche des alten Clubhausstandorts regionaltypische, alte Obstbaumsorten zu pflanzen.

Pflanzung standortheimischer Laubbäume (A2)

Der vorgesehene Parkplatz ist mit standortheimischen Laubbäumen zur Einbindung in die Landschaft zu überstellen.

Extensivierung einer Wiesenfläche (A3)

Der Bereich des ehemaligen Clubhausstandorts und Parkplatzes ist naturnah zu entwickeln, die jetzige Frischwiese und die Schotterfläche, die derzeit zum Parken dienen, sind als extensive Frischwiese zu entwickeln (2malige Mahd/Jahr).

Neuanlage von Gehölzen (A4)

Anpflanzung heimischer, standortgerechter, beerentragender Hoch- und Niedersträucher als Nahrungsspender für Vogelarten.

5.4.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen

Um eine ununterbrochene funktionelle Verfügbarkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffener Individuen - hier Fledermäuse, in Höhlen brütende Vogelarten, Bodenbrüter (Feldlerche) – zu sichern und damit die Verbotsfolge entsprechend §44 BNatSchG zu vermeiden, sind die folgenden vor dem Eingriff zu realisierenden Maßnahmen erforderlich (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Installation von Fledermauskästen (A5)

Falls der potenzielle Quartierbaum im Südosten (vgl. V4) beseitigt werden muss, sind vorlaufend zum Eingriff zwei Hilfsgeräte (z.B. Firma Schwegler 1 Flachkasten Typ 1FF und 1 Fledermaushöhle Typ 2 FN) im funktionalen Umfeld des Eingriffs zu installieren. Die dafür vorgesehen Standorte sind während des Verfahrens festzulegen. Geeignete Trägerbäume befinden sich im Bereich der Hecke an der westlichen Grenze des Golfplatzes.

Einbau von Fledermausquartiersteinen (A6)

Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Quartierverluste von Fledermäusen durch Gebäudeabriss sind Quartiersteine vom Typ 27 (1 Quartierstein je Neubau) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

Installation von Nistgeräten für höhlenbrütende Vogelarten (A7)

Sollte der Höhlenbaum im Südwesten beseitigt werden müssen, sind als Ersatz für diese potenzielle Bruthabitatstruktur vorlaufend zum Eingriff zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Nisthöhle 1 M) im funktionalen Umfeld zu installieren. Geeignete Trägerbäume befinden sich im Bereich der Hecke an der westlichen Grenze des Golfplatzes.

Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche (A8)

Da von einem Verdrängungseffekt für ein Brutpaar der Feldlerche ausgegangen wird, ist in Flur 5 auf den Flurstücken 68, 71 und 72/1 (2. Geltungsbereich) als Ersatz die Anlage eines jährlich wiederkehrenden Blühstreifens mit einer Mindestgröße von mindestens 1.000 m², 7-10 m Breite und 100 m Länge notwendig. Eine vollständige Randlage des Blühstreifens zu Wegen ist nicht zulässig. Durch diese Maßnahme kann das lokale Bruthabitatpotenzial nachweislich optimiert werden, da auf den verbleibenden Ackerflächen durch eine Minderung des Konkurrenzdrucks eine deutlich höhere Siedlungsdichte möglich wird. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch gezielte Einsaat einer geeigneten Kräutermischung, der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Die Entwicklungszeit des Streifens wird auf zwei Jahren festgesetzt, danach wird er turnusmäßig umgebrochen und wieder neu eingesät, sodass die Maßnahmenfläche einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus unterliegt. Eine Funktionskontrolle für den gesamten Funktionsraum bzw. die Gesamtpopulation wird empfohlen, um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder eingesetzter Saatgutmischung vornehmen zu können.

6 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die dort vorgenommene Eingriffs-, Ausgleichermittlung entsprechend Kompensationsverordnung ein Überschuss von 3.104.838 Biotopwertpunkten ermittelt und anerkannt, so dass eine detaillierte Neuberechnung als nicht angebracht erscheint. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche einschließlich Straßenerweiterung und Abschlagshütte und die dadurch bedingte Inanspruchnahme von Golfplatzgelände ist unter Berücksichtigung der naturnahen Entwicklung des ursprünglichen Clubhaus- und Parkplatzgeländes überschlägig eine Verringerung der oben genannten Punktzahl von ca. 8.000 Biotopwertpunkten festzustellen. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die geplanten Maßnahmen von Baumpflanzungen gemindert werden.

7 Vorgaben des Grünordnungsplans

Im folgenden Abschnitt werden Aussagen und Maßnahmen zusammengestellt, die zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen werden. Es handelt sich dabei um Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Durch ihre Übernahme in den Bebauungsplan soll eine möglichst weitgehende Reduzierung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden.

7.1 Zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagene Maßnahmen

Anpflanzung von Gehölzbeständen

Zur Schaffung landschaftstypischer Strukturen sowie zur Übergrünung der Stellplätze sind entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplans regionaltypische alte Obstbaumsorten, standortheimische Laubbäume und heimische, standortgerechte und beerentragende Hoch- und Niedersträucher in Randbereichen zu pflanzen. Sie sind entsprechend § 9 (1) 25.a BauGB festzusetzen.

Für die Anpflanzungen gelten die mit der 2. Änderung festgelegten und durch die Baugenehmigung vom 24.01.2008 geregelten Pflanzgrößen sowie Pflanzanweisungen (Pflanzabstände) (vgl. Punkt C Gehölzpflanzungen der Baubeschreibung/Bauantrag, Golfanlagen Weiland GmbH/Ingala/Mannheim vom 30.08.2007 zum Antrag auf Baugenehmigung) Darüber hinaus gilt der vorgelegte Pflegeplan Golfanlage Beerfelden – Hetzbach GmbH.

Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände

Die im Plan dargestellten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend § 9 (1) 25.b BauGB festzusetzen.

Extensivierung von Wiesenflächen

Als naturschutzfachlicher Ausgleich sind die derzeit im Bereich des ursprünglichen Standorts für das Clubhaus und den Parkplatz vorhandene Frischwiese und die Schotterfläche naturnah als Extensivwiese (2-mahlige Mahd/Jahr) zu entwickeln und Obstbäume zu pflanzen (s.o.). Die Fläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20. BauGB festzusetzen.

Installation von Fledermauskästen

Falls der potenzielle Quartierbaum im Südosten beseitigt werden muss, sind vorlaufend zum Eingriff zwei Hilfsgeräte (z.B. Firma Schwegler 1 Flachkasten Typ 1FF und 1 Fledermaushöhle Typ 2 FN) im funktionalen Umfeld des Eingriffs zu installieren. Die dafür vorgesehen Standorte sind während des Verfahrens festzulegen.

Einbau von Fledermausquartiersteinen

Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Quartierverluste von Fledermäusen durch Gebäudeabriss sind Quartiersteine vom Typ 27 (1 Quartierstein je Neubau) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

Installation von Nistgeräten für höhlenbrütende Vogelarten

Sollte der Höhlenbaum im Südwesten beseitigt werden müssen, sind als Ersatz für diese potenzielle Bruthabitatstruktur vorlaufend zum Eingriff zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Nisthöhle 1 M) im funktionalen Umfeld zu installieren. Geeignete Trägerbäume befinden sich im Bereich der Hecke an der westlichen Grenze des Golfplatzes.

Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche

Für ein Brutpaar der Feldlerche ist in Flur 5 auf den Flurstücken 68, 71 und 72/1 (2. Geltungsbereich) als Ersatz die Anlage eines jährlich wiederkehrenden Blühstreifens mit einer Mindestgröße von mindestens 1.000 m², 7-10 m Breite und 100 m Länge notwendig. Eine vollständige Randlage des Blühstreifens zu Wegen ist nicht zulässig. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch gezielte Einsaat einer geeigneten mehrjährigen Kräutermischung aus gesicherten Herkünften (z.B. Rieger Hofmann), der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Die Entwicklungszeit des Streifens wird auf zwei Jahren festgesetzt, danach wird er turnusmäßig (im Frühjahr) umgebrochen und wieder neu eingesät, sodass die Maßnahmenfläche einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus unterliegt. Wird die Fläche in die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung einbezogen und ackerbaulich genutzt, wird der Blühstreifen mit in die reguläre Bewirtschaftung eingebunden - dann erfolgt der Umbruch auch erst dann, wenn der Rest des Feldes hergerichtet wird. Dies ist abhängig von der angebauten Kultur.

Die Fläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20. BauGB festzusetzen.

8 Monitoring

Das Monitoring soll überprüfen, inwieweit die aus artenschutzrechtlichen Gründen festgelegten CEF - Maßnahmen (Ackerblühstreifen, Nisthilfen und Quartiersteine bei Fortfall eines Höhlenbaums) die entsprechende Wirkung entfalten.

Jährlich, ab dem 01. März bis 15. Juli sind die Flächen durch einen ortskundigen Gutachter regelmäßig und in geeigneter Weise zu kontrollieren und zu dokumentieren, ob und wie die geschützten Arten die Ersatzlebensräume bzw. Bruthilfen angenommen haben. Die Kontrollberichte sind jeweils bis zum 31. August der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Monitoring wird zunächst für fünf Jahre vorgesehen. Im 5. Jahr wird über eine notwendige Fortsetzung seitens der Unteren Naturschutzbehörde entschieden.