

Bauleitplanung der Stadt Karben, Gem. Petterweil



Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“

BEGRÜNDUNG

zur Satzung, Stand 06/ 2020

Teil 2: UMWELTBERICHT

Planstand:
Begr. zur Satzung, Juni 2020
Bearbeiter: H. Richter

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-19 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

A Beschreibung der Planung

- A1 Standort der Planung
- A2 Inhalt und Ziele der Planung
- A3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

B Gesetzliche und planerische Vorgaben

- B1 Gesetzliche Grundlagen
- B2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele
- B3 Planungsvorgaben und Informationen

C Beschreibung der Umwelt

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

- C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen
- C1.2 Flora
- C1.3 Fauna
- C1.4 Umgebung des Plangebiets
- C1.5 Biologische Vielfalt
- C1.6 Landschaft
- C1.7 Boden
- C1.8 Wasser
- C1.9 Örtliches Klima
- C1.10 Immissionsbelastung
- C1.11 Sonstige Vorbelastungen
- C1.12 Wechselwirkungen

C2 Zusammenfassende Übersicht

C3 Menschliche Nutzung

- C3.1 Mensch
- C3.2 Kultur- und Sachgüter (z.B. Denkmalschutzbelange)

D Prognose der nachteiligen Umweltauswirkungen

- D1 Tabellarische Übersicht
- D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes
- D3 Zusammenfassung

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt
- E2 Vermeidung und Minderung der besonderen Belastungen in der Bauphase
- E3 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt
- E4 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange
- E5 Ableitung des Kompensationsbedarfs
- E6 Externe Kompensationsmaßnahmen
- E7 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

F Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung



G Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Begründung Standortwahl)

H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung

I Artenschutzrechtliche Prüfung

J Monitoring

K Datengrundlagen, Methoden (einschl. Kenntnislücken und Schwierigkeiten)

L Zusammenfassung

M Festsetzungsvorschläge

N Anhang: Übersicht standortgerechter heimischer Gehölzarten

A Beschreibung der Planung

A1 Standort der Planung

Das im Umweltbericht zu bewertende Plan-Vorhaben liegt ca. 1 km südlich der Ortslage Petterweil, einem Ortsteil der Stadt Karben, Wetteraukreis. Das Plangebiet, soweit nicht landwirtschaftlicher Betrieb oder schon für Sport- und Freizeit Zwecke genutzt, wird als Acker genutzt und ist großräumig von Ackerland umgeben.

Die gesamte überplante Fläche beträgt zum Stand Oktober 2019 / Juni 2020 13,95 ha plus 1,17 ha Ausgleichsfläche mit Artenschutzmaßnahmen, zusammen also 15,13 ha. Darin enthalten sind die folgenden, über den Bestand hinausgehenden Erweiterungen und Nutzungsänderungen (5,76 ha):

1. 4,66 ha bisherige Ackerfläche sind als private Grünflächen (Golfübungsflächen, siehe A2) vorgesehen.
2. Weitere 1,10 ha bisherige Landwirtschaftsfläche (früher als Foliengewächshäuser genutzt, z.T. jetzt Ruderalfluren) sind für einen Parkplatz, die Zufahrt von der Landesstraße und ebenfalls als private Grünfläche vorgesehen.
3. Die 1,17 ha große Ausgleichsfläche grenzt südlich an den Golfbereich an. 0,2 ha werden auf alle 5 Jahre wechselnden Teilflächen als Blühstreifen angelegt, der Rest kann wie bisher beackert werden. Insofern bleibt diese Fläche Landwirtschaftsfläche.

An der Landesstraße L 3352 befindet sich zum Planstand Oktober 2019 eine Abbiegespur im Bau. Sie ist entgegen der ursprünglichen Darstellung nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans und wird deshalb nicht näher behandelt.

Das übrige Plangebiet (8,09 ha) beinhaltet den jetzigen Hofbereich, welcher keine relevanten Veränderungen erfahren soll, und die jetzigen Spielflächen für Golf-Übungsanlage und Fußballgolf, welche nur intern und ohne wesentliche Vegetationsveränderungen umgestaltet werden sollen.



A2 Inhalt und Ziele der Planung

Zielsetzung

Das Vorhaben dient der Erweiterung einer schon bestehenden Spielanlage für Fußballgolf (Spielbahnen für das fußballmäßige „Einlochen“ von Fußbällen) und einer Übungsanlage (Driving Range) für Golfabschläge.

Die für die Erweiterung der Spielflächen vorgesehen Flächen beinhalten gegenwärtig hauptsächlich intensives Ackerland, daneben nördlich vom Hof ehemalige Gewächshäuser, Ruderalfluren und Wiesenflächen.



Foto 1: Bestehendes Fußballgolfgelände. © Planungsgruppe Prof. Seifert.

Planinhalte

Das zuletzt im Oktober 2019 überarbeitete Entwurfskonzept für den Bebauungsplan Nr. 233 „Hof Gauterin“ setzt das gesamte bestehende und geplante Spielareal undifferenziert als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB fest. Vorhandene Baumpflanzungen bleiben bestehen. Einzig ein geplantes Servicegebäude mit ca. 0,05 ha Fläche (wobei die maximale Gebäudegrundfläche 120 m² beträgt) wird extra ausgewiesen. Es soll einen jetzigen kleinen und völlig unzeitgemäßen Kiosk am Südwestrand der Fußballgolf-Übungsanlage ersetzen.

Für das großenteils bebaute und versiegelte Hofgelände wird eine Grundflächenzahl von 0,55 bzw. 0,6 vorgesehen. Dort strebt der Eigentümer verschiedene Nutzungen an (z.T. bereits bestehend), die aber keine größeren baulichen Veränderungen erfordert.



Ein nördlich vom Hof befindliches Areal mit (auffälligen, z.T. abgeräumten) Foliengewächshäusern, Ruderalvegetation und Wiese ist zur Umwidmung in Parkplätze (0,28 ha mit laut B-Plan-Entwurf max. 100 Stellplätzen, voraussichtlich aber deutlich weniger) und ebenfalls Golfübungsgelände (ca. 0,60 ha) vorgesehen. Die Parkplätze erhalten eine rd. 6,5 m breite Zufahrt von der L 3352.

Der jetzige landwirtschaftlich-gärtnerische Betriebsteil wird völlig aufgegeben.

Eine am öffentlichen Nord-Süd-Weg („Hofer Weg“) vorhandene Zeile mittelgroßer Walnussbäume bleibt unverändert. Im Besonderen gilt dies auch für die ca. 20 m breite Zone zwischen Weg und dem geplanten Parkplatz. Zur Sicherung eines in den Bäumen bestehenden Steinkauz-Brutplatzes (Brutröhre) wird zwischen der Baumzeile und dem Parkplatz eine mindestens 8 m breite Baumhecke gepflanzt (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung).

Gemäß der vorliegenden konzeptionellen Überlegungen zur Freiflächen- bzw. Spielarealgestaltung sollen die Flächen (zum aktuellen Stand) wie folgt angelegt bzw. genutzt werden:

- a) Das Erweiterungsareal nördlich vom jetzigen Freizeitgelände ist als Golfübungsgelände vorgesehen, wobei kleinräumlich Gehölze, Sandflächen und andere Strukturelemente (jedoch keinerlei Versiegelungen !) zulässig sind.
- b) Westlich vom Hof bzw. westlich vom Höfer Weg bleiben die Abschlagsübungsanlage und die Fußballgolfanlage in der jetzigen Größe bestehen, jedoch wird „intern“ eine veränderte Flächenaufteilung erwogen.
Dementsprechend wandert ggfs. die bestehende Driving Range westlich vom Höfer Weg nach Norden z.T. auf jetziges Fußballgolfgelände oder auch weiter nach Norden in den Bereich der Flste. 12, 13 und 14..

Auf die zu erwartende Vegetation haben diese Nutzungsverschiebungen keine großen Auswirkungen.

Bereiche ohne Nutzungsänderungen

Nicht wesentlich verändert werden die Hofanlage selbst (Hof Gauterin), die westlich daran anschließende Fußballgolf-Übungsanlage, ein zum Fortweg angrenzendes Speicherbecken für Bewässerungswasser und, soweit nicht für die Abbiegespur benötigt, die Brach- und Heckenzone zwischen Hof und Landesstraße 3352. Die bestehenden Hallen sollen teilweise für Indoor-Golf und andere Freizeitaktivitäten genutzt werden, was aber keine größeren Baumaßnahmen erfordert.

CEF-Maßnahme Feldlerche

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet wird eine 1,17 ha große Fläche (Flst. 13) als CEF-Fläche für die Feldlerche festgesetzt. 2 Teilflächen mit zusammen 0,20 ha werden jährlich für die Feldlerche optimiert, der Rest kann wie bisher ackerbaulich/ landwirtschaftlich genutzt werden.



A3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Die nachfolgenden Zahlenwerte für den Bestand beruhen auf einer Aufnahme vom 12.01.2018 und einer Mitte April 2019 sowie daraus abgeleiteten Schätzungen, die Daten für die Planung auf dem Stand Oktober 2019. Die innere Ausgestaltung der künftig neuen Spielflächen orientiert sich an der bestehenden Situation im westlichen Plangebiet und bildet damit nicht mehr als einen groben Anhaltspunkt. Eventuelle Flächenverschiebungen bei Fußballgolf und Driving Range (siehe oben) bleiben unberücksichtigt, weil sie nicht mit relevanten Eingriffswirkungen verbunden sind.

Die nachstehenden Flächenzahlen liegen auch der Eingriffsermittlung anhand der Kompensationsverordnung zugrunde.

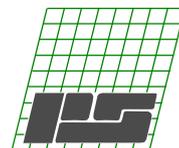
Bestandsaufnahme der Flächen ohne wesentliche Veränderung (8,09 ha)	
Spielgelände westlich vom Hofer Weg (ohne geplanter Servicebereich)	
Driving Range mit Intensivrasen	2,81 ha
Fußballgolfgelände mit Intensivrasen (ca. 50 % der Fläche)	1,76 ha
Fußballgolfgelände mit Frischwiese intensiv (Roughs, ca. 50 % der Fläche)	1,76 ha
Östlich angrenzender Nord-Süd-Weg (Hofer Weg, asphaltiert)	0,07 ha
Teilsumme	6,40 ha
Hofbereich (ohne Kioskbereich)	
Übungsgelände westlich vom Hof (Intensivrasen)	0,55 ha
Dach- und Versiegelungsflächen im Hofbereich	0,52 ha
Ruderalwiese/ Ruderalflur nährstoffreich (v.a. allem zw. Hof und Landesstraße)	0,18 ha
Hausgarten	0,12 ha
Südseitiger Asphaltweg (Fortweg)	0,09 ha
Intensivwiese mit Walnussbäumen (am Hofer Weg)	0,07 ha
Heckenpflanzungen	0,07 ha
Weg mit wassergebundener Befestigung (nördlich vom Hof)	0,05 ha
Wasserreservoir (Folienteich)	0,05 ha
Teilsumme	1,70 ha
Gesamtsumme	8,10 ha

Bestandsaufnahme der geplanten Änderungsflächen (5,85 ha)	
Golferweiterung östlich vom Hofer Weg (Flst. 48/1, 49/1, 50/1, 51/1)	
Acker intensiv	3,39 ha
Foliengewächshaus	0,06 ha
Ruderalflur	0,01 ha
Teilsumme	3,46 ha
Golferweiterung westlich vom Hofer Weg (Flst. 12, 13, 14)	
Acker intensiv	1,23 ha
Teilsumme	1,23 ha



Flst. 52/1 (Anteil nördlich vom Hofgelände)	
Ruderalwiese/ Ruderalflur nährstoffreich	0,44 ha
Foliengewächshäuser	0,22 ha
Intensivrasen (Nordteil der Fußballgolf-Übungsanlage)	0,15 ha
Frischwiese intensiv	0,14 ha
Heckenpflanzungen	0,03 ha
Sandflächen (Sandbunker)	0,02 ha
Teilsumme	1,00 ha
Neu einbezogene Wege (Bestand = Planung)	
Nord-Süd-Weg (Hofer Weg, asphaltiert)	0,07 ha
Begrünter Feldweg westlich vom Nord-Süd-Weg	0,02 ha
Teilsumme	0,09 ha
Sonstige Flächen	
Standort für geplantes Servicegebäude (jetzt Intensivrasen)	0,05 ha
Parkplatz geschottert mit Kiosk (fällt weg)	0,02 ha
Teilsumme	0,07 ha
Gesamtsumme	5,85 ha
Gesamtes Plangebiet	13,95 ha

Planung der Änderungsflächen (5,85 ha)	
Golferweiterung östlich vom Hofer Weg (Flst. 48/1, 49/1, 50/1, 51/1)	
Intensivrasen (35 % Flächenanteil)	1,21 ha
Intensivwiese (30 %)	1,04 ha
Brachwiese (Roughs, 20 %)	0,69 ha
Gehölzpflanzungen (10 %)	0,35 ha
Sandbunker u.ä. (5 %)	0,17 ha
Teilsumme	3,46 ha
Golferweiterung westlich vom Hofer Weg (Flst. 12, 13, 14)	
Intensivrasen (35 % Flächenanteil)	0,43 ha
Intensivwiese (30 %)	0,37 ha
Brachwiese (Roughs, 20 %)	0,25 ha
Gehölzpflanzungen (10 %)	0,12 ha
Sandbunker u.ä. (5 %)	0,06 ha
Teilsumme	1,23 ha
Flst. 52/1 (Anteil nördlich vom Hofgelände)	
Golferweiterung (Aufteilung wie oben, also 0,18 ha Intensivrasen, 0,15 ha Intensivwiese, 0,10 ha Brachwiese, 0,05 ha Gehölzpflanzungen, 0,03 ha Sandbunker)	0,51 ha
Parkplatz (geschätzte 90 % wasserdurchlässige Befestigung)	0,25 ha
Parkplatz (geschätzte 10 % Begrünung)	0,03 ha
Intensivwiese mit Walnussbäumen (am Hofer Weg)	0,07 ha
Baumheckenpflanzung (Breite 8 m)	0,05 ha
Parkplatzzufahrt mit Einmündung in die L 3352 (Annahme von Vollversiegelung)	0,07 ha



Fußweg wassergebunden befestigt	0,02 ha
Teilsumme	1,00 ha
Neu einbezogene Wege (Bestand = Planung)	
Nord-Süd-Weg (Hofer Weg, asphaltiert)	0,07 ha
Begrünter Feldweg westlich vom Nord-Süd-Weg	0,02 ha
Teilsumme	0,09 ha
Sonstige Flächen	
Servicegebäude mit umgebender Bodenbefestigung (jetzt Driving Range)	0,05 ha
Fußballgolf-Übungsgelände (jetzt Parkplatz mit Kiosk)	0,02 ha
Teilsumme	0,07 ha
Gesamtsumme	5,85 ha

Entsiegelung	
Wegfall von baulichen Anlagen (Foliengewächshäuser)	0,28 ha
Wegfall von geschottertem Parkplatz	0,02 ha
Summe	0,30 ha
Neuversiegelung (gemäß obigen Zahlen)	
Parkplatz	0,25 ha
Parkplatzzufahrt	0,07 ha
Servicegebäude	0,05 ha
Fußweg	0,02 ha
Summe	0,39 ha
Mehrversiegelung – Bilanz	+ 0,09 ha

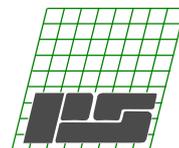
B Gesetzliche und planerische Vorgaben

B1 Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, also mit Durchführung einer Umweltprüfung und unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Abwägung, wobei die Kompensations-Verordnung in der zum Stand 06/2019 gültigen Fassung zur Anwendung kommt. Die begrünteten Flächen werden als Sport-, Spiel- und Freizeitflächen dargestellt. Im Bereich der Hofstelle wird ein Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung festgesetzt.

Parallel wird der Regionale Flächennutzungsplan in Zuständigkeit des Regionalverbandes Frankfurt-Rhein-Main geändert.

Als private Grünfläche ohne größere bauliche Anlagen gehört die Planung nicht zu den in Anlage 1 zum UVP-Gesetz genannten Vorhaben im Sinne von Nr. 18.3 „Bau eines Freizeitparks“. Trotz Überschreitung der 4-ha-Schwelle durch die Erweiterungsflächen entfällt damit eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung.

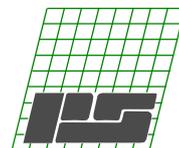


Hinsichtlich des gesetzlichen Rahmens ist ferner bedeutsam, dass gemäß § 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG), das auch die Stadt Karben einschließt, Errichtung, Betrieb und Unterhaltung von Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen von überörtlicher Bedeutung zu den ausdrücklich genannten Aufgaben des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gehört. Derartige Einrichtungen, insbesondere wenn sie schon bestehen, genießen damit eine gewisse Privilegierung auch z.B. gegenüber landwirtschaftlichen Belangen.

B2 Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

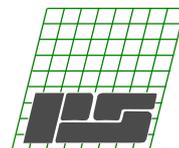
Nachfolgend werden die umweltrelevanten fachgesetzlichen Ziele abgeprüft.

Baugesetzbuch (BauGB)		
	Zielsetzung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung
§ 1 (5)	Leitbild nachhaltige städtebauliche Entwicklung	Ja, da Erweiterung bestehender, nur im Außenbereich umzusetzender Sport- u. Freizeitanlage für eine größere Öffentlichkeit
§ 1 (6) Nr.7	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Golfübungsanlage wegen bisheriger Ackernutzung unkritisch, Verschlechterungen beim Parkplatz nicht zu vermeiden
§ 1 (6) Nr.8b	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft	Kritisch, weil zwingend mit Aufgabe der Ackernutzung bei gleichzeitig hoher Bodengüte verbunden, Ackernutzung allerdings wiederherstellbar. Vorhaben dient andererseits (gemäß Regionalverband) der Stützung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs Gauterin
§ 1 (7)	Abwägungsgebot der privaten und öffentlichen Belange, damit auch der umweltschützenden Belange	hier insbesondere Berücksichtigung der Standortgebundenheit der Erweiterung, der landw. Belange, der Förderung überörtlicher Freizeiteinrichtungen gemäß Metropolgesetz und der in der Summe an diesem Standort eher neutralen Umweltwirkungen der gepl. Golfanlage
§ 1a (2)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	erfüllt, weil Golferweiterung standortgebunden und Bodenversiegelung auf den Parkplatz und geringe Gebäudeflächen beschränkt, sonstige Bodenveränderung oberflächlich und reversibel
§ 1a (2)	Umnutzung landwirtsch. genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang	hier nur wegen der Standortgebundenheit der Planung vertretbar
§ 1a (3)	Berücksichtigung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung bei der Abwägung	ja, externer Kompensationsbedarf nicht gegeben
§ 2 (4)	Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten unter Berücksichtigung der Anlage 1	erfolgt mit dem hier vorgelegten Umweltbericht



§ 4c	Monitoringgebot	Im Hinblick auf die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche mit der Naturschutzbehörde abzustimmen
§ 35 (2)	Zulässigkeit nicht besonders genannter Vorhaben im Außenbereich	Vorhaben nur im Außenbereich realisierbar und, von der Landwirtschaft abgesehen, nicht mit schwerwiegenden Konflikten verbunden

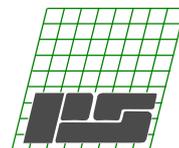
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)		
	Zielsetzung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung
§ 1 (1) Nr.2	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	ja, ausgenommen Parkplatz erfüllt
§ 1 (1) Nr.3	Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	ja, bezüglich Landschaftsbild eher Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand, öffentliche Wege unverändert nutzbar
§ 1 (3) Nr.2	Belange des Bodenschutzes	Gemessen an intensiver Ackernutzung Verbesserung der Bodenfunktionen, ausgenommen Parkplatzbereich
§ 1 (4) Nr.2	Berücksichtigung von Erholungsbelangen v.a. im siedlungsnahen Bereich	ja, siehe auch Pkt. B1
§ 1 (6)	Erhalt von Freiräumen im siedlungsnahen Bereich	mit Ausnahme des Parkplatzes bleibt der Freiraumcharakter erhalten
§ 10 (3)	Berücksichtigung der Landschaftsplanung	Es existiert nur ein veralteter Landschaftsplan-Entwurf von 1996
§ 13-15	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Wird abgearbeitet
§ 15 (1)/(2)	Verursacherpflichten bei Eingriffen	Eingriffsregelung wird abgearbeitet, Kosten für Kompensationsmaßnahmen trägt der Betreiber
§ 15 (3)	Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei evtl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Regelung im weiteren Verfahren, soweit erforderlich
§ 18 (1)	Abarbeitung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung nach dem Baurecht	Bedeutet Berücksichtigungsgebot in der Abwägung, hier aber wegen Außenbereichsvorhaben Vollaussgleich erforderlich
§ 40 (4)	Im Außenbereich ab 01.03.2020 bei Anpflanzungen nur noch gebietseigene Gehölze zulässig	hier außerhalb vom Hofbereich zu berücksichtigen
§ 44	Berücksichtigung der FFH- und VSR-Arten, Artenschutzrechtliche Prüfung	Prüfung wurde durchgeführt, Bericht wird als Anlage beigefügt und bezüglich Maßnahmen übernommen



Sonstige eventuell bedeutsamen Gesetze		
Gesetz	Zielsetzung	Berücksichtigung in der Umweltprüfung
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)		
Anlage 1 Nr. 18.3 und 18.4 zum UVPG	Golfübungsgelände wegen fehlender baulicher Anlage nicht unter „Freizeitpark“ zu subsumieren, Schwellenwert für Parkplatz wird nicht erreicht	Keine UVP-pflichtigen Vorhaben gegeben
Hessisches Straßengesetz		
§ 23	Erfordert 20 m breite Bauverbotszone angrenzend an die L 3352	Unproblematisch, weil Nutzung für Golfplatz und Biotopentwicklung nahelegend
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)		
§ 67	eventuelle Anlage von Gewässern erfordert Plangenehmigung	Voraussichtlich keine Gewässeranlage

B3 Planungsvorgaben und Informationen

Allgemeine Planungsvorgaben	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Darstellung der geplanten Erweiterungsfläche als: 1. Vorranggebiet für Landwirtschaft 2. Vorranggebiet Regionaler Grünzug 3. Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz 4. Das bestehende Sportgelände ist als Sportanlage verzeichnet. Ergänzende Hinweise siehe unten.
Bebauungspläne	Es existiert bislang kein Bebauungsplan.
Landschaftsplan	Seitens der Stadt Karben existiert ein Landschaftsplan (Entwurf, 1996), der das Plangebiet als Gärtnerei, zu entwickelnde Streuobstwiese und nicht weiter differenzierte Ackerfläche darstellt. Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen entstanden ab 2004.
Wasserrecht	Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone I des sehr großflächigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks.
Denkmalschutz	Im regionalen FNP keine diesbezüglichen Darstellungen, nur in der Umgebung Hinweise auf Bodendenkmäler.
Speziell Naturschutz	
Natura-2000-Gebiete	Keine, auch nicht im Umfeld.
Sonstige Naturschutzflächen	Keine, auch nicht im Umfeld.
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine, auch nicht angrenzend.



FFH- und VSR-Tierarten	Vorkommen gefährdeter Vogelarten wie Feldlerche (Golfgelände), Steinkauz (Walnusszeile am Hofer Weg) und Bluthänfling (Hofbereich), in der Umgebung auch von Rebhuhn und Wachtel. Der Feldhamster war nicht nachzuweisen.
Rechtskräftige Kompensationsflächen	Im NATUREG keine verzeichnet.
Ökokontoflächen	Im NATUREG keine verzeichnet.
Regionaler Flächennutzungsplan	Keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft.

Anmerkungen zum Regionalen Flächennutzungsplan (siehe auch Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung):

- ❖ Abweichungsverfahren vom Regionalplan/ RegFNP durchgeführt; Zulassung erfolgt
- ❖ Landwirtschaft: Golfgelände bei Erfordernis wieder landwirtschaftlich nutzbar.
- ❖ Regionaler Grünzug: Über den gepl. Parkplatz hinaus keine größeren baulichen Anlagen, so dass der Freiraumcharakter gewahrt bleibt. Auch wegen der im Regionalplan bereits berücksichtigten bestehenden Sportanlage wird das Vorhaben deshalb für verträglich erachtet.
- ❖ Grundwasserschutz: Nähere Behandlung in Kap. D1.

C Beschreibung der Umwelt

C1 Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter, gegliedert in Bestand und Bewertung)

C1.1 Vegetation und Biotopstrukturen

Grundlage ist eine Bestandsaufnahme vom 12.01.2018, wo wegen anhaltend milder Witterung die Vegetation noch gut ansprechbar war, und eine Überprüfung am 16.04.2019.

Bestehende Spielflächen

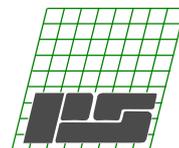
Die Driving Range und das näher zum Hof gelegene Fußballgolf-Übungsgelände sind einheitlich als intensiv gepflegter, kräuterarmer Sportrasen einzustufen.

Etwas differenzierter stellt sich die Fußballgolfanlage im Westen dar: Während die Spielbahnen ebenfalls als intensiver Sportrasen anzusprechen sind, beinhalten die mit ca. 50 % Flächenanteil anzusetzenden Roughs nur sporadisch gemähte, gleichwohl artenarme und vorwiegend auch kräuterarme Intensivwiese. Vereinzelte Sandbunker und Spielhindernisse nehmen nur geringfügige Flächen ein.

Am Ostrand und weitständig auch am Nord- und Südrand der Hauptspielfläche (= westliche Teilfläche) wurden junge Obstbäume gepflanzt. Andere Bäume oder sonstige werterhöhende Strukturen sind nicht vorhanden.

Jetzige Ackerflächen im Norden

Die einbezogenen Ackerflächen werden ausnahmslos intensiv genutzt. Auch an den Wirtschaftswegen sind nur sehr schmale und artenarme Wiesenstreifen vorhanden.



Hofbereich

Der Hofbereich ist großenteils, soweit nicht überbaut, mit Betonpflaster befestigt.

Im Umfeld der beiden Wohnhäuser im Westen Hausgarten mit 3 schwach mittelalten Linden. Auf der Südseite der großen landwirtschaftlichen Halle gegenwärtig brache Wiese, darauf 5 schwach mittelgroße Obstbäume und am Außenrand dichte Eibenschnitthecke.

Wasserreservoir

Der ca. 400 m² große Folienteich westlich vom Hofbereich dient der ständigen Wasserhaltung für Bewässerungszwecke.

Umgeben ist er von grober Steinschüttung bzw. Erdwall mit Ruderalpflanzen. Dort besteht eine gewisse potenzielle Habitatsignung für die FFH-Anhang-IV-Art Zauneidechse.

Nord-Süd-Weg (Höfer Weg)

In Höhe des Hofes und der Foliengewächshäuser wurden auf der Ostseite mittlerweile schwach mittelgroße Walnussbäume mit Intensivwiese im Unterstand gepflanzt, auf der Westseite junge Obstbäume. Der an der Kreuzung mit dem Fortweg vorhandene kleine Parkplatz mit angeschlossenem Kioskgebäude wird im Zuge der Umgestaltung beseitigt.

Foliengewächshäuser nördlich vom Hof

Es handelt sich um den Standort des geplanten Parkplatzes: Die vormals der Kultur von Gemüse und Speiseweintrauben dienenden Foliengewächshäuser werden aktuell nur noch wenig genutzt, die Folien sind aber in dem in der Bestandskarte dargestellten Umfang noch vorhanden.

Dazwischen dominiert gelegentlich gemähte Ruderalwiese und mehrjährige, örtlich auch kurzlebige Ruderalvegetation nährstoffreicher Standorte. Beteiligt sind auch nicht-heimische Arten, die wohl Relikte von Ansaaten darstellen. Zwischen Gewächshäusern und Halle befindet sich ein mit Ruderalstauden bewachsener Erdwall, der zur Straße hin auch mit Ziersträuchern und jungen Blaufichten bepflanzt ist.



Foto 2: Foliengewächshäuser (eigene Aufnahme; 01/2018)



Zone zwischen Hofbereich und Landesstraße 3352

In Höhe der Gewächshäuser Intensivwiesenansaat mit viel Rotklee. Weiter südlich, also in Höhe der Hallen, dominiert eine breite, gepflanzte Strauch- und Jungbaumhecke aus heimischen Gehölzen, wobei die Bäume vor kurzem zurückgeschnitten wurden. Westwärts gegen die Halle schließt sich ein ca. 6 m breiter Brachstreifen mit Ruderalwiese und mehrjähriger Ruderalflur an.

Östlich der Hecke ein ebenfalls ca. 6 m breiter Ruderalwiesenstreifen ähnlicher Prägung, die gegen die Straßenparzelle mit einer niedrigen, öfter beschnittenen Thujahecke begrenzt wird.

Der Hofbereich ist damit gegen die Straße gut eingegrünt.

Größere Veränderungen sind außerhalb der gepl. Abbiegespur auch wegen der Bauverbotszone entlang der L 3352 nicht zu erwarten.



Foto 3: Randzone der L 3352 mit den begleitenden hecken in Höhe des geplanten Parkplatzes.
Blick nach Süden (eigene Aufnahme, 01/2018))

Bewertung

Die für die Erweiterung der Spielanlagen vorgesehenen Ackerflächen sind aus botanischer Sicht geringwertig (die faunistische Bedeutung ist gemäß Pkt. C1.3 deutlich höher). Da mit der Umnutzung eine dauerhafte Begrünung vorgesehen ist und auf Teilflächen voraussichtlich auch etwas höherwertige Vegetationstypen (Extensivwiesen/ Brachen sowie Gehölzpflanzungen) erscheinen werden, ergibt sich in der Summe für den Zielzustand voraussichtlich eine Wertsteigerung gegenüber dem jetzigen Zustand.

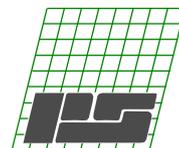
Naturschutzfachlich etwas wertvoller ist die Ruderalvegetation im Bereich des geplanten Parkplatzes, die mutmaßlich in den letzten Jahren zugenommen hat. Jedoch sind ausschließlich sehr weit verbreitete, völlig ungefährdete Vegetationstypen und Pflanzenarten betroffen, die durch ihre Bindung an nährstoffreiche Standorte in der heutigen Kulturlandschaft eher gefördert werden.

Diese Bewertung gilt auch für die voraussichtlich unverändert bleibende Zone zwischen Hof und Straße, wobei dort die Vegetation tendenziell stärker wiesenartig und artenreicher ist.



C1.2 Flora

Am 12.01.2018 festgestellte Pflanzenarten		
Intensivwiesen und Scherrasen		
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe	
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knautgras	
<i>Festuca rubra</i> agg.	Rot-Schwingel	
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	
<i>Taraxacum officinale</i> agg.	Gemeiner Löwenzahn	
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee	
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee	
Extensivwiesen (Arten im Plangebiet in Ruderalwiesen)		
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	
<i>Hypericum perforatum</i>	Gewöhnl. Johanniskraut	
Mehrfährige Ruderalfluren		
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille	nicht ganz gesichert, die weniger häufige Art ist vermutlich Ansaatrelikt
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte	
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel	
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau	
<i>Erigeron annuus</i>	Einjährige Feinstrahlaster	
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich	
<i>Malva sylvestris</i>	Wilde Malve	vermutlich Ansaatrelikt
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbllättriger Ampfer	
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	
<i>Verbascum</i> sp.	Königskerzen-Art	vereinzelt
Kurzlebige Ruderalfluren		
<i>Brassica napus</i>	Kohlrübe, Raps	vereinzelt verwildert
<i>Calendula officinalis</i>	Garten-Ringelblume	angesät, evtl. auch spontan ausgesamt
<i>Cardamine hirsuta</i>	Behaartes Schaumkraut	
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadischer Katzenschweif	
<i>Epilobium</i> sp.	Weidenröschen-Art	
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel	vereinzelt
<i>Euphorbia peplus</i>	Garten-Wolfsmilch	
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzbl. Storchschnabel	
<i>Geranium pusillum</i>	Kleiner Storchschnabel	
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel	



<i>Mercurialis annua</i>	Einjähriges Bingelkraut	
<i>Phacelia tanacetifolia</i>	Phacelia, Büschelschön	Ansaatrelikt
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich	
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras	
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut	
<i>Sinapis arvensis</i>	Acker-Senf	
<i>Sisymbrium officinale</i>	Weg-Rauke	
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänsedistel	
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänsedistel	
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere	
<i>Thlaspi arvense</i>	Acker-Hellerkraut	
<i>Tripleurospermum perforatum</i>	Geruchlose Kamille	
<i>Urtica urens</i>	Kleine Brennnessel	
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis	
<i>Vicia angustifolia ssp. segetalis</i>	Futter-Wicke	wohl Ansaatrelikt
Nährstoffreiche Gehölzsäume		
<i>Epilobium angustifolium</i>	Wald-Weidenröschen	
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut	
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz	
<i>Veronica hederifolia</i>	Efeublättriger Ehrenpreis	
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	
Gehölze (überwiegend gepflanzt, Liste nicht abschließend)		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Hecke zwischen Hof und Straße
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Hecke zwischen Hof und Straße
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Hecke zwischen Hof und Straße
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum	Alleepflanzung am Höfer Weg
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel	
<i>Picea pungens ‚Glauca‘</i>	Blaufichte	gepfl. im Bereich der Gewächshäuser
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose	Hecke zwischen Hof und Straße
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere	Spontan
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Hecke zwischen Hof und Straße
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	Schnitthecke am Südostrand
<i>Thuja occidentalis-Zwergform</i>	Abendländischer Lebensbaum	Niedrige Hecke an der L 3352
<i>Tilia sp.</i>	Linde	Solitärbäume im Hofbereich
<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe	

Bewertung

Die Ruderalvegetation im Plangebiet ist zwar relativ artenreich, aber auch dort treten fast ausschließlich Trivialarten auf, die zumindest in den wärmeren Gebieten Deutschlands häufig sind. Gemeinsam ist fast allen Arten die Bindung an nährstoffreiche Standorte und zumeist lehmige Böden. Bei den Grünlandarten dominieren erwartungsgemäß solche, die häufige Mahd vertragen.



C1.3 Fauna

Für die weitere Analyse wird auf das dem Umweltbericht als Anlage beigefügte Gutachten „Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung“ vom Planungsbüro Gall, Butzbach verwiesen (Juni 2019). Untersucht wurden Avifauna und Feldhamster. Andere Tiergruppen blieben ausgeklammert, da die Habitatbedingungen für FFH-Arten durchweg ungünstig sind. Dies gilt u.a. für die Zauneidechse und sämtliche Fledermausarten (Fehlen geeigneter Quartiere, nur die vergleichsweise häufige Zwergfledermaus als Nahrungsgast nachgewiesen).

Bei den Vögeln ist hingegen der Planungsraum auch Habitat gefährdeter Arten.

Hofbereich und nähere Umgebung

Gefördert durch die im Hofbereich vorhandenen Ruderalfluren und Hecken, wurden u.a. sichere oder wahrscheinliche Bruten von Bluthänfling, Girlitz, Klappergrasmücke und Stieglitz festgestellt. Erwartungsgemäß brütet auch der Haussperling, während Rauch- und Mehlschwalbe mangels geeigneter Brutplätze nur als Nahrungsgäste auftreten. Wahrscheinlicher Brutvogel ist am Hof und in der westlich gelegenen Walnusszeile auch der Star. Bemerkenswert ist die Besiedlung einer Steinkauz-Brutröhre in der Walnusszeile durch diesen Vogel („wahrscheinlich brütend“), einer bundesweit gefährdeten Art.

Bestehende Grün-/ Spielflächen

Trotz des Spielbetriebs wurde auf der Fußballgolffläche eine mutmaßliche Brut der Vorwarnliste-Art Feldlerche festgestellt. Brutvogel ist auch die nicht gefährdete Wiesenschafstelze. Vorwiegend hat das Golfgelände Bedeutung als Nahrungshabitat, wobei aber keine seltenen Arten als regelmäßige Besucher festgestellt wurden.

Geplante Erweiterungsflächen

Die Ackerflächen werden von der Feldlerche und der Wiesenschafstelze besiedelt, wobei bei der Feldlerche 2 Brutpaare möglich sind. Der zu erwartende Verlust der Bruthabitateignung macht CEF-Maßnahmen erforderlich, die in den Umweltbericht übernommen werden. Stärker gefährdete Vogelarten lassen sich als Brutvogel ausschließen, und auch als Nahrungsgäste wurden sie nicht beobachtet. Trotz engmaschiger Begehung nach der Ernte (am 18.07.2018) ließ sich der Feldhamster nicht nachweisen, sodass diese regional vorkommende FFH-Anhang-IV-Art ausgeschlossen werden kann.

Planumgebung

Die ackerbaulich genutzte Planumgebung wird ringsum von der Feldlerche besiedelt, wobei mehr als 10 Brutpaare möglich sind. Südlich und (jenseits der Landesstraße) östlich vom Plangebiet wurden auch das eher anspruchsvolle, stark gefährdete Rebhuhn und die Vorwarnliste-Art Wachtel ermittelt. Beim Rebhuhn ist gemäß Gutachter davon auszugehen, dass gelegentlich auch Ressourcen im Plangebiet selbst genutzt werden und dass das Revier eines südwärts lebenden Paares bis in das Plangebiet reicht. Da der dort angrenzende Bereich aber nicht verschlechtert wird, hält der Gutachter keine CEF-Maßnahmen für erforderlich.



Bewertung

Der Planungsraum hat trotz der sehr intensiven Ackernutzung erhöhte Bedeutung für die so genannten Feldvögel, wie das Vorkommen der anspruchsvollen Arten Rebhuhn und Wachtel belegt. Beide Arten wurden aber für die geplanten Erweiterungsflächen und das bestehende Golfgelände nicht nachgewiesen, sodass die Brutvorkommen durch die Überplanung nicht gefährdet sind.

Im Hofbereich wurden als Brutvogel der gefährdete, aktuell sehr stark rückläufige Bluthänfling und mehrere Singvogelarten der hessischen Vorwarnliste festgestellt. Die Parkplatzanlage führt zum Verlust von Ruderalvegetation und verkleinert so die Fläche mit günstiger Nahrungshabitateignung (Sämereien, Insekten) um gut ein Viertel. Andererseits bildet der jetzige Umfang der Ruderalvegetation ein vorübergehendes Stadium, das nur durch die aktuell fehlende Nutzung der Gewächshäuser bedingt ist. Deswegen und wegen der zukünftig verbesserten Nahrungshabitateignung im geplanten Golfübungsbereich (z.B. durch die zu erwartenden Strukturelemente) kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass auch für den besonders kritischen Bluthänfling keine Verschlechterung der Habitateignung zu erwarten ist. CEF-Maßnahmen werden damit nicht erforderlich.

Potenziell gefährdet ist der Steinkauz-Brutplatz durch den benachbart vorgesehenen Parkplatz. Der Vogel wird als mäßig störepfindlich eingestuft. Der Gutachter hält es deshalb für erforderlich, zwischen Walnussbaumzeile und Parkplatzrand einen Mindestabstand von 15 m einzuhalten und als Sichtschutz eine Baumhecke zu pflanzen. Weitergehende Maßnahmen bspw. zur Nahrungshabitatverbesserung werden nicht für erforderlich gehalten.

C1.4 Umgebung des Plangebiets

Nahezu ebenes Gebiet mit großflächig intensiver Ackernutzung. Gehölze oder andere gliedernde Strukturen fehlen weitgehend. Nördlich grenzt an die geplante Erweiterungsfläche eine mit Ziergehölzen eingegrünte landwirtschaftliche Halle an.

Bewertung

Die sehr intensiv genutzte Umgebung mindert auch das faunistische Potenzial des Plangebiets. Andererseits hebt sich dadurch das Plangebiet positiv von der Umgebung ab, weil es unter Berücksichtigung der geplanten Bepflanzungen hinsichtlich Vegetation und Landschaftsbild vielfältiger ist, was sich zukünftig auch weiter verstärken wird.

C1.5 Biologische Vielfalt

Für die regionale biologische Vielfalt hat das Plangebiet mittlere Bedeutung. Während die botanische Wertigkeit sehr gering ist, kommen im Planungsraum gefährdete Vogelarten der Feldflur und der strukturreichen Siedlungsrandzonen vor.



C1.6 Landschaft

Naturraum: Wetterau, Untereinheit 234.30 Friedberger Wetterau.

Landschaftsbild: Außerhalb vom Hofbereich im jetzigen Zustand noch strukturarmes Intensivwiesen- und Sportrasengebiet mit randlichen jungen Baumpflanzungen, dadurch und durch die stärkere Gliederung für den Spielbetrieb aber struktureicher als die umgebenden Ackerflächen.

Relief: Großflächig nahezu eben in leichter Plateaulage.

Höhenlage: Ca. 160 m ü.NN.

Bewertung

Sehr geringe Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild: Das intensiv ackerbaulich genutzte Umfeld mit vereinzelt landwirtschaftlichen Gebäuden führt dazu, dass das geplante Vorhaben, da nicht mit größeren Bauten verbunden, eher als landschaftliche Aufwertung einzustufen ist.

C1.7 Boden

Datenquelle für die nachfolgenden Aussagen ist der BodenViewer Hessen, Stand Januar 2018.

Geologie: Tiefgründiger pleistozäner Löss.

Bodentyp: Parabraunerde-Tschernosem und Tschernosem-Parabraunerde. Wie sich auch aus der Konfliktanalyse des Regionalverbandes ergibt, handelt es sich damit um einen Tschernosem (Schwarzerde-)Reliktboden mit für Hessen sehr hohem, bundesweit gesehen hohem Seltenheitswert.

Archivfunktion: Als Schwarzerde-Reliktfunktion besondere Archivfunktion, da Zeugnis einer steppenartigen Vegetationsphase in der Nacheiszeit.

Bodenart: Schluffiger Lehm.

Landwirtschaftliche Nutzbarkeit: Sehr hohes Ertragspotenzial. Acker-/ Grünlandzahl 75-80 und damit entsprechend dem Bodentyp hoch. In Relation zur Planumgebung und zum Naturraum handelt es sich um einen mittleren Wert, sodass der Konflikt mit der hohen landw. Bodenqualität auch auf möglichen Alternativflächen in der Umgebung auftritt.

Westlich und nördlich vom Plangebiet beträgt die Bodenwertzahl sogar 80-85.

Sonstige Bodeneigenschaften: Bodentypbedingt hohe Feldkapazität (d.h. hohes Wasserspeichervermögen) und hohes Nitratrückhaltevermögen.

Erosionsgefährdung: Reliefbedingt trotz bodentypbedingt erhöhter Abschwemmungsgefahr gering.

Altlasten/ Altablagerungen: Laut behördlicher Stellungnahme nicht bekannt.



Der geplanten Neuversiegelung (0,39 ha hauptsächlich für Parkplatz und Zuwegung) steht der geplante Abriss der Foliengewächshäuser gegenüber. Bei den beabsichtigten 0,30 ha Entsiegelungsfläche ist allerdings zu bedenken, dass die Beseitigung der Gewächshäuser zwar den Wasserhaushalt verbessert, aber wegen des unter den Überdachungen fortbestehenden Bodens nicht wesentlich das Schutzgut Boden. In der Bilanz verbleibt also doch ein deutlicher Bodeneingriff durch den Parkplatzbau, der hier wegen der hochwertigen Bodeneigenschaften verstärkt zu gewichten ist.

Desweiteren macht die geplante Nutzung als Golfübungsgelände auch gewisse oberflächennahe Bodenumgestaltungen wahrscheinlich, zu deren Umfang gegenwärtig noch nichts gesagt werden kann. Tiefer gehende Bodeneingriffe z.B. für Spielhindernisse und Versiegelungen sind ausgeschlossen.

C1.8 Wasser

Wasserhaushalt: Normalfrischer Standort mit bodenbedingt hoher Wasserspeicherkapazität. Auch bei der Begehung im Januar 2018 konnten trotz sehr nasser Witterung und ebener Geländelage keine Anzeichen für Staunässe beobachtet werden.

Oberflächengewässer: Keine.

Grundwasser: Keine Datenauswertungen. Der anstehende mächtige Löss verzögert einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser, zudem macht die geplante Nutzung zukünftige Nitrat- und Schadstoffausträge ins Grundwasser vergleichsweise unwahrscheinlich (siehe C1.7 Boden).

Für die Bewässerung der Spielanlagen verfügt der Betreiber über einen Brunnen. Weitergehende Daten wurden nicht erhoben, es wird auf die wasserrechtliche Genehmigung verwiesen.

Bewertung

Wichtig ist das hohe Wasserrückhaltevermögen des Bodens, das damit ausgleichend auf den regionalen Wasserhaushalt wirkt. Ansonsten keine besonders zu berücksichtigenden Merkmale.

Die zukünftig gegenüber jetzt reduzierte Nutzungsintensität auf den Spielflächen bedingt ähnlich wie beim Schutzgut Boden eine Aufwertung durch ständige Bodenvegetation und damit gleichmäßigere Wasserhaushalt und durch den Wegfall von evtl. Nährstoff- und Schadstoffeinträgen ins Grundwasser.

Die Bodenversiegelung für die geplanten Parkplätze bedeutet andererseits eine geringe Verschlechterung des Wasserhaushalts durch erhöhten Oberflächenabfluss und reduzierte Grundwasserneubildung, der Parkplatzbereich ist gemäß Festsetzung wasserdurchlässig zu befestigen.

Ein Verschlechterungsfaktor kann auch der flächenbedingt erhöhte Bedarf für Bewässerungswasser sein. Weitergehende Aussagen sind zum Planstand nicht möglich. Gegenwärtig ist eine jährlich Grundwasser-Entnahmemenge von 9.000 m³ wasserrechtlich zulässig, die gemäß dem Betreiber und Eigentümer auch künftig als ausreichend erachtet wird.

Änderungen sind ggf. Gegenstand späterer Genehmigungsverfahren.



Hinsichtlich Grundwasserschutz überwiegen in der Bilanz dennoch die Positivfaktoren:

- ❖ Gegenüber jetzt stark reduzierte Düngung.
- ❖ Fehlender oder sehr stark reduzierter Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.
- ❖ Reduzierter Oberflächenabfluss.
- ❖ Gleichmäßigerer Wasserhaushalt durch ständige Bodenvegetation.
- ❖ Dementsprechend ist das Vorhaben auch mit den Schutzbestimmungen für den Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ohne weiteres vereinbar.

C1.9 Örtliches Klima

Lokalklima offener Ackergebiete, sonst keine Auffälligkeiten

Bewertung

Als Ackergebiet kleinklimatisch nicht besonders sensibel. Wegen des weiterhin offenen Landschaftscharakters bedeutet die Planung auch keine größere Veränderung und wenn dann positiv durch die ständige Vegetationsbedeckung und die dadurch reduzierte sommerliche Aufheizung (Wegfall offener, voll der Einstrahlung ausgesetzter Bodenflächen, erhöhte Evapotranspiration).

C1.10 Immissionsbelastung

Im östlichen Plangebiet gewisse Lärmvorbelastung durch die östlich angrenzende, mäßig stark befahrene L 3352. Außer in unmittelbarer Straßennähe keine besonderen Schadstoffimmissionen.

Bewertung

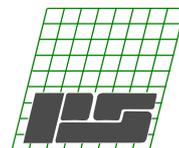
In Teilen des Plangebiets zukünftig Erhöhung der Immissionsbelastung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zu den geplanten Parkplätzen. Ansonsten für die Planung ohne Belang.

C1.11 Sonstige Vorbelastungen

Eine Vorbelastung des Naturhaushalts durch intensive Landwirtschaft ist naheliegend (Bodenbearbeitung, Bodenverdichtung, Humusverarmung, Nährstoff- und Schadstoffeintrag in den Boden und in das Sickerwasser, erhöhter Oberflächenabfluss, Immissionen aus Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln, Verarmung von Flora und Fauna).

Bewertung

Die Planung führt zum Rückgang der genannten Vorbelastungen.



C1.12 Wechselwirkungen

Faunistisch bedeutsame Wechselbeziehungen bestehen im Offenlandbereich der Anlage zwischen Plangebiet und Umgebung (z.B. Rebhuhn, Feldlerche) sowie in Hofnähe zwischen den Vogelbrutplätzen im Gebäude- und Heckenbereich und den als Nahrungshabitat wichtigen Ruderalfluren. Für den am Höfer Weg brütenden Steinkauz sind die kurzrasigen Golfübungsflächen als Nahrungshabitat bedeutsam.

C2 Zusammenfassende Übersicht (gesamte Planfläche)

Schutzgut	Besondere Charakteristika	Bedeutung und Eingriffserheblichkeit
Vegetation	nur sehr häufige, nährstoffliebende Vegetationstypen	gering
Flora	nur Trivialarten und abgesehen von den Ruderalarten sehr artenarm	gering
Avifauna	Vorkommen gefährdeter Vogelarten der Ackerflur, der Ruderalflächen und der Ortsränder	Hofbereich und z.T. Planungsumgebung erhöht, Golfübungsgebiete mittel bis gering
Sonstige Fauna	nur Trivialarten	gering
Boden	wegen hohem Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen, Seltenheit des Bodentyps und sehr hoher Bodenfruchtbarkeit sehr hohe Wertigkeit	sehr hoch
Wasserhaushalt	bodenbedingt ausgeglichener (günstiger) Wasserhaushalt, sonst keine Auffälligkeiten	mittel
Grundwasser	Keine Datenauswertung, zulässige Entnahmemenge von jährlich 9.000 m ³	gering
Landschaft	Prägung durch Golfanlagen und intensiven Ackerbau, in Hofnähe auch durch Brachen	gering
Lokalklima	keine Besonderheiten	sehr gering, Planung eher leicht positiv
Immissionen	geringe Lärmvorbelastung am Ostrand	für die Planung ohne Belang
Sonstige Vorbelastungen	auf jetzigen Ackerflächen Vorbelastung durch intensive Landwirtschaft	im gepl. Golfbereich Verbesserung
Wechselwirkungen	Wechselbeziehungen bei der Avifauna naheliegend	mittel, nur teilweise planerisch bedeutsam



C3 Menschliche Nutzung

C3.1 Mensch

Aktuelle Nutzung im über den Bestand hinaus geplanten Sport-/Golfbereich: Hauptnutzer ist die Landwirtschaft (intensiver Ackerbau) Auf den Wegen außerdem Nutzung für die wohnortnahe Erholung und als regionaler Radweg (z.B. von Petterweil Richtung Bad Vilbel und Frankfurt).

Aktuelle Nutzung im geplanten Parkplatzbereich: Bislang Gartenbau (Weintrauben, Gemüse), aktuell Brache.

Sonstige betroffene Nutzungen: Die Planung betrifft keine Wohn- oder gewerblichen Nutzungen. Auf der als Zufahrt dienenden L 3352 bedingt die Vergrößerung des Sport- und Spielgeländes ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen. Aus den vorliegenden Planunterlagen lassen sich 50 bis maximal 100 Stellplätze ableiten.

Es darauf hinzuweisen, dass die Anlage aktuell keinen direkten Busanschluss hat. Die nächstgelegene, auch an Wochenenden angefahrene Bushaltestelle liegt ca. 1 km entfernt in der Ortsmitte Petterweil.

Bewertung

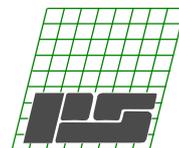
Relevant und auch im Rahmen der Gesamtabwägung bedeutsam ist die landwirtschaftliche Nutzung, konkret und mit der geplanten Nutzung unvermeidlich der Verlust von ca. 4,6 ha Ackerland mit sehr günstigen Boden- und Nutzungseigenschaften – wobei nahezu keine weitergehende Versiegelung stattfindet.

Es liegt auf der Hand, dass dieser Verlust nicht durch Ersatzflächen ausgleichbar ist.

Die Nutzbarkeit für Spaziergänger und Radfahrer ist weiterhin gegeben, da alle Wirtschaftswege und der Radweg bestehen bleiben.

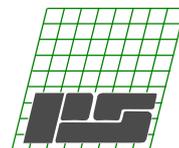
C3.2 Kultur- und Sachgüter

Auf den Änderungsflächen sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Dies gilt nach den vorliegenden Informationen auch für archäologische Bodendenkmäler. Allerdings zeigt der Regionale Flächennutzungsplan Bodenfundstellen in der Planumgebung an.



D Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes
D1 Tabellarische Übersicht

Allgemeine Umweltauswirkungen		
Kriterium	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Allgemeines		
Flächenverbrauch gepl. Golfübungsgelände	ca. 5,2 ha, wegen der jetzigen Ackernutzung keine relevanten Negativwirkungen	nein
Flächenverbrauch gepl. Parkplatz und Zuwegung	Ca. 0,4 ha, Negativwirkungen durch Bodenversiegelung und Verkehrsbelastung	ja
Unterscheidung von anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen	negative Umweltauswirkungen vorwiegend durch den Betrieb (Spielbetrieb und Pflege)	Für die Planung nicht relevant
Bauphase Golfübungsanlage	Unter Berücksichtigung der faunistisch begründeten Bauzeitenregelung gering.	nein
Bauphase Parkplatz	Baubedingte Störungen (z.B. Lärm, Staub, Fahrbetrieb) sehr temporär, Eingriffsminimierung durch Verzicht auf Vegetationseingriffe in der Brutzeit und ausreichenden Abstand (15 m) zum Steinkauz-Brutplatz	Ja, bei unzureichenden Vermeidungsmaßnahmen
Planumgebung	Keine besondere Schutzbedürftigkeit, auch bzgl. Fauna (Feldvogelvorkommen) keine relevanten Negativwirkungen	nein
Kumulative Wirkungen	Keine ähnlichen Freizeitvorhaben in der Planumgebung	nein
Besondere Umweltqualitätsziele	Liegen für das Plangebiet nicht vor.	Nein
Vorbelastungen	Wegfall der Vorbelastungen durch intensiven Ackerbau	Nein
Positivwirkungen Golfgelände	in der Bilanz Überwiegen der Positivwirkungen (Fauna, Boden, Wasser, Landschaft, Lokalklima)	Ja, soweit eingriffsmindernd
Positivwirkungen Parkplatz (gemessen am Ist-Zustand)	nur Negativwirkungen bzgl. Flora, Fauna, Boden, Wasser, Landschaft, Lokalklima, Immissionen	Ja
Spezielle Belastungen im Normalbetrieb		
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen des Spielbetriebs und des Park- und Zufahrtverkehrs betreffen keine Wohnbevölkerung, an sensiblen Tierarten nur den Steinkauz	Nein, bei angemessenen Vermeidungsmaßnahmen
andere Immissionen	geringe Schadstoffimmissionen nur im Parkplatzbereich	Nein
sonstige Schadstoffe	Einsatz von Pflanzenschutz- und speziellen Düngemitteln rechtlich möglich, aber vorauss. viel geringer als jetzt	Nein
Erschütterungen	Nicht relevant	Nein
Licht	Abendliche Beleuchtung nur im Hofbereich (insbes. Gastronomie). Baumhecke am Parkplatz reduziert Kfz-Scheinwerferlicht nach außen z.B. in Richtung Steinkauz-Brutplatz.	Nein



Wärme	Nicht relevant	Nein
Strahlung	Nicht relevant	Nein
Belästigungen	Keine Geruchsbelästigungen u.ä.	Nein
Abfallerzeugung	Nur Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle	Nein
Abfallbeseitigung und – verwertung	Entsorgung gewährleistet, darüber hinaus nicht B-Plan- Gegenstand	Nein
Abwasser	Ebenso	Nein
Besondere Risiken		
Risiken für die menschl- iche Gesundheit	Nein	Nein
Risiken für das kulturelle Erbe	Nein, behutsames Arbeiten beim Parkplatz- und Zufahrt- bau vorausgesetzt	Nein
Risiken für die Umwelt	Nein	Nein
Besondere Unfall- und Katastrophenrisiken	Nicht gegeben.	Nein
Sonstige indirekte oder langfristige Auswirkungen	Nein	Nein
Ressourcenschutz		
Nutzung natürlicher Res- ourcen	Nur in geringem Ausmaß.	Nein
Allgemeinklima, Klima- wandel	Keine besondere Sensibilität, jedoch höhere verkehrsbe- dingte CO ₂ -Emissionen als jetzt.	Nein
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Übliches Bauvorhaben, B-Plan trifft keine Aussagen.	Nein
Technische Vermeidungs- und Minderungsmaßnah- men	Es werden keine besonderen Maßnahmen z.B. zur Ver- kehrsminderung auf B-Planebene festgesetzt.	Nein

Speziell Naturgüter		
Schutzgut	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Vegetation geplan- tes Golfübungsge- lände	trotz umfangreicher artenarmer Rasen- und Wiesenan- saaten zumindest partiell Aufwertung gegenüber der jetzigen Ackernutzung	Nein
Vegetation geplan- ter Parkplatz	Verschlechterung gegenüber dem jetzigen, aber als tem- porär anzusehenden Brachezustand (Ruderalvegetation), Vegetationsverlust auf den Versiegelungsflächen	Eingriff ja, Erheblichkeit nein
Flora	Verlust von Ruderalvegetation mittlerer Artenvielfalt im gepl. Parkplatzbereich, seltenere Arten nicht betroffen	keine über die Vegetation hinausgehende Erheblich- keit
Avifauna geplantes Golfgelände	Verlust von 1-2 Feldlerchenhabitats, keine anderen ge- fährdeten Brutvögel	Ja, Ausgleich durch CEF- Maßnahmen



Avifauna geplanter Parkplatz	Vorwiegend Nahrungshabitat für im Hof- und Gehölzreich brütende Singvögel, darunter auch gefährdete Arten (insbes. Bluthänfling), Nahrungshabitatfunktion geht im Parkplatzzumfang verloren, was aber vorauss. Durch differenzierte Golfplatzgestaltung kompensiert wird	Ja, wird deshalb ergänzend bei den Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt
Avifauna Planumgebung	Feldlerchen-Brutplätze, Rebhuhn und Wachtel nicht oder nur minimal betroffen	Nein
FFH-Tierarten	Feldhamster konnte ausgeschlossen werden, auch nicht Hauptlebensraum anderer FFH-Tierarten	Nein
Boden geplantes Golfübungsgelände	Im Normalfall Aufwertung durch Nutzungsextensivierung, Bodeneingriffe mit lokaler Verschlechterung nur im Falle größerer Bodenbewegungen	im Regelfall nein
Boden geplanter Parkplatz und Zufahrt	Auf max. 0,4 ha Fläche Bodenversiegelung/ Bodenbefestigung mit weitgehendem Verlust der Bodenfunktionen, Rückbau der Gewächshäuser keine Kompensation, sehr günstige Bodenfunktionen eingriffverstärkend	Ja
Wasser geplanter Golfübungsplatz	Verbesserung des Wasserhaushalts durch Nutzungsextensivierung, Grünflächen/ Sport- und Spielgelände werden vorrangig mit Regenwasser bewässert, in Trockenperioden aber auch mit Grundwasser (max. 9.000 m³/Jahr genehmigt)	voraussichtlich nein
Wasser geplanter Parkplatz und Zufahrt	Verschlechterung des Wasserhaushalts durch Bodenversiegelung, hohes Wasserspeichervermögen wirkt eingriffverstärkend	trotz möglicher Eingriffsminderung durch Versickerungsmaßnahmen ja
Landschaft	Die geplante Nutzung bedeutet außer im Parkplatzbereich eine gewisse Aufwertung, Parkplatzbereich lässt sich gestalterisch gegenüber dem Ist-Zustand verbessern	Nein
Lokalklima	Auswirkung sehr gering, im gepl. Golfübungsbereich tendenziell leichte Verbesserung durch Dauerbegrünung	Nein

Speziell Mensch		
Belang	Nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit im Sinne der Umweltprüfung
Landwirtschaft	Verlust von maximal ca. 5,2 ha sehr gut nutzbarem Ackerlandes und ca. 1,5 ha aktuell bereits aufgegebenen Gemüsebaufläche mit Foliengewächshäusern	Ja
Naherholung	keine	Nein
Radverkehr	keine	Nein
Wohnbevölkerung	nicht betroffen	Nein
Kultur- und Sachgüter	Nach Kenntnisstand nicht betroffen, Bodenfunde aber nicht auszuschließen	Nein
Besondere Belastungen in der Bauphase	keine	Nein



D2 Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes

Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes (BBodSchG, HAItBodSchG, BauGB (insb. § 1a), § 1 BNatSchG, Kompensations-VO, Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“

Entsprechend der Zielvorgaben der genannten Gesetze und Vorgaben ist eine Auseinandersetzung mit den Bodenschutzbelangen erforderlich; es ist darzulegen, wie weit das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden im Plan Berücksichtigung gefunden hat. Gemäß diesen, auch in den Regionalplänen bzw. dem Regionalen FNP ausgeführten Vorgaben sind bei der Bauleitplanung besonders zu beachten (soweit hier zutreffend):

- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das (BauGB) notwendige bzw. (Regionalpläne) unvermeidbare Maß. Hier nur bezüglich Parkplatz bedeutsam.
- Umnutzung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang.
- Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Land- und Forstwirtschaft, hoher Regelungsfunktion, hohem Filter- und Speichervermögen, besonderer kultur- und naturgeschichtlicher Bedeutung sowie Extremstandorte sind vor Beeinträchtigungen und anderweitigen Inanspruchnahmen zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen ist der Verlust von Oberboden zu vermeiden.

Inhaltlich geben die Leitfäden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (bundesweit, letzte Fassung 2014) „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Hessen, HMULV, letzte Fassung 2011) und „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (Arbeitshilfe, Wiesbaden, 2018, ergänzt 2019) Hilfestellung bezüglich Beurteilungskriterien und Möglichkeiten der Eingriffsminderung.

Die hier zu beurteilende Planung bereitet einen im Sinne der Umweltprüfung erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

- ❖ Die Versiegelung für Parkplatz (ca. 0,25 ha), Parkplatzzufahrt (0,07 ha), Abbiegespur (0,04 ha) und Servicegebäude (0,05 ha) ist auch bei weniger günstigen Bodeneigenschaften als hier als erhebliche negative Umweltauswirkung zu einzustufen, da die Bodenfunktionen weitgehend verlorengehen. Der Eingriff wird ein wenig dadurch gemindert, dass der Parkplatz wasserdurchlässig (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, Ökopflaster) befestigt werden soll. Der Eingriff wird durch den Wegfall der Foliengewächshäuser nicht wesentlich gemindert, da dort der Boden erhalten ist.
- ❖ Bei der Anlage ergänzender Sport- und Spielflächen (Golf-Übungsanlage) sind erhebliche Bodeneingriffe nur im Falle von tiefer als ca. 50 cm gehenden Bodenveränderungen (z.B. für Sandbunker, Wasserflächen) zu erwarten. Sollte die Golfnutzung wieder aufgegeben werden, ist eine ackerbauliche Nutzung wieder möglich, wobei aber an Stellen mit tiefer gehenden Bodeneingriffen lokal begrenzte Verschlechterungen aufgrund von Oberbodenverlust und Einbaus evtl. qualitativ schlechterem Boden wahrscheinlich sind.

Eine Reduzierung der Negativwirkungen wäre am ehesten lediglich über eine Begrenzung der befestigten Parkplatzfläche möglich.



Ausgangszustand Boden

Siehe Kap. C1.7.

Bewertung des Ausgangszustandes

Insgesamt sehr hohe Wertigkeit unter Verweis auf die Einstufung in der Bodenfunktionskarte für die Bauleitplanung. Damit hat auch das Ziel der Erhaltung eines insbesondere für den Ackerbau günstigen Bodenzustandes hohes Gewicht; negative Eingriffsfolgen sind erhöht zu gewichten.

Vorbelastungen

Für besondere Vorbelastungen gibt es keine Hinweise. Jedoch sind durch die Ackernutzung bedingt Vorbelastungen durch Bodenverdichtung mit Pflugsohlenbildung (durch den Bodentyp Parabraunerde eher begünstigt) und (eher temporär) Humusverarmung grundsätzlich möglich.

Prognose bei Planungsverzicht

Im Ackerbereich Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, im geplanten Parkplatzbereich Wiederaufnahme von intensiver Landwirtschaft, Gartenbau oder endgültiges Brachfallen.

Prognose bei Umsetzung der Planung

Geplanter Parkplatz: Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen wird in Größenordnung der Befestigung für Parkplatz und Zufahrt weitgehend aufgehoben. Auch in nicht versiegelten Randzonen sind Bodenbeeinträchtigungen durch Bodenauf- und -abträge oder baubedingte Bodenverdichtungen denkbar. Zusätzliche Bodeneingriffe könnten durch Versickerungsflächen für Niederschlagswasser entstehen. Negative Auswirkungen auf die Planumgebung sind nicht zu erwarten.

Zusätzlich geplante Golf-Übungsanlage: Im Normalfall Verbesserung durch Aufgabe der intensiven Ackernutzung, Verschlechterung höchstens lokal in den oben genannten Sonderfällen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Parkplatz: Die eingriffsmindernden Festsetzungen des Entwurfs orientieren sich bezüglich Bodenschutz am üblichen Standard. Die Zahl der Stellplätze bestimmt sich durch das erwartete Besucheraufkommen an Spitzentagen, den Stellplatzbedarf ähnlicher Einrichtungen/ Nutzung sowie unter Orientierung an der städtischen Stellplatzsatzung. Ein Vermeidungspotenzial bestünde lediglich in der Verringerung der Fläche. Die Abbiegespur von der Landesstraße ist bereits hergestellt und nicht mehr Gegenstand des B-Plans.

Golfgelände: Soweit für Golfanlagen Oberboden abgetragen werden muss, ist dies genau zu lokalisieren. Es ist genau festzulegen, wo und wie der Oberboden zwischengelagert wird und wo und wie er wiederverwendet wird. Bodeneingriffe, die tiefer als etwa 30 cm gehen, sollten besonders begründet werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Soweit sich Bodeneingriffe überhaupt im Sinne der Eingriffsregelung auf Flächen außerhalb der geplanten Mehrversiegelung ausgleichen lassen, erfolgt dies wie oben ausgeführt durch die Umwidmung von Ackerland in Grünfläche (Golfübungsgelände, 4,62 ha) und also durch Wegfall der ackerbaubedingten Bodenbelastungen.



Als bodenschutzbezogener Ausgleich fungiert ferner die primär artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche Flst. 13 südlich der Golfanlage, wo durch Aufgabe der Ackernutzung auf jährlich 0,2 ha die Bodenfunktionen ebenfalls aufgewertet werden.

Alternativen

Für das standortgebundene Vorhaben bestehen keine Standortalternativen. Die Karte in Pkt. C1.7 belegt auch, dass an die bestehende Anlage in allen Richtungen hochwertige Böden angrenzen.

Methodische Schwierigkeiten, Datenlücken

Liegen hier nicht vor.

Monitoring

In Punkt 4.6 der nachrichtlichen Übernahmen im B-Plan wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von Fremdmaterial die gesetzlichen Vorgaben zu beachten sind und je nach Umfang eine fachtechnische / gutachterliche Baubegleitung und Dokumentation erforderlich ist. Ein allgemeines bodenbezogenes Monitoring der von Acker in Golfgelände umgewandelten Flächen zum Nachweis einer Verbesserung von Bodeneigenschaften wird in Kap. J erörtert. Da ein solches nur bei langer Laufzeit Sinn macht, muss die zuständige Behörde hier Vorgaben machen. Eine besondere bodenkundliche Baubegleitung wird für wenig sinnvoll, weil nicht wesentlich eingriffsmindernd, erachtet. Einen Ausnahmefall bildet die Verwendung von Fremdmaterial (textliche Festsetzung 4.5 im B-Plan).

Baudurchführung

Bei der Baudurchführung ist u.a. die neue DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf weitere, in den vorgenannten Leitfäden aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, welche bauleitplanerisch nicht festgesetzt werden können, aber im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden sollten und z.B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn verbindlich festgelegt werden können. Hierzu zählen (soweit hier naheliegend):

- Ausgeglichene Erdmassenbilanz, also Vermeidung externer Deponierung,
- Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens (normalerweise im Baugebiet und nicht auf Landwirtschaftsflächen, hier wohl so nicht möglich),
- Fachgerechte Behandlung und Verwertung auch des sonstigen Erdaushubs (Unterboden, Gestein),
- Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden (hier zutreffend),
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden.
- Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung),
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen,



- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (Verdichtungen möglichst im Vorfeld vermeiden, da nicht immer reversibel),
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine). Allerdings mindern alle stark belastbaren Beläge die Versickerungsleistung sehr stark.

D3 Zusammenfassung

Erhebliche Verschlechterungen im Sinne der Umweltprüfung betreffen:

- a) Flächenverbrauch Parkplatz mit Zufahrt.
- b) Bodeneingriff Parkplatz mit Zufahrt.
- c) Wasserhaushalt Parkplatz mit Zufahrt und Abbiegespur wegen Bodenversiegelung.
- d) Bodeneingriff Grünflächenbereiche nur bei Bau von größeren Hindernissen, tief reichenden Sandbunkern oder Wasserflächen.
- e) Wasserhaushalt Golfübungsbereich nur, wenn die Grundwassernutzung zu dauerhafter Grundwasserabsenkung führt. Im Rahmen des Umweltberichts nicht zu beurteilen.
- f) Über lange Zeit, aber reversibel Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit auf dem Golfgelände.

Nicht erhebliche Eingriffe, aber bei der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen (Wertminderung gegenüber Ist-Zustand zu erwarten):

- ❖ Vegetation, Flora und Avifauna im Nordteil von Flst. 52/1 (geplanter Parkplatz, Zufahrt, Erweiterung Grün-/ Spielflächen).

Bei der Fauna kommt es unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie der naheliegenden faunistischen Werterhöhungen auf jetzigen Ackerflächen nicht zu erheblichen Verschlechterungen.

E Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

E1 Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Sachstand ist die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes mit Stand Oktober 2019.

Planzeichnerische Festsetzungen

- ❖ Erhalt der im bestehenden und geplanten Geltungsbereich vorhandenen Bäume.
- ❖ Erhalt der Laubholzhecke östlich vom Hofareal.
Umweltwirksam ist darüber hinaus auch die Festsetzung einer 20 m breiten Bauverbotszone an der Landesstraße aufgrund des Hessischen Straßengesetzes.
- ❖ Festsetzung Flst. 13 als Landwirtschaftsflächen und in Überlagerung mit Artenschutz-/ Artenhilfsmaßnahmen für die Feldlerche



Textliche Festsetzungen

- ❖ Wasserdurchlässige Befestigung der PKW-Stellplätze und sonstiger Befestigungsflächen (Nr. 2.4.1). Die Befestigungsarten werden nicht genauer festgelegt.
- ❖ Bepflanzung der Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen (1 Baum pro 5 Stellplätze, Nr. 2.4.2.1).
- ❖ Vermeidungsmaßnahme Steinkauz (Nr. 2.4.2.2, Baumheckenpflanzung, siehe Pkt. M).

Umweltrelevante Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beziehen sich auf die folgenden Tatbestände:

- ❖ Nr. 4.1: 20 m breite Bauverbotszone an der L 3352.
- ❖ Nr. 4.2: Anzeigepflicht von Bodendenkmälern.
- ❖ Nr. 4.3: Verwertungsgebot von Niederschlagswasser.
- ❖ Nr. 4.4: Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet.
- ❖ Nr. 4.5: Bodenschutzbelange bei Einbau von Fremdmaterialien.
- ❖ Nr. 4.6: Hinweis auf Belange des Immissionsschutzes.
- ❖ Nr. 4.7: Berücksichtigung der Artenschutztatbestände des § 44 BNatSchG.
- ❖ Nr. 4.10: Hinweis auf die von L 3352 ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen.

Unter Nr. 4.7 fallen auch mit dem Artenschutz begründete Bauzeitbeschränkungen und die aus dem Fauna-Gutachten übernommene CEF-Maßnahme Feldlerche (Anlage von 2 Blühstreifen mit je 1.000 m²).

E2 Vermeidung und Minderung der besonderen Belastungen in der Bauphase

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand nur für den Parkplatzbau relevant und unter der vorgenannten B-Plan-Nrn. 2.4.2.2 und 4.7 bereits berücksichtigt: Gehölzrückschnitte und Gehölzrodungen sowie die Beseitigung von Vegetation sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. nur zwischen 01.10. und 28.02. vorzunehmen.

Um die Störwirkung auf den Steinkauz zu minimieren, sind gemäß Kap. M und der Übernahme in den B-Plan (Nr. 2.4.2.2) Schutzmaßnahmen in Gestalt eines Mindestabstands des Parkplatzes von 15 m zum Brutplatz und einer zwischengeschalteten Baumhecke mit 8 m Mindestbreite vorzusehen. Der Gutachter hält dies für ausreichend, und fordert auch nicht ausdrücklich eine Heckenanlage **vor** Beginn der Baumaßnahme.

E3 Ausgleichbarkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt

Vegetation / Flora

Bedeutsam nur für die Anlage des Parkplatzes und der Zufahrt sowie einer Ausweitung der Sport-/ Golfanlage in den Bereich nördlich vom Hofgelände: Die mit der Umnutzung nicht zu erhaltende Ruderal-, Ruderalwiesen- und Intensivwiesenvegetation ist im naturschutzrechtlichen Sinne voll und relativ kurzfristig ausgleichbar.



Fauna

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird laut Gutachter ein ausreichender Ausgleich erreicht.

Boden

Die Umwandlung von Acker in Golfgelände bedeutet zumindest einen Teilausgleich für die mit Parkplatzbau einhergehende Bodenversiegelung.

Wasser

Beim Parkplatz voraussichtlich Eingriffsminderung und Teilausgleich durch Versickerung des Ablaufwassers. Die Eingriffserheblichkeit der zulässigen Grundwasserentnahme kann im Rahmen dieses Umweltberichts nicht beurteilt werden.

E4 Vermeidung und Minderung der Eingriffe in menschliche Belange

Soweit landwirtschaftliche Nutzflächen verlorengehen, lässt sich dieser Eingriff im Rahmen des Planziels nicht vermeiden oder mindern.

Durch die Festlegung und Nutzung als Grünfläche (ohne jegliche Versiegelung und voraussichtlich ohne größere Bodenumlagerungen) ist die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich wiederherstellbar.

E5 Ableitung des Kompensationsbedarfs

Vorbemerkungen

Abgeleitet wird der Kompensationsbedarf in der am 09.11.2018 veröffentlichten, novellierten Fassung der Kompensationsverordnung. Berücksichtigt werden nur die geplanten Veränderungsflächen; Änderungen bei der Aufteilung der bestehenden Spielflächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht eingriffserheblich. Die Flächenaufteilung entspricht den Tabellen in Pkt. A3.

Da die Bodenwertzahl über 60 liegt (laut BodenViewer 75-80), ist im Unterschied zur früheren Kompensations-VO (KV) für die baulichen Eingriffs- und Versiegelungsflächen (Parkplatz mit Zufahrt, Abbiegespur, Servicegebäude) zusätzlich ein Punktaufschlag wegen der hohen Bodengüte einzustellen, der in diesem Fall 6 Punkte/ m² beträgt. Zu berücksichtigen ist dabei auch die Archivfunktion des Bodens. Da die Fläche für diese Eingriffe unter 1 ha bleibt, entfällt aber ein gesondertes Bodengutachten gemäß Nr. 2.3 der KV-Anlage 2.

Bei der rd. 5,2 ha umfassenden Grünflächenerweiterung sprechen die Eingriffsmerkmale eindeutig gegen einen erheblichen Bodeneingriff und damit gegen einen Punktaufschlag und gegen ein Bodengutachten:

1. Im Vordergrund stehen die Vegetationsveränderungen, die in die KV eingehen.
2. Die mit der Umgestaltung verbundenen Bodeneingriffe reichen im Regelfall nicht tiefer als die reguläre landwirtschaftliche Bodenbearbeitung.



3. Größere Bodenumlagerungen sind nicht vorgesehen.
4. Es werden keine schweren Baumaschinen mit der Gefahr weiterer Bodenverdichtung eingesetzt.
5. Gemessen an der jetzigen Ackernutzung verbessern sich zukünftig die Bodeneigenschaften durch fehlende Bodenbearbeitung und ständige Vegetationsdecke.
6. Sollte die Sportnutzung wieder aufgegeben werden, kann das Gebiet grundsätzlich wieder ackerbaulich genutzt werden.

Für die Erweiterung des Golfübungsgeländes wird in Anlehnung an ähnliche, vergleichbare Flächennutzungen eine Aufteilung in 35 % Intensivrasen (Übungsspielbahnen), 30 % Intensivwiese (einzustufen als Grünlandensaat = Typ 06.350), 20 % Brachwiese / Extensivwiesenansaat (z.B. Roughs) und 10 % Gehölzpflanzung und 5 % Sandbunker u.ä. angesetzt.

Die Nutzungsaufteilung des geplanten Parkplatzareals orientiert sich an Pkt. A3. Bei der Parkplatzbegrünung werden die dargestellten 18 Bäume berücksichtigt.

Berücksichtigt werden ferner das geplante Servicegebäude und die Beseitigung des kleinen Schotterparkplatzes und des Kioskes an der Wegkreuzung.

Vorhandene Einzelbäume werden, da zum Erhalt vorgesehen, nicht extra berücksichtigt.

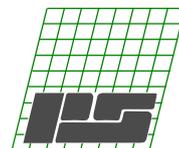
Hinweise zur Punkteinstufung

Golfgelände

- a) Die große Flächen einnehmenden Rasenflächen sind als Intensivrasen im Sinne der KV einzustufen (Nr. 11.224, 10 Punkte).
- b) Die öfter gemähten Intensivwiesenflächen werden dem Typ 06.350 „intensiv genutzte Wirtschaftswiesen, inkl. Neuanlage“ zu 21 Punkten zugerechnet.
- c) Die selten gemähten Bereiche („Roughs“) werden mit den Auflagen der Naturschutzbehörde dem Typ 06.370 „naturnahe Grünlandanlage“ zu 25 Punkten, auch wenn keine flächendeckende Ansaat erfolgt. Eine erhöhte Wertigkeit durch die Nahrungshabitatfunktion u.a. für die Zielart Bluthänfling korrespondiert dabei mit Beeinträchtigungen durch den Spielbetrieb, für Punktabzüge nach KV-Nr. 2.2.7 ist dies aber nicht ausreichend.
- d) Die Gehölzneupflanzungen entsprechen Typ 02.400 zu 27 Punkten.
- e) Die Sandbunker u.ä. werden als Sandflächen dem Typ 10.530 „Schotter-, Kies- und Sandflächen“ zu 6 Punkten zugerechnet.

Parkplatzbereich und sonstige interne Veränderungen

- a) Die Foliengewächshäuser sind als bauliche Anlagen den nicht begrünten Dachfläche zuzuordnen. Sie werden aber wegen Regenwasserversickerung auf den Randflächen und dem erhaltenen Boden dem Typ 10.715 zu 6 Punkten zugerechnet.
- b) Die Ruderalwiesen und Ruderalfluren entsprechen überwiegend dem Typ 09.123 „artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation“ zu 25 Punkten.
- c) Die bestehende Laubgehölzhecke im Osten entspricht Typ 02.200 zu 39 Punkten. Sie erhält aber im Sinne von Nr. 2.2.7 „besondere örtliche Situation“ der Anlage 2 5 Punkte Abzug wegen jungem Entwicklungsalter, Nährstoffreichtum und Straßennähe.
- d) Die Baumheckenneupflanzung entspricht Typ 02.400 zu 27 Punkten.



- e) Das Straßenbegleitgrün wird pauschal als Typ 06.190 „Straßenränder“ zu 13 Punkten gewertet.
- f) Die Frischwiese intensiv wird Typ 06.350 (21 Punkte, siehe oben) zugerechnet.
- g) Die Parkplatzbegrünung entspricht Typ 11.221 „gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ zu 14 Punkten. Die dort zu pflanzenden 18 Solitäräume sind bei 16-20 cm Stammumfang mit 3 m² Überschilderung/ Baum einzustellen (Typ 04.110 zu 34 Zusatzpunkten).

CEF-Maßnahme auf Flst. 13 (Anlage von Blühstreifen für Feldlerche)

Die vorgesehenen 2.000 m² Feldlerchenbiotop entsprechen Typ 11.194 „Acker mit Artenschutzmaßnahmen“, der Rest bleibt als fortbestehender Intensivacker in der Bilanzierung unberücksichtigt.

Bilanzierung der geplanten Grünflächen-/ Spielflächenerweiterung (ohne Flst. 52/1)

Erweiterung der Golfübungsanlage – Ausgangszustand (3,46 ha + 1,23 ha = 4,69 ha, Flst. 52/1 siehe weiter unten)			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m²	Fläche	Punktzahl
11.191 Acker intensiv genutzt	16	46.200 m ²	739.200
10.715 Foliengewächshaus	6	600 m ²	3.600
09.123 Ruderalvegetation nitrophytisch	25	100 m ²	2.500
Summe		46.900 m²	745.300

Erweiterung der Golfübungsanlage – Planung			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m²	Fläche	Punktzahl
11.224 Intensivrasen (35 %)	10	16.400 m ²	164.000
06.350 intensiv genutzte Wirtschaftswiese (30 %)	21	14.100 m ²	296.100
06.370 naturnahe Grünlandanlage (20 %)	25	9.400 m ²	235.000
02.400 Gehölzpflanzung heimisch (10 %)	27	4.700 m ²	126.900
10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen (5 %)	6	2.300 m ²	13.800
Summe		46.900 m²	835.800

Wertsteigerung Golfübungsgelände..... 835.800 – 745.300 = 90.500 Wertpunkte

Bilanzierung der übrigen Änderungsflächen

Übrige Änderungsflächen – Ausgangszustand			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wertpunkte pro m²	Fläche	Punktzahl
Flst. 52/1 (Anteil nördlich vom Hofgelände: Parkplatz, Zuwegung, Golferweiterung)			
09.123 Ruderalvegetation nitrophytisch	25	4.400 m ²	110.000
10.715 Foliengewächshäuser	6	2.200 m ²	13.200

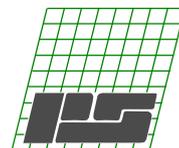


11.224 Intensivrasen (Nordteil der Fußballgolf-Übungsanlage)	10	1.500 m ²	15.000
06.350 intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	1.400 m ²	29.400
02.200 Hecke bestehend, heimisch	39-5	300 m ²	10.200
10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen	6	200 m ²	1.200
Teilsomme		10.000 m²	179.000
Sonstige Veränderungsflächen			
11.224 Intensivrasen (Standort gepl. Servicegebäude)	10	500 m ²	5.000
10.530 Parkplatz geschottert (mit Kiosk)	6	200 m ²	1.200
Teilsomme		700 m²	6.200
Gesamtsumme		10.700 m²	185.200

Übrige Änderungsflächen – Planung			
Biotoptyp mit Typ-Nr. der Kompensations-VO	Wert- punkte pro m²	Fläche	Punktzahl
Flst. 52/1 (Anteil nördlich vom Hofgelände: Parkplatz, Zuwegung, Golferweiterung, bei Nussbäumen am Hofer Weg Bestand = Planung)			
Golferweiterung (Aufteilung gemäß Pkt. A3, also 1.800 m ² Intensivrasen (18.000 Punkte), 1.500 m ² Intensivwiese (31.500 P.), 1.000 m ² naturnahe Grünlandanlage (25.000 P.), 500 m ² Gehölzpflanzungen (13.500 P.), 300 m ² Sandbunker (1.800 P.)	Im Mittel 17,6	5.100 m ²	89.760
10.530 Parkplatz wasserdurchlässig befestigt	6	2.500 m ²	15.000
06.350 intensiv genutzte Wirtschaftswiese (am Hofer Weg)	21	700 m ²	14.700
10.510 Vollversiegelung Zufahrt und Einmündung	3	700 m ²	2.100
02.400 Baumheckenpflanzung	27	500 m ²	13.500
11.221 Parkplatzbegrünung	14	300 m ²	4.200
10.530 Fußweg wassergebunden befestigt	6	200 m ²	1.200
04.110 18 standortgerechte, heimische Einzelbäume (Parkplatz)	+34	54 m ²	+1.836
Teilsomme		10.054 m²	142.296
Sonstige Veränderungsflächen			
10.510 / 10.710 Servicegebäude mit umgebender Bodenbefestigung	3	500 m ²	1.500
06.350 intensiv genutzte Wirtschaftswiese (jetzt Parkplatz)	21	200 m ²	4.200
Teilsomme		700 m²	5.700
Gesamtsumme		10.754 m²	147.996

Zusatzpunkte für Verlust hochwertigen Bodens (hier 6 Punkte/ m²)			
Parkplatz mit Begrünung	6	2.800 m ²	16.800
Parkplatzzufahrt mit Einmündung	6	700 m ²	4.200
Fußweg	6	200 m ²	1.200
Servicegebäude	6	500 m ²	3.000
Summe		4.200 m²	25.200

Wertminderung übrige Änderungsflächen185.200 – 147.996 + 25.200 = 62.404 Wertpunkte



Bilanzierung externe Blühstreifen auf Flst. 13

Geplante externe Feldlerchen-Blühstreifen (2.000 m²)			
Bestand			
11.191 Acker intensiv genutzt	16	2.000 m ²	32.000
Teilsomme		2.000 m²	32.000
Planung			
11.194 Acker mit Artenschutzmaßnahmen (Blühstreifen)	27	2.000 m ²	54.000
Teilsomme		2.000 m²	54.000
Differenz = Punktgewinn			22.000

GESAMTERGEBNIS

In der Gesamtsumme ergibt sich ein Kompensationsüberschuss:	
Wertsteigerung Golfplatzenerweiterung.....	90.500 Wertpunkte
Wertminderung übrige Änderungsflächen (einschl. Boden).....	-62.404 Wertpunkte
Wertsteigerung externe Feldlerchen-Blühstreifen.....	+22.000 Wertpunkte
Punkteüberschuss.....	50.096 Wertpunkte

E6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Als externe Maßnahme sind zum Planstand 10/2019 2 Feldlerchen-Blühstreifen auf Flst. 13 mit je 1.000 m² vorgesehen, die über die CEF-Erfordernisse hinaus einen Punktgewinn von 22.000 Wertpunkten erbringen.

E7 Sonstige umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Maßnahmen bspw. zur Emissionsvermeidung, zum sparsamen Umgang mit Energie oder zum Abfallmanagement sind entsprechend der Art des Vorhabens nicht erforderlich und vorgesehen. Als Maßnahme zur Verminderung des Verkehrsaufkommens und des Parkplatzbedarfs sollte nach Möglichkeit eine direkte und regelmäßige Busanbindung geschaffen werden.

F Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Geplante Erweiterung der Golfübungsanlage: Fortbestand der jetzigen Ackernutzung mit den damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt- und Naturschutz.

Parkplatzbau: Der jetzige Brachezustand ist nur als temporär in Erwartung der geplanten Umnutzung anzusehen. Sollte dem Parkplatzbau nicht realisiert werden, ist eine Wiederaufnahme intensiver landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung naheliegend.



Gegenüber dem Ist-Zustand, nicht aber gegenüber dem geplanten Parkplatz würde dies eine Verschlechterung der naturschutzrechtlichen Schutzgüter bedeuten.

G Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um die Erweiterung einer vorhandenen und auch bereits im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten, rechtswirksamen Nutzung. Insofern ist das Vorhaben als standortgebunden anzusehen.

Eine Alternativenprüfung ist auch vor dem Hintergrund der Tatsache weder notwendig noch zielführend, dass die in Kap. C1.7 konstatierte hohe Wertigkeit des Schutzgutes Boden in der Gemarkung Petterweil fast überall zutrifft.

Das gleiche gilt für das Spannungsfeld mit den landwirtschaftlichen Belangen.

H FFH- oder VSG-Verträglichkeitsprüfung

Entfällt gemäß Kap. B3.

I Artenschutzrechtliche Prüfung

Bestandteil des faunistischen Gutachtens des Planungsbüro Gall.

J Monitoring

Art und Umfang des auch baurechtlich geforderten Monitorings (§ 4c BauGB) werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Karben festgelegt. Naheliegender erscheint es z.B., mittels geeigneter Verfahren zu untersuchen, ob die Umnutzung im Laufe der Jahre zu einer Verbesserung der Bodeneigenschaften (z.B. Humusgehalt, Porenvolumen, Bodenfauna) führt, auch um damit eine Datengrundlage und Begründung für ähnliche Planungen bereitzustellen.

Weiterhin sollte der Steinkauz-Brutplatz spätestens ab Parkplatz-Baubeginn einem regelmäßigem Monitoring unterzogen werden, ebenso wie die Schutz- und Hilfsmaßnahmen für die Feldlerche im Bereich des Flurstücks 13

Untersucht werden sollte schließlich auch die Nutzung der bestehenden und geplanten Golfübungsflächen als Nahrungshabitat für Vögel.

K Datengrundlagen, Methoden

- ❖ Geländeaufnahmen am 12.01.2018 und 16.04.2019
- ❖ Bebauungsplan-Entwurf, Stand 10/ 2019.



- ❖ Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, Bearbeitung Planungsbüro M. Gall, 35510 Butzbach, Stand 12.06.2019.
- ❖ Kompensations-Verordnung in der Fassung vom 26.10.2018.
- ❖ Auswertung der in Kap. B2 genannten fachgesetzlichen Ziele.
- ❖ Auswertung der in Kap. B3 genannten Planungsvorgaben.
- ❖ NATUREG-Daten im Internet (Stand 01/2018).
- ❖ BodenViewer Hessen-Daten im Internet (Stand 04/2018, ergänzt 06/2019).
- ❖ Im Internet verfügbare Luftbilder (hier nur Google Maps berücksichtigt).
- ❖ Befragung des Eigentümers/ Betreibers.
- ❖ Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB.
- ❖ Berücksichtigung der Stellungnahme Wetteraukreis 14.08.2019

Bedeutsame Kenntnislücken bestehen zum Planstand 10/2019 nur bezüglich Grundwasser und Beurteilung der Nachhaltigkeit der Grundwassernutzung.

L Zusammenfassung

Gegenstand und Ziel der Planung

Gegenstand der Planung ist das ca. 1 km südlich des Karbener Stadtteils Petterweil gelegene private Golfübungsgelände Hof Gauterin, das nach Norden hin auf Kosten von Ackernutzung um zusätzliche Sportflächen (Golf-Übungsgelände) erweitert werden soll. Weiterhin soll ein früheres Gärtnereregelände nördlich des Hofbereiches, auf dem jetzt noch Foliengewächshäuser stehen, ebenfalls in die Golfanlage einbezogen werden. Außerdem sind dort ein Parkplatz mit voraussichtlich ca. 90 Stellplätzen und eine direkte Anbindung an die L 3352 vorgesehen (teilweise realisiert).

Flächengröße

Die gesamte überplante Fläche beträgt einschließlich einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche 15,1ha. Davon entfallen 5,20 ha auf die Erweiterung der Golf-Übungsanlage und 0,35 ha auf den geplanten Parkplatz einschl. Zufahrt und Begrünung. Weiterhin wird am Höfer Weg ein neues Servicegebäude vorgesehen (ca. 0,05 ha). Die übrige Fläche umfasst das jetzige Golf- und Fußballgolfgelände sowie den Hofbereich und wird nicht eingriffsrelevant verändert.

Gesetzlicher Rahmen

Aufstellung als Bebauungsplan mit Umweltbericht und Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs nach der aktuell gültigen Kompensations-Verordnung. Parallel wird der regionale Flächennutzungsplan geändert (Regionalverband FrankfurtRheinMain). Plandarstellung als Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung sowie (alle Spielflächen) private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Freizeitflächen.

Ausgestaltung des neuen Golfübungsgeländes

Gemäß der entsprechenden Zielsetzung des Betreibers soll es differenzierter gestaltet werden als das jetzige Übungs- und Fußballgolfgelände und durch Brachflächen, Gehölzinseln etc. stärker gegliedert werden.



Jetzige Nutzung

Die geplante Golfplatzenerweiterung wird ausschließlich als Intensivacker genutzt. Im geplanten Parkplatzbereich dominieren neben den großenteils noch vorhandenen Foliengewächshäusern gegenwärtig Ruderalfluren und Ruderalwiesen.

Naturschutzwertigkeit

Das einbezogene Ackerland ist naturschutzfachlich relativ geringwertig, wird aber wie auch das bestehende Golfgelände weithin von der Feldlerche und der Wiesenschafstelze besiedelt. Der Feldhamster war laut Fachgutachten nicht nachzuweisen. Außerhalb des Plangebietes konnten auch die anspruchsvollen Ackervögel Rebhuhn und Wachtel festgestellt werden.

Die Ruderalvegetation im Hofbereich und im geplanten Parkplatzareal besteht botanisch zwar nur aus Trivialarten, bietet aber aktuell günstige Habitatbedingungen für samenfressende Singvögel, wodurch auch gefährdete (Bluthänfling) oder rückläufige Arten (Stieglitz, Girlitz) brüten. Die Wertigkeit wird durch die Umgestaltung gemindert, aber laut Gutachter kompensiert durch das im geplanten Golfbereich verbesserte Nahrungsangebot.

In der Walnusszeile am Nord-Süd-Weg nistet in einer Brutröhre der Steinkauz. Zwar erfährt dieser Bereich keine Veränderung, aber zur Minimierung der Störungen durch den östlich geplanten Parkplatz und dessen Bau wird ein mindestens 15 m breiter Trennstreifen mit Baumheckenpflanzung vorgesehen.

Boden

Für das Vorhaben kritisch ist die hohe Bodengüte (Ackerzahl 75-80) in Verbindung mit hoher Leistungsfähigkeit des Bodens und einem seltenen Bodentyp mit Archivfunktion (Parabraunerde-Tschernosem). Der Bodeneingriff erhält dadurch überproportionales Gewicht. Als eingriffsmindernd ist aber einzustellen, dass die Neuversiegelung auf 0,35 ha beschränkt bleibt (ohne die jetzigen Foliengewächshäuser), tiefergehende Bodenveränderungen auf den neuen Golfübungsflächen nicht / nur kleinflächig erfolgen und eine ackerbauliche Nutzbarkeit wiederherstellbar ist.

Übrige Umweltbelange

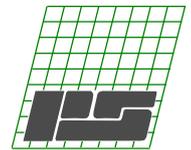
Während das geplante Golfübungs Gelände in Relation zur jetzigen Ackernutzung insgesamt eine ökologische Aufwertung bedeutet (in Abhängigkeit von der Ausdehnung der Intensivrasenflächen und eventuellem Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln), kann die Nutzung des Grundwassers zur Bewässerung ggf. einen Belastungsfaktor darstellen. Nähere Daten liegen zum Planstand 10/2019 diesbezüglich nicht vor.

Menschliche Belange

Der Verlust von ca. 4,6 ha Ackerland und ca. 0,8 ha Gartenbaufläche ist wegen der sehr guten Nutzbarkeit als erheblich einzustufen. Die Erholungseignung wird durch die geplante Erweiterung nicht negativ beeinflusst. Wohnnutzungen sind nicht betroffen, um so mehr als die Hauptzufahrt von Süden von der B 3 her zu erwarten ist.

Eingriffsminderungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine über den üblichen Standard wie Baumbepflanzung des Parkplatzes hinausgehenden Festsetzungen.



Kompensationsbedarf

Angewendet wird die novellierte Kompensations-Verordnung von 11/2018 unter Einbeziehung des Bodeneingriffs. Während auf der Erweiterungsfläche für Sport- und Spiel (Golfübungsanlage) die Aufgabe der Ackernutzung zu einem Punktgewinn von 90.500 Wertpunkten führt (hier kein zu berücksichtigender Bodeneingriff), errechnet sich für den übrigen Änderungsbereich unter Berücksichtigung des Zusatzberechnung Bodeneingriff eine Wertminderung von 62.364 Wertpunkten. Da 2 externe Felderchen-Blühstreifen auf dem südwärts angrenzenden Flst. 13 eine Wertsteigerung von 22.000 Wertpunkten erbringen, entsteht in der Bilanz ein deutlicher Punktgewinn von 50.136 Wertpunkten.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind damit entbehrlich.

Artenschutzmaßnahmen

Übernommen werden die Vorgaben aus dem Fauna-Gutachten: 2 externe Blühstreifen mit je 1.000 m² für die Feldlerche (auch potenzieller Nahrungshabitat z.B. für den Bluthänfling) und die schon angeführten Schutzmaßnahmen für den Steinkauz. Für die Singvögel im Hofumfeld werden spezielle Maßnahmen nicht für nötig erachtet.

M Festsetzungsvorschläge

Parkplatzareal

Das Ablaufwasser der PKW-Stellplätze ist in geeigneter Weise zu versickern, sofern nicht rechtliche Belange entgegenstehen.

„Roughs“ im Golfgelände

Neben Selbstberasung ist auf mindestens 30 % der Fläche streifenweise eine naturnahe Grünland-einsaat mit Samen gebietseigener Herkunft und einem Mindestkräuteranteil von 20 % vorzunehmen. Dabei ist § 40 Abs. 4 BNatSchG zu berücksichtigen.

Dies bedeutet ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft. Maßgeblich ist die in der Erhaltungsmischungsverordnung vom 06.12.2011 enthaltene Karte. Da das Plangebiet nahe der Grenze der Teilgebiete 9 und 21 liegt, kommen hier ausnahmsweise beide Herkunftsgebiete in Frage oder, wenn nicht näher eingrenzbar, die Produktionsräume 4 (Westdeutsches Berg- und Hügelland) bzw. 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben). Die Herkunft und Zertifizierung des Saatgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Die vorgenannten Maßgaben sind, da der Bebauungsplan undifferenziert „nur“ Grünfläche vorsieht, nicht festzusetzen, sondern im Zuge der Ausgestaltung und Realisierung der Übungsanlage zu beachten und ggfs. mit der Naturschutzfachbehörde abzustimmen !

CEF-Maßnahme C1 (Anlage von Blühstreifen für Feldlerche gemäß Faunagutachten)

Auf Flst. 13 sind 2 getrennte Blühstreifen von jeweils 1.000 m² Fläche (Breite je 8 m) anzulegen und dauerhaft sicherzustellen. Sie sind jeweils 5 Jahre am gleichen Standort zu belassen und danach auf gleicher oder geänderter Fläche neu anzusäen.



Sie dürfen nicht an asphaltierte Wege angrenzen.

Die Blühstreifen sind mit zertifiziertem, kräuterreichem Wildsaatgutsaatgut entsprechend den Roughs einzusäen und 1-mal jährlich alternierend (d.h. pro Jahr nur 1 Streifen) vorzugsweise im Spätwinter zu mähen oder zu mulchen. Dabei sind auch hier die Vorgaben aus § 40 Abs.4 BNatSchG und der Erhaltungsmischungs-VO zu beachten. Soweit verfügbar, ist spezielles Blühstreifensaatgut zu verwenden.

Hinweis: Mit den Blühstreifen werden auch andere samenfressende Arten wie Bluthänfling unterstützt.

Vermeidungsmaßnahme AV (Abstandhaltung Parkplatz für Steinkauz gemäß Faunagutachten)

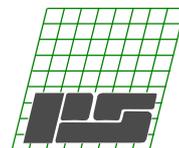
Zwischen dem geplanten Parkplatz und der Walnussbaumreihe ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten (gemessen ab Stammfuß).

Zwischen Baumreihe und Parkplatz ist eine mindestens 8 m breite, 60 m lange und 3-reihige Baumhecke mit den folgenden Merkmalen zu pflanzen:

- ❖ Lage unmittelbar westlich an den Parkplatz angrenzend.
- ❖ Baumanteil 30 %, Strauchanteil 70 %.
- ❖ Gehölzabstand innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen 2 m (d.h. Pflanzbedarf mindestens 27 Bäume und 63 Sträucher).
- ❖ Mindestgröße Bäume: Heister 2xv 150-200 cm.
- ❖ Mindestgröße Sträucher: verpflanzter Strauch 100-150 cm.
- ❖ Artenwahl Bäume: Espe (Populus tremula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) und Salweide (Salix caprea) je ein Viertel.
- ❖ Artenwahl Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Schlehe (Prunus spinosa) je ein Fünftel.
- ❖ Verwendung ausschließlich gebietsheimischer Herkünfte aus Hessen und benachbarten Regionen angrenzender Bundesländer (bis 50 km Abstand von der Landesgrenze).
- ❖ Nachpflanzen von 10 % übersteigenden Pflanzausfällen.

Die verbleibende Restfläche im Bereich der Nussbäume kann wie bisher gepflegt werden.

Hinweis: Eine Bauzeitbeschränkung auf den Winter ist für den Steinkauz nicht hilfreich, da er ganzjährig im Brutrevier lebt.



N Anhang: Übersicht standortgerechter heimischer Gehölzarten für Anpflanzungen

Mittelgroße und große heimische oder alteingebürgerte Laubbäume			
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe, Aspe
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke	<i>Prunus avium</i>	Wild-, Vogelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Castanea sativa</i>	Echte Kastanie	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix rubens</i>	Fahlweide 2)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

- 1) Nur für feuchte Standorte z.B. an Teichen.
- 2) Weniger an nasse Standorte gebunden als die Schwarzerle. Im Umkreis dieser Art sind auch die häufig gepflanzten Trauerweiden einzuordnen.

Kleine bis schwach mittelgroße heimische Laubbäume sowie Eibe			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel, Holzapfel	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne, Holzbirne	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme 1)
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme 1)
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme 1)

- 1) Die normalerweise zu großen Bäumen heranwachsenden Ulmen-Arten werden hier eingeordnet, weil gegenwärtig auf Grund des Ulmensterbens mit vorzeitigem Absterben zu rechnen ist. Die Flatterulme ist noch am wenigsten gefährdet.

In Hessen heimische, ± standortgerechte Sträucher			
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffel, Weißdorn	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeere
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gewönl. Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

Heimische Kletterpflanzen			
<i>Clematis vitalba</i>	Gewönl. Waldrebe	<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen		