

Ortsgemeinde Winnen



Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan „Golfplatz“

Teil A: Begründung

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Oktober 2013

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und
Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Teil A: Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	Begründung 3
2	Planungsvorgaben..... 7
3	Verbindliche Bauleitplanung..... 8
4	Maßnahmen..... 9
5	Abstimmung mit den Nachbargemeinden 9
6	Umweltbericht gem. 2a BauGB..... 10
6.1	Art und Umfang des Vorhabens.....10
6.2	Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen.....11
6.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen12
6.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben.....12
6.5	Beschreibung und Bewertung der Wirkfaktoren.....14
6.5.1	Baubedingte Wirkfaktoren.....14
6.5.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren14
6.5.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren16
6.6	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter16
6.6.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen16
6.6.2	Schutzgut Boden.....18
6.6.3	Schutzgut Wasser.....18
6.6.4	Schutzgut Klima / Luft18
6.6.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....19
6.6.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter19
6.6.7	Schutzgut Menschen.....19
6.7	Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahme20
6.8	Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen.....22
6.8.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen22
6.8.2	Schutzgut Boden.....23
6.8.3	Schutzgut Wasser.....23
6.8.4	Schutzgut Klima / Luft24
6.8.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....24

6.8.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	25
6.8.7	Schutzgut Menschen.....	25
6.9	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	25
6.9.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
6.9.2	Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung.....	25
6.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	26
6.10.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	26
6.10.2	Verminderungs-, Kompensations- und Schutzmaßnahmen.....	26
6.10.3	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	27
6.10.4	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	28
6.11	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	29
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29

Anlagen:

1. Bestands- Konfliktplan M. 1 : 2.000
2. Fachbeitrag Artenschutz

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Begründung

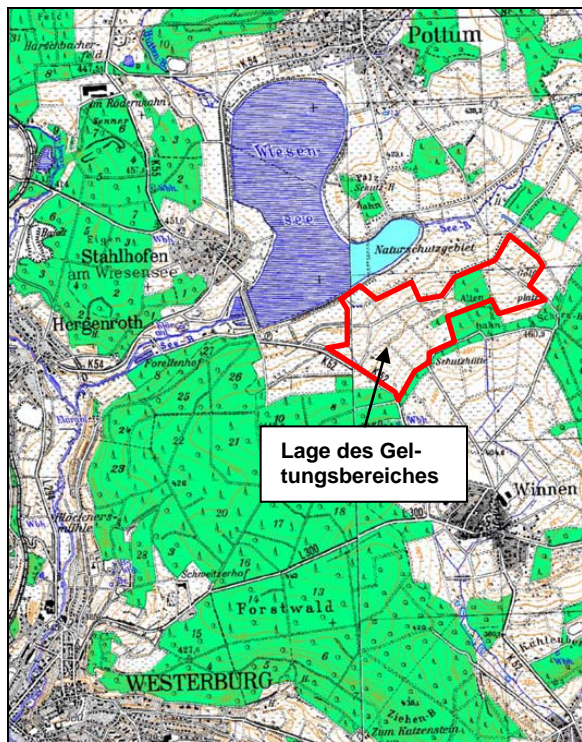


Abbildung 1: Übersichtslageplan– Ausschnitt
TK25 (unmaßstäblich)

Seit über 10 Jahren wird im Bereich um die Hotelanlage am Wiesensee bereits eine 18-Loch-Golfanlage betrieben. Dieser Golfplatz erstreckt sich in weiten Teilen über den Geltungsbereich des gemeinsamen Bebauungsplanes der Ortsgemeinden Winnen und Stahlhofen a. W. „Hotel- und Feriendorfanlage am Wiesensee“ aus dem Jahr 1982, dessen Satzung mit Datum vom 29.09.1994 bekanntgemacht wurde.

Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Errichtung eines Feriendorfes mit einer Hotelanlage wurde nicht der Planung entsprechend umgesetzt. Nach der Errichtung des Hotels durch den Vorgänger des heutigen Hotelbetreibers (heute: Lindner Hotel & Sporting Club) wurde auf dem Gelände der geplanten Feriendorfanlage und darüber hinaus ein Golfplatz errichtet.

Da die derzeitige Nutzung des Geländes in weiten Teilen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht, soll durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes der bestehende Bebauungsplan „Hotel- und Feriendorfanlage am Wiesensee“ in seinen Festsetzungen aufgehoben werden und die bestehende Realnutzung mit Golfplatz und Hotel im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesen werden. Zusätzlich wird für eine vorgesehene Hotelerweiterung eine Anpassung der Bauflächen vorgenommen, wie auch eine zusätzliche Golfbahn für die Golfplatzerweiterung aufgenommen. Die Hotelerweiterung ist zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Hotelstandortes erforderlich. Weiterhin erfolgt eine Dar-

Vorbemerkung

Im Hinblick auf einen Wertewandel in der Bevölkerung mit immer mehr Freizeit ist auch der Bedarf an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten stetig gestiegen und wird sich noch weiter erhöhen. Äquivalent dazu ist auch die rasante Realentwicklung der Sportart Golf zu sehen. Gerade in einer strukturschwachen und ländlich geprägten Region, wie sie das Gebiet um den Wiesensee darstellt, ist es besonders wichtig, für ein entsprechendes Freizeit- und Erholungspotential zu sorgen und das Angebot an Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen zu erhöhen und zu verbessern. Diese Ziele sind auch im Regionalen Raumordnungsplan für den Planungsbereich vorgegeben.

Seit über 10 Jahren wird im Bereich um die Hotelanlage am Wiesensee bereits

stellung des Bestandes der bereits vorhandenen Gebäude der Golfplatzeinrichtung (z. B. Clubhaus, Gerätehaus).

In einem Parallelverfahren werden die Teilflächen des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Hotel- und Feriendorfanlage am Wiesensee“ in der Gemeinde Stahlhofen am W. durch die Aufstellung eines weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Stahlhofen a. W. an den Bestand mit Hotelanlage und Golfplatz angepasst.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan „Hotel- und Feriendorfanlage am Wiesensee“ sind folgende Flächennutzungen ausgewiesen:

- Sonderbaufläche für Appartementhotel mit IV Vollgeschosse (GRZ 0,8 GFZ 2,0)
- Allgemeines Wohngebiet mit III Vollgeschosse (GRZ 0,4 GFZ 0,8)
- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Ferienhaus“ (GRZ 0,2 GFZ 0,3) mit über 150 Doppelhäusern
- Tennisplätze
- Zahlreiche Parkplätze
- Ausgedehnte Verkehrsflächen mit Wendehämmer als Zufahrten zu den Ferienhäusern
- Fußwege
- Grünflächen

Insgesamt wird die überbaubare Fläche im neuen Bebauungsplan gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan erheblich reduziert. Dies hat auch eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Zusätzliche Kompensationsflächen werden daher nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht beschrieben.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausweisungen entsprechen den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes, der für den gesamten Golfplatz „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausweist und für den Bereich der geplanten zusätzlichen Golfbahn eine entsprechende Flächennutzung mit Sonderbaufläche und Kompensationsflächen darstellt (s. nachfolgende Abbildung 2).

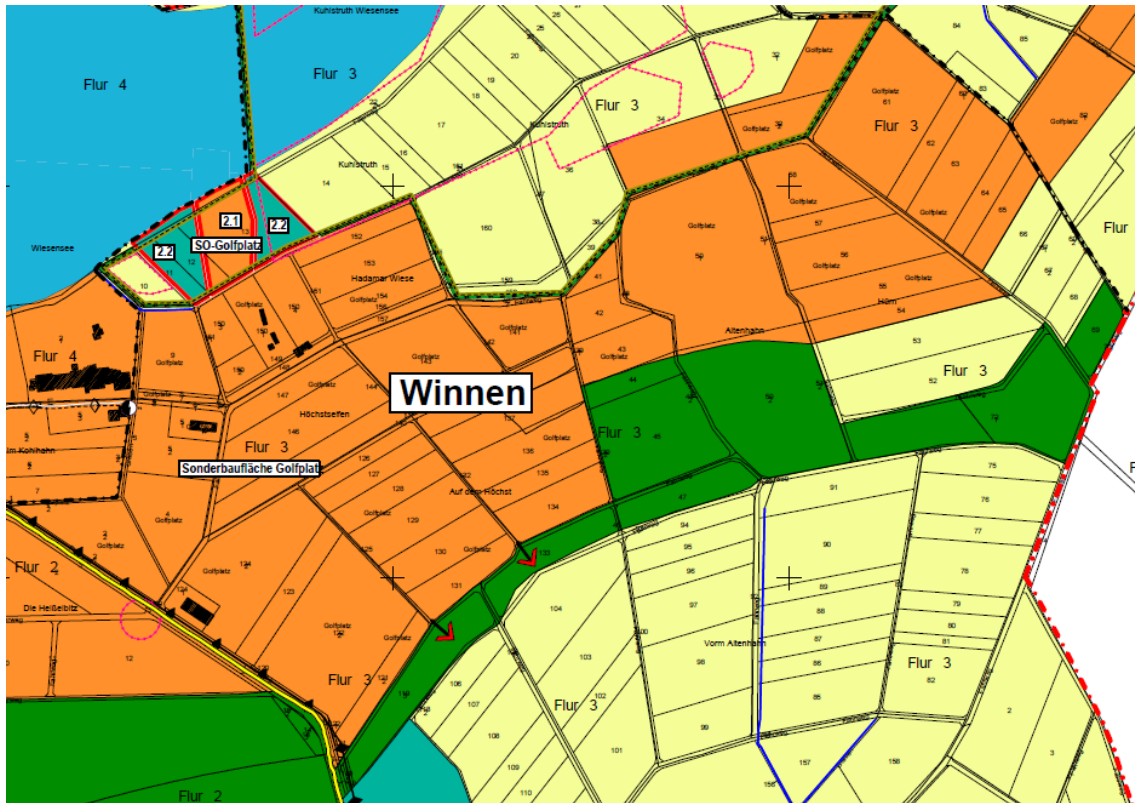


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Planbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemarkung Winnen südlich des Wiesensees. Die nördliche Grenze verläuft entlang des Naturschutzgebietes „Seebachtal“. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch die Gemeindegrenze von Stahlhofen a. W. und die Kreisstraße 52, im Osten durch die Gemeindegrenze von Pottum und im Süden durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Forstwirtschaft.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 59,8353 ha.

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des 18-Loch-Golfplatzes.

Ausweisungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Golfplatz/Erholung“ und „Fremdenverkehr/Hotel“ mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Bebauung und Nutzung (SO 1 – 5).

Die vorhandenen Teichanlagen auf dem Golfplatz, die zur Bewässerung der Anlage genutzt werden, sind als Wasserflächen dargestellt. Da für diese Anlagen bisher keine wasserrechtliche Genehmigung bestand, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Genehmigungsantrag bei den zuständigen Fachbehörden eingereicht.

Der Fußweg entlang der Kreisstraße 52 im Westen des Geltungsbereiches und die Zufahrt zum Hotel und Golfplatz mit Parkplatzflächen sind als Verkehrsfläche beson-

derer Zweckbestimmung ausgewiesen. Zusätzlich sind die vorhandenen Wirtschaftswege dargestellt.

Im nördlichen Teilbereich sind 2 Sonderbauflächen innerhalb des Naturschutzgebietes „Seebachtal“ dargestellt. Für diesen Bereich liegt eine Befreiung von der Rechtsverordnung des Naturschutzgebietes durch die SGD-Nord zur Errichtung einer Golfbahn (geplante Bahn 1 der Golfplatzenerweiterung) vor (Bescheid vom 20.06.2006) bzw. eine Genehmigung der Golfbahn 17 durch Bescheid der damaligen Bezirksregierung Koblenz und der Rechtsverordnung zum Naturschutzgebiet „Seebachtal“ vom 02.04.1990. Zusätzlich sind in diesem Bereich Kompensationsflächen für die Errichtung der geplanten Golfbahn dargestellt.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aufgrund der geplanten Ausweisungen nicht erforderlich. Es wird keine über den Bestand hinausgehende Lärmentwicklung verursacht. Ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen in und an den Gebäuden vorzusehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Winnen hat in seiner Sitzung am 22. Oktober 2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen

2 Planungsvorgaben

Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) für die Verbandsgemeinde Westerburg stellt den Planbereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dar.

Das Plangebiet ist teilweise durch den Bebauungsplan „Hotel- und Feriendorfanlage am Wiesensee“ überplant und im östlichen Teilbereich gemäß § 35 BauGB dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden vom Naturschutzgebiet „Seebachtal“ eingenommen.

Natur und Landschaft

Das Planungsbüro Mueller + Partner hat zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Pottum zur Erweiterung des Golfplatzes einen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) erstellt. Der LBP umfasst dabei auch einen Teil des vorliegenden Bebauungsplanes im nördlichen Teilbereich für die geplante Golfbahn 1. Hierin werden Natur und Landschaft beschrieben, sowie die nach dem Landesnaturschutzgesetz erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Die Flächenausweisungen des Golfplatz und der Hotelerweiterung werden im nachfolgenden Umweltbericht in Bezug auf ihre umweltrelevanten Auswirkungen beschrieben.

Denkmalpflege

Denkmalpflegerisch relevante Vorkommen sind im Planungsraum nicht bekannt. Der Baubeginn wird drei Wochen vorher schriftlich der Denkmalschutzbehörde mitgeteilt.

3 Verbindliche Bauleitplanung

Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die reale Flächennutzung durch den Golfplatz darzustellen und eine Erweiterung des Hotels in östliche Richtung durch Ausweisung eines Baufensters zu ermöglichen. Die Hotelerweiterung ist zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich. Darüber Hinaus werden die vorhandenen Wasserflächen auf dem Golfplatz dargestellt.

Im Wesentlichen stellt daher der vorliegende Bebauungsplan eine Bestandsübernahme der heutigen Flächennutzung dar. Durch den neuen Bebauungsplan wird der bestehende Bebauungsplan in seinen betroffenen Teilflächen aufgehoben.

Über die Bestandsdarstellung hinaus soll auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der vorhandenen 18-Loch-Golfanlage um 9 weitere Bahnen ermöglicht werden, wobei im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Winnen eine Spielbahn zu liegen kommt. Weitere 8 Spielbahnen sollen über einen gesonderten Bebauungsplan in der Gemeinde Pottum realisiert werden.

Die Anlage der Spielbahn wird zu keiner wesentlichen Änderung der Topographie führen. Die Lage der Spielbahn im Gelände und der Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft wurden mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Befreiung gem. § 17 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu der Rechtsverordnung zum Naturschutzgebiet „Seebachtal“ wurde von der oberen Naturschutzbehörde mit Datum vom 20.06.2006 erteilt.

Die Ausweisungen der Sonderbauflächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der VG Westerburg.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele ist im Bebauungsplan die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Golfplatz/Erholung gem. § 10 BauNVO“ und „Hotel“ gem. § 11 BauNVO dargestellt.

Zusätzlich werden die erforderlichen Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches als

„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB ausgewiesen.

Zur Anbindung des Golfplatzes an den Rundweg und das überörtliche Straßennetz ist die Ausweisung von Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Plan dargestellt.

Verkehr

Der bestehende Golfplatz und die Hotelanlage sind über die „Erwin-Bensing-Allee“ an das örtliche Straßennetz (K 52) angebunden. Das Plangebiet ist damit ausreichend erschlossen. Die Anlage weiterer Erschließungsstraßen oder Wirtschaftswege ist über das bereits vorhandene Maß hinaus nicht erforderlich.

4 Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der geplanten Golfbahn 1 im nördlichen Teilbereich erforderlich. Dies sollten über ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff BauGB geregelt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Golfplatzes einschließlich seiner baulichen Anlagen ist bereits sichergestellt. Durch die Neuplanung ergeben sich hierzu keine Veränderungen.

Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen jeglicher Art sowie Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine	Gesamtgröße von ca.	59,8353 ha
davon sind:	Sonderbaufläche Golfplatz/Hotel	45,0268 ha
	Fläche für die Landwirtschaft	12,7857 ha
	Verkehrsfläche	1,8522 ha
	Wasserfläche	0,1706 ha

5 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 (2) BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Abstimmung des Bebauungsplanes mit den hier betroffenen Gemeinden Pottum und Stahlhofen erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

6 Umweltbericht gem. 2a BauGB

Das Verhältnis zwischen Natur- und Umweltschutz und Baurecht ist im § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Hier wird auf die Vorgaben des Baugesetzbuches bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hingewiesen.

Demnach sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Begründung zum Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit sind nur die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Verbandsgemeinde für jeden Bauleitplan eigenverantwortlich festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt widergegeben.

6.1 Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst den Golfplatz in der Gemarkung Winnen und einen Teilbereich der Grünlandflächen im NSG „Seebachtal“ am südlichen Seeufer des Wiesen-sees für die Anlage einer neuen Golfbahn für die geplante Erweiterung des Golfplatzes.

Durch die geplante Golfplatzerweiterung werden brachliegende und extensiv genutzte magere Grünlandflächen auf zum Teil feuchten Standorten überplant. Die Gesamtfläche für die Anlage der Golfbahn beträgt ca. 0,83 ha. Für Kompensationsmaßnahmen sind Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 0,89 ha vorgesehen.

Der sonstige Geltungsbereich stellt eine Bestandsübernahme des vorhandenen Golfplatzes und der Verkehrswege, sowie der Wasserflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Wirtschaftswegebnetz. Der Neubau zusätzlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

6.2 Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen

Der Standort der Golfplatzerweiterung ergibt sich aus der Lage des vorhandenen Golfplatzes. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bestand des Golfplatzes darzustellen und damit die bestehenden Ausweisungen des Bebauungsplanes „Hotel- und Feriendorfanlage am Wiesensee“ aufzuheben sowie die Genehmigungsgrundlage für eine weitere Golfbahn zu schaffen. Darüber hinaus werden Erweiterungen der vorhandenen Bebauung im Bereich der vorhandenen Gebäude und des Hotels ausgewiesen. Da es sich bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes überwiegend um eine Bestandsdarstellungen handelt ist eine Alternativenprüfung für die Ausweisung der Sonderbauflächen nicht erforderlich. Für die geplante Golfbahn 1 wurden verschiedene Standorte geprüft.

Prüfung von Standortalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen auf ihre Realisierbarkeit und Umweltauswirkungen überprüft. Bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wurde die Standortauswahl geprüft. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden Standorte im näheren Umfeld der bestehenden Anlage diskutiert. Hierbei waren zahlreiche Faktoren zu berücksichtigen.

Im Ergebnis und nach Abwägung aller Kriterien stellte sich heraus, dass die Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes nur in direkter Verbindung zum bestehenden Golfgelände und Hotel Wiesensee möglich ist, da hierdurch sämtliche Infrastruktureinrichtungen der vorhandenen Anlage genutzt werden können (Zufahrt, Stellplätze, Clubhaus) und damit ein Neubau für die Erweiterung dieser Anlagen mit ihren ökologischen Problemen, Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, Erschließungseinrichtungen, Versiegelung und Neubauten, entfallen kann. Damit ist ein wichtiger Punkt zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, sowie der Flächen sparende Umgang mit Boden erzielt worden. Gleichzeitig berücksichtigt die Erweiterung des Golfplatzes die Errichtung eines Damm durch den Wiesensee und bindet über diesen die in der Gemarkung Pottum vorgesehene Golfplatzerweiterung an. Die Errichtung des Dammes ist eine Forderung der Naturschutzbehörde, die als Kompensationsmaßnahme für eine gesonderte Maßnahme (separates Verfahren zum Segelhafen Pottum) festgelegt wurde und wodurch die angrenzende Naturschutzfläche berichtigt und aufgewertet werden soll.

Günstigere Alternativstandorte haben sich aus den Voruntersuchungen nicht ergeben. Durch die Überplanung von Teilflächen des Naturschutzgebietes „Seebachtal“ ist eine Befreiung von § 17 LNatSchG der Rechtsverordnung über das NSG durch die SGD erteilt worden. In der Begründung der Befreiung ist angeführt, dass eine nicht beabsichtigte Härte dadurch eintreten würde, dass die gesamte Erweiterung nicht zu realisieren ist, wenn die Bahn 1 nicht im Bereich des NSG angelegt werden kann.

6.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Da keine konkreten Daten zum Standort bezüglich der Hydrogeologie, des Geländeklimas und der lufthygienischen Auswirkungen vorliegen, wurden allgemeine Ableitungen aus übergeordneten Angaben zur Region vorgenommen. Diese beruhen auf grundsätzlichen Annahmen auf Basis der geologischen Karte, Daten des Deutschen Wetterdienstes und allgemein gültigen Grundsätzen zum Geländeklima.

Die Flora und Fauna des Gebietes wurde im Rahmen eines Fachbeitrages Naturschutz (LPB) zum Bebauungsplan erfasst. Der Landschaftsplan konnte aufgrund seines Alters nur bedingt ausgewertet und verwendet werden.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan überwiegend um eine Bestandsdarstellung des Golfplatzes und nur in kleinen Teilbereichen um eine Angebotsplanung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung viele bautechnischen Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Änderungen der Topographie, betriebsbedingten Emissionen etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens konnten daher nur abgeschätzt werden.

6.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Planungen und Vorgaben

Planung vernetzter Biotopsysteme – Kreis Westerwald

Die Offenlandflächen des Plangebietes sind als magere Wiesen und Weiden dargestellt. Die Flächen des Naturschutzgebietes sind mit dem Entwicklungsziel „Erhalt“ gekennzeichnet.

Als Entwicklungsmaßnahmen sind die Bereitstellung ausreichend breiter Uferstreifen zur Gewässerentwicklung, eine extensive Grünlandbewirtschaftung der Uferbereiche und mageren Grünlandstandorte vorgesehen.

Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Westerburg

Im Landschaftsplan ist der Bereich als Grünland magerer Standorte erfasst. Der Golfplatz ist ohne Zielangaben enthalten.

Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Teile der Flächen im NSG sind im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfasst (Stand 2013).

Gebietsbeschreibung:

Gebietsnummer:	BK-5414-0007-2006
Gebietsname:	NSG Seebachtal östlich des Pottumer Weihers
Schutzstatus:	LB, Vorschlag LSG, Vorschlag Biotoptypen der gesetzlich geschuetzten Biotope Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften
Kreis:	Westerwaldkreis
Ort:	Westerburg
Fläche (ha):	25,9670
Flächenanzahl:	1

Gebietsbeschreibung:

Der weitgehend naturnahe und von einem nahezu geschlossenen Ufergehölz gesäumte Seebach durchfließt hier, vor der Einmündung in den Pottumer Weiher ein Tälchen, dass im Osten überwiegend noch von genutzten Grünlandflächen eingenommen wird. Das Grünland unterliegt Wiesen- und Weidennutzung, vor allem bachnah sind häufig Feuchtezeiger festzustellen. Entlang des Baches haben sich breite Hochstaudensäume ausgebreitet. Nördlich des Baches befindet sich eine große, artenreiche Brachfläche, in der u.a. das Mädesüß, wie auch die Himmelsleiter große Dominanzbestände bilden. Unterhalb einer Wegquerung wird das Gelände zwischen dem Bach und dem hier im Süden angrenzenden Golfplatz von einem Mosaik aus brachgefallenem, hochstaudenreichem Feuchtgrünland, brachgefallenem Magergrünland, Borstgrasrasen und Feuchtwiesen, die Vorkommen von *Arnica montana* aufweisen, eingenommen. Die Übergänge zwischen den einzelnen Vegetationseinheiten sind häufig fließend. Nur lokal dominieren Störzeiger. Ergänzt wird der Strukturreichtum noch eingestreute Einzelgehölze, Baumreihen- und Gruppen und Gebüsche. Am Ufer des Pottumer Weiher stockt ein artenreiches (Weiden-)Ufergehölz. Dieses setzt sich auch am Seebach weiter fort, der in seinem untersten Abschnitt relativ begradigt ist und durch den See etwas zurückgestaut wird. Teile des NSG wurden in einen Golfplatz umgewidmet (angrenzend).

Schutzziel:

Schutz, Erhalt und Optimierung eines strukturreichen Bachtals mit unterschiedlichsten, naturnahen und halbnatürlichen Biotopen

Bewertung:

Entwicklungstendenz nicht beurteilbar () / gering beeinträchtigt () / regionale Bedeutung (FFH-Gebiet)

Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz

Folgende Schutzgebiete oder Objekte nach §§ 17-23 u. § 25 Landesnaturschutzgesetz sind von dem Änderungsbereich betroffen:

Landschaftsschutzgebiet „Secker Weiher – Wiesensee“ (teilweise)

Naturschutzgebiet „Seebachtal“ (teilweise)

Natura 2000-Gebiete „Feuchtgebiete und Heiden des hohen Westerwaldes“ (teilweise)

6.5 Beschreibung und Bewertung der Wirkfaktoren

6.5.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung

- Abschieben, Veränderung des belebten Bodens durch den Bau der Golfbahn und der Gebäude in den Baufenstern,
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge während der Bauzeit.
- Zerstörung und / oder Beeinträchtigung und Veränderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Bodentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen

- Zum Bau der Golfbahn und Gebäude werden Erdarbeiten für Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Abwässer

- Mit dem Anfallen von baubedingten Abwässern ist nicht zu rechnen.

Erschütterungen

- Erschütterungen werden durch den Bau während der Bauzeit verursacht.

Lärm

- Während der Bauzeit sind beim Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen Lärmentwicklungen zu erwarten.

Abfälle

- Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

Visuelle Beeinträchtigungen

- Die gesamte Bautätigkeit mit ihren Arbeitsflächen, den in Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und den Bodenveränderungen werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend verändern.

sonstige Wirkfaktoren

- Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

6.5.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Für die Anlage des Golfplatzes werden voraussichtlich folgende Flächeninanspruchnahmen notwendig:

3.055 m² Spielbahnen

5.200 m² Roughs und Vernetzungskorridor Extensivwiese

8.940 m² Ausgleichsflächen

Nach den Ausweisungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hotel- und Feriendorfanlage am Wiesensee“ sind folgende Bauflächen zulässig:

Baufläche	Fläche in m²	GRZ/Vers.-Faktor	Versiegelung in m²
Sondergebiet	6.368	0,8	5.094
Allg. Wohnbaufläche	3.145	0,4	1.258
Sondergebiet Feriendorf	111.797	0,2	22.359
Parkplatz / Zufahrt	19.670	1,0	19.670
Tennisplatz	1.453	0,5	726
Summe			49.107

Daraus ergibt sich eine potenzielle Neuversiegelung von ca. 4,9107 ha an Bodenfläche.

Durch die Ausweisungen des neuen Bebauungsplanes sind folgende Bauflächen zulässig:

Baufläche	Fläche in m²	Bestand	GRZ	Versiegelung in m²
SO1	6.124	0	0,3	1.837
SO2	4.270	285	0,3	996
SO3	2.581	370	0,3	404
SO4	2.591	607	0,4	429
Summe				3.666

Daraus ergibt sich eine potenzielle Neuversiegelung von ca. 0,3666 ha an Bodenfläche.

Insgesamt erfolgt daher durch die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes und den Neufestsetzungen aus dem neuen Bebauungsplan eine Reduzierung der Neuversiegelung um 4,5441 ha.

Veränderung des Kleinklimas

- Durch die Anlage des Golfplatzes und die zulässigen Neubauten wird voraussichtlich keine Veränderung des Mikroklimas erfolgen.

Veränderung des Grundwassers

- Durch die Nutzungsänderung von derzeit verbrachten bis extensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen zu Golfplatz im Bereich des NSG und die Bauflächenausweisungen im Umfang von 0,3666 ha werden sich keine nachteiligen Veränderungen des Grundwasserhaushaltes ergeben.

Visuelle Wirkfaktoren / Licht

- Von der geplanten Golfanlage können optische Störwirkungen ausgehen. Eine Beleuchtung der Spielbahnen ist nicht vorgesehen. Durch die Erweiterung der vorhandenen Gebäude im Bereich der ausgewiesenen Baufenster ist mit einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich des Golfplatzes zu rechnen.

sonstige Wirkfaktoren

- Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

6.5.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Abwässer

- Eine Erhöhung der Abwasserfrachten aus dem Gebiet des Golfplatzes ist nicht zu erwarten. Durch die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden wird sich der Oberflächenabfluss erhöhen. Diese Wassermengen können in den vorhandenen Teichen gepuffert werden und zur Bewässerung der Golfanlage genutzt werden.

Erschütterungen / Lärm

- Durch den Spielbetrieb und die Errichtung von Gebäuden ist gegenüber den heute bestehenden Beeinträchtigungen nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Lärm- und Erschütterungsunruhe zu rechnen.

Luftverunreinigungen

- Zusätzliche Luftverunreinigungen werden durch die Golfanlage und den Spielbetrieb nicht verursacht.

sonstige Wirkfaktoren

- Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

6.6 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Schutzgüter beschrieben und bewertet:

6.6.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bereich der Golfplatzerweiterung befindet sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Seebachtal“ und des FFH-Gebietes „Westerwald“.

In einem Sondergutachten zur Avifauna und den Tagfaltern wurden die Vorkommen der Tiergruppen erfasst.

Avifauna

Folgende Lebensräume sind im Plangebiet und daran angrenzend für die Avifauna relevant:

Wiesensee incl. Uferzonen:

Graureiher, Stockente, Reiherente, Bleßralle, Haubentaucher, Zwergtaucher, Teichralle, Mönchsgrasmücke, Schwanzmeise, Zilpzalp, Wacholderdrossel, Sumpfrohrsänger, Teichrohrsänger

Hochstaudenbrache mit Magerrasen im NSG:

Sumpfrohrsänger, Mönchsgrasmücke, Kuckuck, Amsel; in verbuschten Bereichen Buchfink, Gartengrasmücke, Fitislaubsänger, Neuntöter, Braunkehlchen

Aufgrund der Seltenheit des Lebensraumtyps und des Artenreichtums ist der Wiesensee und dessen aus Hochstauden und Nasswiesen bestehenden Uferbereiche, wie auch die verbrachten Magerwiese am südlichen Seeufer als für die Avifauna sehr bedeutsam einzustufen.

Tagfalter

Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet mit seinen verschiedenen Grünlandstandorten (mageres Grünland, Grünland mittlerer Standorte mit und ohne Mahd, Hochstaudenflur frischer bis feuchter Standorte). Es sind bestandsgefährdete Offenlandarten wie z.B. der Lilagold-Feuerfalter oder der Geißklee-Bläuling vorhanden. Auch der in der FFH-Richtlinge Anhang II und IV aufgeführte Dunkle Ameisenbläuling konnte in den Hochstaudenbrachen im westlichen Teilbereich des NSG festgestellt werden. Diese Arten sind allerdings durch Nutzungsaufgabe und mangelnde Pflege, wie auch durch Flächenbeanspruchung für die geplante Golfbahn gefährdet und bereits degeneriert. Durch das Aussparen von Trittsteinen für die Tagfalter und die Umsetzung eines artgerechten Pflegekonzeptes als Kompensationsmaßnahme für den geplanten Eingriff in das NSG kann das Gebiet für die Tagfalter aufgewertet, erhalten und gesichert werden.

Vegetation:

Die reale Vegetation im Gelände besteht aus Extensivwiesen, teilweise verbracht (s. Bestandskarte):

Extensivwiese, wechselfeuchter Standort, teilweise ohne Mahd oder Beweidung, in trockenen Teilbereichen Borstgras, an feuchten Stellen Schlanke Segge und Blasensegge,

- a) Hochstaudenbrache feuchter Standort (z.B. Mädesüß, Rohrglanzgras, Rasenschmiele, Brennessel, Glatthafer, Harzer Labkraut, Sauerampfer, Wolliges Honiggras, Wiesenknöterich, Knäuelbinse, Großer Wiesenknopf, Sumpfkraatzdistel, Blutwurz)
- b) Grünlandbrache ohne Mahd
- c) Grünland mit Mahd im Juli (z.B. Harzer Labkraut, Sauerampfer, Margerite, Glatthafer, Knäuelgras, Wiesensegge, Hahnenfuß, Wolliges Honiggras, Wiesenfuchsschwanz, Ackerscabiose, Echtes Johanniskraut, Färberginster, Blutwurz, Wiesenflockenblume, Teufelskralle)
- d) mageres Grünland (z.B. Schafschwingel, Rasenschmiele, Arnika, Borstgras, Haarsegge, Feldhainsimse, Bittere Kreuzblume, Rundblättrige Glockenblume)

Die verbrachte Grünlandfläche innerhalb des Naturschutzgebietes weist in Teilbereichen Hochstaudenfluren mit beginnender Verbuschung (Weißdorn, Weiden) auf. Der östliche Teilbereich dieser Fläche ist als Magerstandort mit Vorkommen von geschützten Arten entwickelt. Durch die Nutzungsaufgabe kommt es zu einer Reduzierung von charakteristischen Arten. Es handelt sich um einen verbrachten artenarmen Borstgrasrasen.

Insgesamt ist der Lebensraum, der durch die Spielflächen überplant wird, für den Naturhaushalt und die Lebensgemeinschaften als hochwertig einzustufen.

Mangelnde Pflege des Extensivgrünlandes und der damit einhergehenden Verarmung der Artenszusammensetzungen bewirken jedoch eine zunehmende Minderung der Bedeutung für den Artenschutz.

Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen mit Mahd und Entfernung des Mahdgutes kann die Fläche wieder erheblich aufgewertet werden.

6.6.2 Schutzgut Boden

Die Bodenart im Untersuchungsraum ist ein frischer bis feuchter Lehmboden ohne Staunässe. Im westlichen Bereich sind die Böden eher feucht und im östlichen Plangebiet trocken bis wechselfeucht. Die Ertragsverhältnisse sind auf den durchweg mageren Standorten als gering einzustufen

6.6.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasservorkommen im devonischen Grundgebirge ist als wenig ergiebig zu bezeichnen und spielt für die Grundwasserneubildung und Weiterleitung nur eine untergeordnete Rolle. Es besteht ein geringer Grundwasserflurabstand. Durch die derzeitige extensive oder aufgegebene Nutzung besteht kein Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Ständig wasserführende Fließgewässer und Seen sind im Plangebiet nicht vorhanden, grenzen aber unmittelbar daran. Der Wiesensee ist ein künstlich aufgestauter See, der für die Fischzucht genutzt wird. Einmal jährlich im Herbst wird das Wasser abgelassen und der See leer gefischt. Östlich des Wiesensees mündet der Seebach in den Wiesensee ein.

6.6.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet ist klimatisch der Übergangszone vom ozeanischen zum kontinentalen Klima zuzuordnen, wobei der ozeanische Einfluss mit regenreichen Sommern und gemäßigt kühlen Wintern überwiegt. Innerhalb dieser Klimazone ist das Plangebiet der montanen Stufe zuzuordnen.

Klimadaten zum Regionalklima (Wetterstation Bad Marienberg)

Jahresdurchschnittstemperatur :	7°C
durchschnittliche Niederschlagsmenge :	950 – 1000 mm/J
Hauptwindrichtung :	Südwest
Anzahl der Frosttage :	ca. 100/J
Tage mit geschlossener Schneedecke :	ca. 50/J
durchschnittliche Januartemperatur :	-1°C bis +5°C
durchschnittliche Julitemperatur :	15,5°C bis 17,5°C

Die offenen landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) sind als Kaltluftentstehungsbe-
reiche zu charakterisieren, die im Tal durch die Ufervegetation begrenzt wird. Die
Luft strömt über das Seebachtal von Osten ein.

6.6.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das natürliche Relief ist durch ein von Süden nach Norden und von Westen nach Osten ansteigendes Gelände gekennzeichnet (Höhenunterschiede von 20 m). Das Gelände ist eben. Das ursprüngliche Relief ist erhalten und durch keine Abgrabungen oder Aufschüttungen, sowie bauliche Anlagen beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) und den vorhandenen Golfplatz im Wesentlichen als Offenlandbereich zu bezeichnen. Gehölzstreifen und die uferbegleitenden Gehölzstrukturen des Seebaches strukturieren den Raum.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die überwiegend „raumfüllenden“ Elemente. Raumwirksame gliedernde und belebende Elemente sind Gehölzstreifen und die Ufervegetation am Wiesensee.

Der Bereich wird häufig zur Naherholung genutzt und ist über den im Norden des Geltungsbereiches angrenzenden Uferrundweg erschlossen. Die Bedeutung des Gebietes ist für das Landschaftsbild aufgrund der Lage am Seeufer und für die regionale Naherholung als hoch einzustufen.

6.6.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass kulturgeschichtliche Artefakte im Boden noch vorhanden sein könnten.

Als „sonstige Sachgüter“ werden Objekte bezeichnet, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region. Objekte diesem Sinne sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

6.6.7 Schutzgut Menschen

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die soziale Kommunikation, die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant.

Das Plangebiet liegt in abwechslungsreicher landschaftlicher Lage mit Wiesensee, Seebach, Wäldern, Golfplatz und landwirtschaftlichen Flächen. Hier am Wiesensee verbinden sich unterschiedliche Erholungsfunktionen wie verschiedene Wassersportarten, Golfen, Mountainbiken und Spazieren gehen mit Natur- und Landschaftsschutz. Insgesamt ist der Planungsraum und die angrenzenden Flächen am Wiesensee als Erholungs- und Freizeitbereich gut geeignet und wird derzeit zur Naherholung von Anwohnern und Urlaubern / Wanderern häufig genutzt.

6.7 Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahme

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege				
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha	Begründung
KV	Neuversiegelung von belebtem Boden durch die Ausweisung von Bauflächen.	0,3666			Gegenüber den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes ergibt sich eine Reduzierung von überbaubarer Fläche mit einer Größe von ca. 4,5442 ha. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich	- 4,5442	Keine Kompensation im Sinne des LNatSchG durch Reduzierung des Eingriffs in den geplanten Festsetzungen erforderlich
K1	Beeinträchtigung von Mager- und Extensivgrünland durch die Anlage einer neuen Golfbahn (Bahn 1) im Bereich des Naturschutzgebietes „Seebachtal“ Spielbahn Roughs	0,3055 0,5200 0,8255	M 1	NSG „Seebachtal“	Zur Vermeidung der weiteren Verbrachung der Grünlandflächen des NSG und der damit verbundenen Reduzierung der Wertigkeit der FFH-Fläche und der sonstigen Grünlandflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen durch Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde aufzuwerten und dauerhaft im Bestand zu sichern. Dabei sollten die Flächen 2 x jährlich Anfang Mai und September gemäht werden. Sollten sich im Rahmen des Monitoring eine Veränderung oder Anpassung der Mahdzeitpunkte und der Flächen ergeben, so sind diese entsprechend anzupassen. Das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen.	0,9031	Die Maßnahme dient der Erhaltung und dauerhaften Sicherung des Grünlandes als Lebensraum für bestandsgefährdete Tiere und Pflanzen

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege				
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha	Begründung
K 1	(Fortsetzung)		M 2	Spielbahn 1	Entwicklung und Erhaltung der Magerwiesen im Bereich der Roughflächen als Vernetzungskorridor zwischen der Spielbahn. Das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Baumaßnahme ist außerhalb der Vegetationsperiode und der Brutzeit gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG von Oktober bis Februar umzusetzen.	0,8492	Die Maßnahme dient der Erhaltung und dauerhaften Sicherung des Grünlandes als Lebensraum für bestandsgefährdete Tiere und Pflanzen .

M 1-6 = Kompensationsmaßnahmen KV = Konflikt Flächenversiegelung
V = Vermeidungsmaßnahme K1 – K5 = Konflikte, vgl. Bestands- und Konfliktplan

6.8 Beschreibung zu erwartender Umweltauswirkungen

6.8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bahn 1 (Flurstück 12-13) liegt im Bereich der NSG-Flächen. Die Fläche ist eine stellenweise wechselfeuchte bis trocken-magere Extensivwiese, die in kleinen Beständen Seggen und Borstgras aufweist. Hier sind keine Greens und Abschläge geplant, allerdings eine Spielbahn. Das Fairway (die Spielbahn) wird aus Gründen des weitmöglichsten Erhaltes des Bestandes, vor allem als faunistische Schneise und Verbindungszone, in der Mitte unterbrochen, so dass nur die unbedingt notwendigen Flächen für das Golfspiel (Drivepunkte) als Spielbahnen angelegt werden. Damit lässt sich ein Austausch zwischen den am Rande liegenden Extensivflächen ermöglichen und eine „Verinselung“ vermeiden. Für die Spielbahnen ist eine ökologische Wertminderung durch Änderung der Artenzusammensetzung und Pflege gegeben. Außerhalb der Spielbahnen sind die Flächen in ihrem Bestand zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen (1-malige Mahd/Jahr) dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Der Lebensraum für Schmetterlinge in den NSG-Flächen wird ebenfalls durch die Bahn 1 betroffen. Hier kann aber durch die Unterbrechung der Spielbahn und den Erhalt der angrenzenden Flächen in ihrem Bestand die Beeinträchtigung reduziert werden.

Für die Vogelarten, die im Gebiet vorkommen, bleibt eine offene und reich strukturierte Landschaft erhalten. Allerdings wird durch die Golfanlage, weniger durch die Spieler als durch den Pflegebetrieb auf den Golfflächen eine stärkere Beunruhigung zu erwarten sein. Die überwiegend als Nahrungshabitat genutzten Offenlandflächen können auch weiterhin zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Die vorhandenen Brutpaare von Sumpfrohrsänger und Dorngrasmücke nisten in den Hochstaudenbereichen und Gehölzen im Randbereich des Plangebietes. Diese werden durch die Anlage der Spielbahn nicht beseitigt. Das Gebiet wird durch keine baulichen Anlagen beeinträchtigt und das Nahrungsangebot (Kleinsäugerpopulation) kann durch die Gestaltungsmaßnahmen (Säume, gemähte Wiesen) und den damit verbundenen Grenzlinieneffekten auf dem Golfplatz kompensiert werden. Die Kleinsäugerpopulationen dürfen dabei nicht durch den Einsatz von Rodentiziden beschränkt werden.

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden verschiedene Verbesserungen im NSG angestrebt. So soll die Verlegung des nicht als offizieller Weg ausgewiesenen Wanderweges am Nordrand des Plangebietes auf den geplanten Damm durch den Wiesensee zu einer Beruhigung des östlich angrenzenden Bereiches des Naturschutzgebietes führen. Auch die geplanten Pflegemaßnahmen auf den verbleibenden Magerstandorten und Hochstaudenfluren im Geltungsbereich des B-Planes sollen zu einer Verbesserung und Auf-

wertung der Biotope (Magergrünland, Borstgrasrasen) und deren Lebensgemeinschaften führen. Hier ist eine langfristige Sicherung der hohen Wertigkeit für den Naturhaushalt und den Artenschutz angestrebt.

In einer FFH-Vorprüfung (Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seibert, Dez 2005) wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen des FFH-Gebietes untersucht. Im Ergebnis wird folgendes festgestellt:

“Nach den vorliegenden Informationen führt das Vorhaben wahrscheinlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen. Damit wäre bezüglich der FFH-RL aus gutachterlicher Sicht die Realisierung des Vorhabens möglich.“

Die sonstigen Flächen werden derzeit als Golfplatz intensiv bis extensiv genutzt und beinhalten Grünflächen mit unterschiedlicher Pflegeintensität sowie Wasserflächen zur Bewässerung der Anlage. Daneben finden sich Wege und Zufahrten, wie auch bauliche Anlagen für den Spielbetrieb (Clubhaus, Betriebshof usw.). Diese Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert und erfahren keine grundlegende Veränderung.

6.8.2 Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung in seiner natürlichen Ausprägung verändert. Durch die Anlage des Golfplatzes und neuer Gebäude werden Teilbereiche (Abschläge, Greens, Sandbunker) des Oberbodens zusätzlich eine starke Veränderung erfahren. Bereiche in denen weiterhin eine Nutzung als Extensivgrünland geplant ist, werden dagegen eine Aufwertung in ihrer natürlichen Ausprägung erfahren.

Die stofflichen Belastungen werden sich nicht verändern. Der Einsatz von Fungiziden und Herbiziden erfolgt lediglich auf den Greens, einschließlich Vorgrün und auf den Abschlägen zur Pflege des Grasbewuchses. In den anderen Teilen des Golfgeländes erfolgt kein Einsatz von Fungiziden, zumal diese im Wesentlichen naturnah angelegt werden und somit ein Einsatz gar nicht erforderlich wird. Auf dem Golfplatz werden keine Änderungen der heutigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden eintreten

6.8.3 Schutzgut Wasser

Auf dem Golfplatz werden nur die intensiven Rasenflächen beregnet: Greens, Vorgreens, Abschläge. Die Spielbahnen werden nur auf Teilflächen im Bedarfsfall beregnet.

Für die Bewässerung werden 5 - 21 l/m² wöchentlich gerechnet. Eine Bewässerung ist für ca. 28 Wochen im Jahr einzuplanen. Die Spielbahnen werden nur in den intensiv bespielten Bereichen bewässert. Die Bewässerung erfolgt über die Teiche auf dem Golfplatz und soll um die Oberflächenabwässer aus den vor-

handenen und geplanten Gebäuden ergänzt werden. Zusätzlich wird aus einem nicht mehr für die Trinkwassergewinnung genutzten Tiefbrunnen in Trockenzeiten Wasser zu Bewässerung genutzt. Wasserschutzgebiete sind von den Flächenausweisungen nicht unmittelbar betroffen.

Durch die Ausweisung der Sonderbaufläche ist daher keine nachteiligen Veränderungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

6.8.4 Schutzgut Klima / Luft

Es werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Klima und den Lufthaushalt im Untersuchungsgebiet verbleiben, da das Offenland erhalten bleibt und eine Bebauung oder Versiegelung von Flächen nur in sehr geringem Umfang erfolgt. Abriegelung von Luftaustauschbahnen und Kaltluftstauungen sind nicht zu erwarten.

6.8.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Unter dem Aspekt von Erholung und Tourismus ist die Hotelerweiterung und die Sicherung des Standortes durch die geplante Golfplatzerweiterung in Verbindung mit den vorhandenen Freizeitangeboten als positiv zu werten. Es entsteht ein erweitertes, Tourismus förderndes Freizeitangebot. Der Golfplatz ist auch für Nicht-Golfspieler offen zugänglich und wird über vorhandene Wege erschlossen und zusätzlich durch eine attraktive Wegeverbindung mit Aussichtspunkt über einen geplanten Damm durch den Wiesensee verbessert.

Konflikte zwischen Golfbällen und Spaziergängern sind durch die Anordnung der Bahn nicht zu befürchten.

Damit bleibt das Gelände für eine naturnahe Erholung (Wandern, Spazieren gehen) in einer abwechslungsreichen Landschaft ungestört erhalten.

Das vorhandene Golfgelände ist durch Wald, einige wenige Gehölze und größere landwirtschaftliche Flächen in der unmittelbaren Umgebung bestimmt.

Das Gelände ist als Offenlandbereich mit gliedernden Strukturen und einer daraus resultierenden ästhetischen Vielfalt zu kennzeichnen.

Mit der Nutzung als Golfplatz wurde die Topographie nur geringfügig verändert. Durch den hohen Anteil an Wiesen und Golfspielflächen wird der offene Charakter der Landschaft gewahrt. Durchblicke und damit die Erlebbarkeit von Landschaft sind von allen Wegen weiterhin möglich. Es findet ein Wechsel von einer landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft hin zu einer freizeitgenutzten Kulturlandschaft statt. Mit den vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Landschaftsbild verbunden, die eine Wertminderung begründet.

6.8.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es erfolgen keinerlei negative Veränderungen an Kultur- und Sachgütern, da diese im Untersuchungsraum und dem Einflussbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden sind.

6.8.7 Schutzgut Menschen

Die angrenzenden Siedlungsflächen von Pottum und Stahlhofen sind soweit entfernt, dass eine Beeinträchtigung durch die Hotel- und Golfplatzerweiterung und den Spielbetrieb nicht gegeben ist. Auch eine Verkehrszunahme in den Ortslagen ist nicht zu erwarten.

6.9 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.9.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Durch die Anwendung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die negativen Auswirkungen stark eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima/Luft und Landschaft können durch die Maßnahmen weitgehend kompensiert werden. Sie erfahren teilweise sogar eine Aufwertung. Gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan erfolgt sogar eine erhebliche Reduzierung der überbaubaren Fläche und der zulässigen Versiegelung. Das Landschaftsbild erfährt eine Sicherung des derzeitigen Zustandes durch die Aufhebung des alten Bebauungsplanes und Neuordnung durch die vorliegende Planung.

6.9.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Ohne Durchführung der Planung (Nullvariante) wird sich keine grundlegende Änderung des derzeitigen Zustandes mit Golfplatz und Hotelanlage am Wiesensee ergeben. Es wären aber jederzeit bauliche Anlagen gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes möglich.

Für die Biotopflächen im Bereich des NSG würde durch zunehmendes Pflegedefizit eine Reduzierung der Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen einhergehen. Die derzeit noch in Restbeständen vorhandenen Borstgrasrasen werden sich weiter verkleinern und die Artenvielfalt wird sich reduzieren.

Die Bedeutung für den Naturhaushalt und den Artenschutz wird daher als geringer einzustufen sein, wenn auch zukünftig keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.

6.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

6.10.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes ist nur in direkter Verbindung zum bestehenden Golfgelände und Hotel Wiesensee möglich, da hierdurch sämtliche Infrastruktureinrichtungen der vorhandenen Anlage genutzt werden können (Zufahrt, Stellplätze, Clubhaus) und damit ein Neubau für die Erweiterung dieser Anlagen mit seinen ökologischen Problemen, der Neuanlage von Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Erschließungseinrichtungen, Versiegelung und Neubauten, entfallen kann. Damit ist ein wichtiger Punkt zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, sowie der Flächen sparende Umgang mit Boden erzielt worden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird der Einfügung des Golfplatzes in ein Mosaik von mit Feldgehölzen gegliedertem Grünland Bedeutung beigemessen. Die vorgesehene Pflege von Extensivgrünland erfolgt in Anlehnung an die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes.

Pflege- und Cartwege sind in ganz geringem Umfang in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen, die Entwässerung erfolgt über die Randbereiche.

Während der Bauzeit ist der Boden durch eine schichtengerechte Lagerung zu sichern. Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder herzustellen. Eine Flächenbeanspruchung für den Baubetrieb ist auf den angrenzenden Grünlandflächen des NSG nicht zulässig

Die NSG-Flächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Ausweisung von im Gelände kenntlich gemachten Tabuzonen zu schützen.

Der Einsatz von Rodentiziden ist untersagt.

Im Bereich der Golfbahn 1 ist zur Verminderung des Eingriffes die Golfbahn zwischen Abschlag und Green überwiegend als Rough auszubilden. Die Errichtung von Lagerflächen für die Bautätigkeit ist innerhalb des NSG nicht zulässig.

6.10.2 Verminderungs-, Kompensations- und Schutzmaßnahmen

Die für den Ausgleich vorgesehenen Flächen werden über die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Folgende Maßnahmen sind im LPB vorgesehen:

- Pflege und Entwicklung von Extensivwiesen: Teilbereiche des angrenzenden Naturschutzgebietes sind durch Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde aufzuwerten und dauerhaft als Borstgrasrasen und Pfeifengraswiese zu entwickeln und im Bestand zu sichern (Maßnahme **M1**).
- Aufgabe eines Weges im NSG (außerhalb Plangebiet, Sicherung über Durchführungsvertrag): Die Wegeverbindung im Randbereich des NSG südlich des Wiesensees wird aufgehoben um eine Beruhigung des NSG zu erreichen.
- Entwicklung und Erhaltung der Magerwiesen im Bereich der Roughflächen als Vernetzungskorridor zwischen der Spielbahn (Maßnahme **M2**).

Das Gelände verbleibt weitgehend ohne Bodenmodellierung.
Für die Pflege der Wiesen sind folgende Punkte zu beachten:

- a) Bodenverbessernde Maßnahmen, Düngung, sowie der Einsatz von Bioziden sind nicht erlaubt.
- b) Auf den Grünlandbereichen ist keine Neuansaat vorzunehmen, die Extensivierung erfolgt über Pflege.
- c) Der 1-2malige Schnitt mit Abräumen des Mähgutes muss sich nach der Entwicklung der Wiesenbestände richten (Ausgleichsbildung, Grünmassenbildung, Blühaspekte).
- d) Der Wiesenschnitt soll räumlich, zeitlich und in seiner Häufigkeit abgestuft erfolgen.

In Vorbereitung auf die geplante Golfplatzerweiterung in der Gem. Pottum werden weitere landwirtschaftliche Nutzflächen ausdrücklich für die Verwendung als Kompensationsflächen im Bebauungsplan dargestellt. Die Verwendung dieser Flächen wurde bereits in der Vorplanung der Golfplatzerweiterung mit der oberen und unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahme ist daher erst bei Durchführung der Golfplatzerweiterung erforderlich.

- Entwicklung und Erhaltung der Magerwiesen im Bereich des Naturschutzgebietes „Seebachtal“ durch regelmäßige Pflege der Flächen im Sinne des Naturschutzes (Maßnahme **M3**).

6.10.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind durch die Flächenausweisung nicht zu erwarten. Die Wegeverbindung bleibt auch nach Sperrung des Weges durch das NSG in Verbindung mit der Anlage des geplanten Damms durch den Wiesensee erhalten.

Defizite ergeben sich während der Bauzeit durch die Bautätigkeit.

Durch die prognostizierte betriebsbedingte Lärmbelastung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die Tiere und Pflanzen ergeben sich unvermeidbare Auswirkungen durch den Verlust von Lebensräumen sowie die Störung von funktionalen Zusammenhängen. Sie können durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen reduziert werden. Durch die insgesamt reduzierte Bauflächenausweisung wird der Verlust von Lebensraumfläche gegenüber den derzeitigen möglichen Eingriffen deutlich reduziert.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Ausweisungen erfolgt keine nachteilige Auswirkung auf die Bodenfunktion. Durch die insgesamt reduzierte Bauflächenausweisung wird das Schutzgut Boden gegenüber den derzeitigen möglichen Eingriffen in seiner Funktion geschont.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche für Golfplatz erfolgen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht zulässig ist.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Flächenausweisung ist keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Erholungsnutzung

Durch die geplanten Flächenausweisung, die der heutigen Realität entsprechen wird das Landschaftsbild nicht erheblich verändert. Durch die Herstellung der Roughflächen als Extensivgrünland und die vorhandenen Gehölze im Randbereich der geplanten Spielbahn 1 kann der Eingriff gemindert und die Veränderung in die umgebende Landschaft integriert werden. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen beschränkt sich auf bereits vorhandene Bebauungsansätze.

6.10.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

In der im Anhang angefügten Tabelle zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde die Betroffenheit der Arten gem. § 44 BNatSchG und den darin aufgeführten Verbotstatbeständen geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für keine der im Untersuchungsraum relevanten Tier- und Pflanzenart mit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes zu rechnen ist, da überwiegend eine Bestandsdarstellung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt und für den Artenschutz nur unbedeutende Flächen als Bauflächen ausgewiesen werden.

Im Bereich der geplanten Golfbahn 1 wird eine Betroffenheit durch geeignete Kompensationsmaßnahmen und Bauzeitenregelung vermieden.

6.11 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahmen bzw. Anlage der neuen Golfbahn und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Biotopen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Naturschutzbehörden angewiesen. Das Monitoring ist in Abstimmung mit den Festsetzungen zur Maßnahmenkontrolle durchzuführen.

6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes soll der vorhandenen Flächennutzung als Golfplatz mit Hotelanlage Rechnung getragen werden und der bestehende Bebauungsplan in seinen Festsetzungen aufgehoben werden. Darüber hinaus sollen kleine Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Einrichtungen des Golfplatzes, sowie die Anlage einer zusätzlichen Spielbahn ermöglicht werden. Im östlichen Anschluss an das vorhandene Hotel wird eine Baufläche zur Hotelerweiterung ausgewiesen, um den Standort wettbewerbsfähig zu erhalten und zu stärken.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 59,8353 ha wobei ca. 45,0268 ha für den Golfplatz und die Hotelanlage, ca. 12,7857 ha für Kompensationsmaßnahmen und als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie 1,8522 ha als Verkehrsfläche und 0,1706 ha als Wasserfläche ausgewiesen sind.

Verschiedene Standortalternativen für die Errichtung der geplanten Golfbahn 1 wurden auf ihre Realisierbarkeit und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft überprüft.

Bisher ist der nördliche Bereich geprägt von extensiv genutztem oder verbrachtem Grünland mit Hochstaudenfluren in feuchten Senken. Dieser Bereich ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von hoher Bedeutung. Er ist daher auch als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet ausgewiesen. Hohe Bedeutung hat das Gesamtgebiet auch für die Freizeitnutzung durch den Rundwanderweg um den Wiesensee und den Golfplatz.

Die geplante Flächenausweisung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von mageren Grünlandflächen im Bereich der geplanten Spielbahn 1. Sie sind Lebensraum von zahlreichen und zum Teil bestandsgefährdeten Tier- und Pflanzenarten. Der Biotopverbund wird durch die geplante Flächennutzungsänderung teilweise beeinträchtigt und der Lebensraum für die hier verbreiteten Arten in seiner Funktion verändert. Es sind keine Beeinträchtigungen der Lebensräume durch den Spielbetrieb und die Freizeitnutzung des Rundwanderweges gegenüber der heutigen Situation zu erwarten.

Um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können sind zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Durch die geplanten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange und den Menschen im Plangebiet deutlich reduziert, vermieden, ausgeglichen und kompensiert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner der angrenzenden Ortslagen durch Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Den bedeutsamsten Eingriff erfährt die Teilfläche des Naturschutzgebietes am Wiesensee. Die derzeit fehlende Pflege der Borstgrasrasenflächen bewirkt jedoch eine zunehmende Minderung der Bedeutung der Flächen für den Artenschutz. Es wären dringend Pflegemaßnahmen im gesamten Naturschutzgebiet erforderlich. Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen sehen daher u. a. eine langfristige Entwicklung und Pflege der verbleibenden Extensivgrünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Auch die Bereiche zwischen Abschlag und Green (Roughflächen) sind als Extensivgrünland zu erhalten. Bei Umsetzung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist daher mit dem Erhalt der derzeitigen Lebensgemeinschaften zu rechnen und die Entwicklungsziele des FFH-Gebietes können weiterhin eingehalten werden. Auch die FFH-Vorprüfung (Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seibert, Dez. 2005) kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile führen wird.

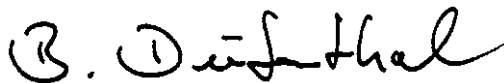
Verfahrensvermerke

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes „Golfplatz“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Golfplatz“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von

Freiraumplanung Diefenthal

Moschheim, Oktober 2013



.....
(Dipl. Biogeogr. B. Diefenthal)

Der Rat der Ortsgemeinde Winnen hat den Bebauungsplan „Golfplatz“ am 22. Oktober 2013 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Winnen,

.....
Der Bürgermeister