



Bebauungsplan 008 „Golfplatz Steinsdorf“ Begründung mit Umweltbericht

Stadtverwaltung Plauen
FB Bau und Umwelt
Stadtplanung und Umwelt
Bauleitplanung

13.01.2015

Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Ziele	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planungsziel	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Alternativenprüfung	6
1.5	Übergeordnete Fachplanungen	6
1.5.1	Landesentwicklungsplan	6
1.5.2	Regionalplan Südwestsachsen	7
1.5.3	Flächennutzungsplan	8
2	Planinhalt	8
2.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Planzeichen nach § 9 Abs. 1 BauGB	8
2.1.1	Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	8
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	9
2.1.3	Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	9
2.1.4	Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	9
2.1.5	Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	10
2.1.6	Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	10
2.1.7	Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB	11
2.1.8	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	11
2.1.9	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	12
2.2	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	12
2.2.1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 6 BauGB	12
2.2.2	Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 6 BauGB	14
2.2.3	Archäologische Kulturdenkmale nach § 9 Abs. 6 BauGB	14
2.2.4	Leitungsrechte nach § 9 Abs. 6 BauGB	15
2.2.5	Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen nach § 9 Abs. 6 BauGB	15
2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
2.3.1	Stellplätze und Einfriedungen	16
2.3.2	Werbeanlagen	16
2.4	Erschließung	16
2.4.1	Verkehrliche Erschließung	16
2.4.2	Wasserversorgung/Löschwasser	17
2.4.3	Abwasserentsorgung	17
2.5	Spielbahngestaltung	17

2.6	Geländemodellierungen	20
2.7	Sicherheit	21
3.	Umweltbericht	22
3.1.	Einleitung.....	22
3.1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans 008 “Golfplatz Plauen-Steinsdorf“	22
3.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	22
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	24
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	26
3.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
3.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
3.3	Zusätzliche Angaben.....	31
3.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken und fehlende Kenntnisse	31
3.3.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)	31
3.4.	Zusammenfassung.....	31
3.5.	Ausgleichsbilanzierung	32
	Literatur- und Quellenverzeichnis	34

1 Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Plauen unterstützt die Entwicklung eines Golfplatzes im Staatlich anerkannten Erholungsort Jöbnitz, Gemarkung Steinsdorf, und hat im Jahr 2001 ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für einen Golfplatz eingeleitet. Die ursprünglichen Planungen erstreckten sich über ein Areal von ca. 90 ha, im überarbeiteten Entwurf wurde der Geltungsbereich reduziert und umfasst nun eine Fläche von ca. 50 ha.

Der Golfsport erfreut sich auch im Vogtland zunehmender Beliebtheit. Es ist eine Sportart, die sich auch und insbesondere im Hinblick auf die demografische Veränderung in unserer Gesellschaft weiter entwickelt. Dass sich die Zahl der Golfspieler erhöht, bestätigt auch der Golfclub Plauen e.V. und kann sich im Jahr 2011 über 1350 Mitglieder freuen.

Er betreibt den Aufbau eines Golfplatzes seit 1999. Das Bestreben des Golfclubs Plauen e.V. ist es, in der Region einen 18-Loch Golfplatz für überregionale Turniere aufzubauen, Golf als Leistungssport in der Region Plauen/Vogtland zu etablieren und den Golfsport für Kinder und Jugendliche zugänglich zu machen. Daher ist auch beabsichtigt, einen 9-Loch Übungsplatz für den Breitensport zu etablieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes geschieht in enger Zusammenarbeit mit dem Golfclub Plauen e.V., der den Bau der sich erweiternden Anlage in Abstimmung mit dem Deutschen Golfverband plant und realisieren möchte. Die Stadt Plauen ist bestrebt, für den stattfindenden Golfbetrieb Rechtssicherheit herzustellen und für den Vorhabenträger Planungssicherheit zu schaffen.

Der anhaltende Popularitätszuwachs und das gestiegene Interesse am Golfsport zeigen sich in der erheblich gestiegenen Mitgliederzahl. Ende 2011 hatte der Golfclub in Steinsdorf über 1350 Mitglieder. Im Juli 2011 wurde das Landesfinale „Jugend trainiert für Olympia“ von Sachsen und Thüringen in Steinsdorf ausgetragen. Jährlich finden auf dem Golfplatz verschiedene Kurse statt, die sich über mehrere Tage erstrecken und somit bis zu 400 Übernachtungen in Jöbnitz und Plauen generieren. Für den Tourismus sind auch die ca. 150 Greenfee-Spieler pro Jahr, die gegen Gebühr auf dem Platz spielen, von Bedeutung. Nach der Erweiterung des Platzes und der gestiegenen Attraktivität ist es das Ziel, die Zahl auf über 1000 Spieler pro Jahr zu erhöhen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die flächige Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes entsprechend den internationalen Standards geschaffen werden. Dazu gehört die Technik der Spielbahnen ebenso wie die naturnahe Einbindung der Fläche in die Landschaft. Das Gelände wurde hinsichtlich seiner Topografie (Fernsicht) und wegen der vorhandenen Waldstrukturen und Pöhle als hervorragend geeignet bewertet.

Eine vergleichbare Anlage befindet sich nördlich von Hof im Freistaat Bayern, ca. 30 min von Plauen entfernt. Im Vogtlandkreis bildet der Golfplatz in Möschwitz unter dem Motto „Golf für Jedermann“ eine touristische Ergänzung für Urlauber und Sportler an der Talsperre Pöhl. Diese 9-Loch-Anlage bietet Schnupper- und Fortgeschrittenen-Kurse und ist eine gute Ergänzung zu dem 18-Loch-Golfplatz in Steinsdorf, der sich auf die Durchführung überregionaler Turniere im Leistungssportsektor ausgerichtet hat. Das Einzugsgebiet für den Golfplatz erstreckt sich nach Angaben des Golfclubs von Plauen über den Vogtlandkreis bis nach Thüringen.

Historie

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 008 „Golfplatz Steinsdorf“ wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen bereits im Februar 2001 gefasst. Damals bestand das Ziel, eine Fläche von über 90 ha für den Golfplatz zu entwickeln. Über einen Städtebaulichen Vertrag hatte sich der damalige Golfclub Plauen e.V. zur Erstellung der Planunterlagen für den Bebauungsplan verpflichtet. Im Mai 2004 wurde vom Stadtrat der Stadt Plauen der Satzungsbeschluss gefasst, auf dessen Grundlage im Herbst 2004 die Baugenehmigung für den Spielbetrieb in einem Teilbereich des Geltungsbereiches erteilt wurde. Die Genehmigung für den Bebauungsplan wurde von der Genehmigungsbehörde, dem ehemaligen Regierungspräsidium Chemnitz, wegen inhaltlicher Mängel und nicht dauerhaft gesicherter Ausgleichsmaßnahmen versagt. Das Verfahren kam daraufhin weitestgehend zum Erliegen.

Der Golfbetrieb findet seitdem entsprechend der Baugenehmigung von 2004 auf einer Teilfläche des gesamten Plangebietes statt. Ziel des Golfclub Plauen e.V. ist die Erweiterung der bisher bespielbaren Area-le auf eine Spielfläche von ca. 50 ha, d. h. zu einem 18-Loch-Meisterschaftsplatz und einem 9-Loch-Übungsplatz.

In Abstimmung mit der Stadt Plauen wurde die Teilfläche der bestehenden genehmigten Spielfläche in den Jahren 2010 und 2011 vorübergehend so umgestaltet, dass sie nun vom Deutschen Golfverband als 18-Loch Platz anerkannt ist.

Die Anlage eines Golfplatzes ist ein Eingriff in den Naturhaushalt. Ein entscheidendes Kriterium für die Überarbeitung der Planunterlagen ist die Sicherung der Maßnahmen und der Flächen für den Ausgleich eines solchen Eingriffes. Im Rahmen dieser notwendigen Überarbeitung musste der Geltungsbereich nahezu halbiert werden. Im Jahr 2010 wurde im Hinblick auf den verkleinerten Geltungsbereich der aktualisierte Umweltbericht erstellt.

Im Zuge der Planerstellung wurde der Geltungsbereich am südlichen Rand um 0,2 ha vergrößert. Anlass dazu war der geplante Neuaufbau der bis dahin z. T. außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Nebengebäude und deren angestrebte Nutzung für den Golfbetrieb, vorerst als Lagergebäude und perspektivisch für die Erweiterung des Clubhauses.

1.2 Planungsziel

Die Stadt Plauen verfolgt das Ziel zur Erweiterung der Golfanlage in Jöbnitz / Steinsdorf mittels Schaffung von Baurecht für eine 18-Loch Golfanlage und einen 9-Loch-Übungsplatz auf früher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Gesamtfläche von knapp 50 ha.

Die gesamte Anlage umfasst neben der golfsportlich genutzten Fläche, dem Golfplatz, auch Flächen für Infrastruktur wie Clubhaus, Nebengebäude und Parkplatz sowie Flächen für ökologischen Ausgleich und landschaftliche Gestaltung.

Die vorhandene Landschaft wird weitgehend geschont und die Spielbahnen werden ohne nennenswerte Geländeänderung eingeordnet. Auf Grund des seit ca. 10 Jahren in Teilbereichen des Geltungsbereiches stattfindenden Spielbetriebes lassen sich bei einer maßvollen Erweiterung der Spielflächen keine grundlegenden Bedenken erkennen.

Der große Flächenbedarf für einen Golfplatz bewirkt, dass Golfanlagen nur im Außenbereich angesiedelt werden können. Da Golfanlagen keine privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB sind, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, also die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im Verlauf des Verfahrens wird geprüft, inwieweit das geplante Vorhaben öffentliche Belange, wie z. B. den Naturschutz, berührt und ob eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig werden mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes und als Basis für dessen Festsetzungen erfolgt, auf der Grundlage des Umweltberichtes aus dem Jahr 2010, die Erstellung eines qualifizierten Grünordnungsplanes. Dieser beschreibt und bewertet das Plangebiet sehr ausführlich und stellt Auswirkungen des Vorhabens und den entsprechenden Kompensationsbedarf ausführlich dar.

Der Golfplatz stellt einen weiteren Baustein bei der Infrastrukturausstattung auf dem Gebiet Sport- und Freizeiteinrichtungen für das Oberzentrum Plauen dar. Der Standort unterstreicht die Bedeutung des Ortsteiles Jöbnitz als Staatlich anerkannter Erholungsort und erweitert das Angebot in dem Bereich Tourismus und Freizeit.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Areal von knapp 50 ha und liegt ganz im Norden des Gemeindegebietes der Stadt Plauen im Ortsteil Jöbnitz, Gemarkung Steinsdorf. Er erstreckt sich nordöstlich der Ortslage von Steinsdorf und grenzt unmittelbar an den Landkreis Greiz in Thüringen. Die B 92 (Elsterberger Landstraße) verläuft westlich des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Steinsdorf vollständig: 93/ 1, 93/2, 160, 157, 147, 145/2, 143, 115/4, 115/17 und 115/18 und die Flurstücke 115/12, 588 und 589 teilweise.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen zwei Spielbereiche entstehen. Der Teil des 18-Loch Platzes liegt zwischen der Alten Salzstraße und der K 7879, ein Teil dieser Fläche wird bereits für den Golfbetrieb genutzt. Der Teil östlich der K 7879 soll zukünftig den 9-Loch-Übungsplatz bilden.

Die Spielflächen liegen auf landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen und fügen sich auf dem Höhenrücken nördlich bis nordöstlich der Ortslage Steinsdorf zwischen den vorhandenen Waldflächen und Biotopen harmonisch ein.

1.4 Alternativenprüfung

Eine Standortdiskussion für die Anordnung eines Golfplatzes hatte bereits in den Jahren 1996 bis 1999 in der damals noch selbstständigen Gemeinde Jöbnitz mit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes stattgefunden. Alternativ wurden Flächen geprüft, die sich südwestlich von Steinsdorf in Richtung Jöbnitz erstreckten. Auf Grund der Eigentümerinteressen und der hohen Ackerlandqualität in diesem Bereich wurde der Standort jedoch nicht weiter verfolgt. Der heutige Standort war damals noch nicht in der Diskussion, hat sich aber nunmehr als einzig verfügbare Fläche herauskristallisiert. Für das Areal wurde eine separate Umweltprüfung durchgeführt. Da der Spielbetrieb dort seit Jahren stattfindet und der Bereich nun erweitert werden soll, werden keine weiteren Alternativen geprüft. Die Erweiterungsflächen liegen im Untersuchungsgebiet der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Golfplatz (Froelich & Sporbeck, 2000).

1.5 Übergeordnete Fachplanungen

1.5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013), der am 31. August 2013 in Kraft getreten ist, nennt als fachübergreifendes Gesamtkonzept zur räumlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen folgende Ziele, die bei der Entwicklung des Vorhabens beachtet werden:

Die Stadt Plauen, nach Z 1.3.6 als Oberzentrum ausgewiesen, gehört laut LEP 2013 zur Raumkategorie Verdichteter Bereich im ländlichen Raum. Nach G 1.2.3 sollen Entwicklungen des ländlichen Raumes, die zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen, unterstützt werden. Bei hoher Siedlungs- und Bevölkerungsdichte besitzen vorhandene Freiräume eine besondere ökologische Funktion. Weiterhin kann die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt werden (G 1.2.2). Mit der Entwicklung eines Golfplatzes wird die touristische Infrastruktur gestärkt.

Die Entwicklung einer Golfanlage schafft ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot und sichert gleichzeitig den ökologischen Wert des Freiraumes und ermöglicht eine naturverträgliche sanfte Entwicklung.

Karte 7 des LEP 2003 „Gebietskulisse für die Ausweisung eines ökologischen Verbundsystems“ stellt das Planungsgebiet in Steinsdorf als Teil des Suchraumes zur Ausweisung eines Verbunds ökologische bedeutsamer Freiräume dar. Die konkrete Ausweisung erfolgt im Regionalplan Südwestsachsen.

1.5.2 Regionalplan Südwestsachsen

Der Regionalplan Südwestsachsen ist am 06.10.2011 in Kraft getreten. Nach Karte 1 „Raumnutzung“ befindet sich das Gebiet für den Golfplatz innerhalb eines ausgewiesenen „Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft“ (Landschaftsbild/Landschaftserleben/Kap 2.1.2 und Arten und Biotopschutz/Kap 2.1.3). Daher sind die landesweiten Grundsätze und Ziele zum Schutz der Landschaft und zum Arten- und Biotopschutz zu beachten.

Zum Landschaftsbild wird unter G 2.1.2.2 näher ausgeführt, dass in diesen Vorbehaltsgebieten charakteristische Strukturen und Landschaftselemente erhalten, ergänzt und weiterentwickelt werden. Diese Gebiete sollen auf örtlicher Ebene konkretisiert und weiterentwickelt werden. Z 2.1.2.3 verdeutlicht zudem, dass die Kuppenlandschaften des Mittleren Vogtlandes in ihrer Charakteristischen Ausprägung zu erhalten sind. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht grundlegend verändern. Unter dem Aspekt Arten-/Biotopschutz wird unter Z 2.1.3.2 ausgesagt, dass in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten durch angepasste Nutzung das Grundgerüst des regionsweiten ökologischen Verbundes zu entwickeln ist. Zudem ist auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken. Im Rahmen der Bauleitplanung (dazu Z 2.1.3.5) sollen örtlich bedeutsame Bereiche konkretisiert und mit Maßnahmen untersetzt werden.

Im Rahmen konkreter Untersuchungen auf Regionsebene liegen seit 2013 die Gutachten über „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in der Region Chemnitz“ und über „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz“ vor. Diese wurden beachtet und die Ergebnisse der Prüfung unter dem Punkt 2.2.1 Flächen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Berücksichtigung des Artenschutzes näher beschrieben.

Die Etablierung des „Golfplatzes Steinsdorf“ im Oberzentrum Plauen, konkret in dem Staatlich anerkannten Erholungsort Jöbnitz mit seinen vielfältigen Angeboten, steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Regionalplanes Südwestsachsen. Der Golfplatz liegt im regional und überregional bedeutsamen Tourismusschwerpunkt Jöbnitz/Steinsdorf, trägt in landschaftlich reizvoller Umgebung zu dessen Weiterentwicklung bei und entspricht damit den regionalplanerischen Rahmensetzungen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pöhl (Planstand Juni 2013) weist Erweiterungsflächen für die Golfanlage im Ortsteil Möschwitz aus. Neben der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Stadt Plauen daher eine interkommunale Abstimmung mit der Gemeinde Pöhl durchgeführt, in deren Ergebnis die Gemeinde Pöhl die Planungen in Steinsdorf, im Gegensatz zur Stadt Plauen, für die Entwicklung des Naherholungsgebietes Talsperre Pöhl für nicht erforderlich hält.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ist mit seiner Veröffentlichung am 07.10.2011 wirksam geworden. Die für die Entwicklung des Golfplatzes vorgesehenen Flächen sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Golfplatz dargestellt. Die Vorüberlegungen und Standortdiskussionen haben bis zur Eingemeindung von Jößnitz im Jahr 1999 in der damals noch selbstständigen Gemeinde stattgefunden und wurden in die Planungen der Stadt Plauen übernommen. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Golfplatz Steinsdorf“ entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden auch im Bebauungsplanverfahren beachtet und nachrichtlich übernommen.

Im Landschaftsplan der Stadt Plauen (Karte 1 Realnutzung) sind die bereits als Golfplatz genutzten Gebiete als Fläche für Sport- und Freizeitanlagen dargestellt. Als Entwicklungsziele für das Plangebiet nennt der Landschaftsplan (Karte 9) die Anreicherung der ausgeräumten Agrarlandschaft mit gliedernden und belebenden Elementen (in Bezug auf die ackerbaulich genutzten Flächen).

2 Planinhalt

2.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Planzeichen nach § 9 Abs. 1 BauGB

2.1.1 Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 50 ha. Die Plandarstellung erfolgt im Maßstab 1:4000. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ ausgewiesen. Weiterhin werden die vorhandenen Verkehrsflächen, die bestehenden Waldflächen und diverse Wasserflächen festgesetzt. Private Grünflächen stehen einem begrenzten Personenkreis zur Nutzung zur Verfügung. Der festgesetzte Nutzungszweck ist „Golfplatz“. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung „Golfplatz“ werden auch Festsetzungen für bauliche Anlagen getroffen. Diese Baulichkeiten dienen ausschließlich der Zweckbestimmung „Golfplatz“, ordnen sich diesem Zweck absolut unter und sind mit der Hauptnutzung untrennbar verbunden. Da die möglichen baulichen Nutzungen mit der Zweckbestimmung vereinbar sind, wird auf eine generelle Bauflächenfestsetzung verzichtet. Da die baulichen Nutzungen der Hauptnutzung unterliegen, entfallen diese mit Aufgabe der Hauptnutzung. Eine darüber hinausgehende Nutzung als Fläche für bauliche Anlagen soll damit vermieden werden.

**2.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ können bauliche Anlagen, die dem Golfbetrieb dienen und sich der festgesetzten Nutzung unterordnen, zugelassen werden. Vorhanden sind bereits ein Clubhaus mit kleinem Restaurant, zwei Nebengebäude für die Unterbringung und die Wartung der Geräte für die Pflege der Anlage und ein Abschlagsgebäude auf zwei Ebenen mit überdachten Abschlägen. Die Abgrenzung der Bauflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Innerhalb dieser können die bereits vorhandenen Gebäude maßvoll erweitert werden. Insgesamt nehmen die baulichen Anlagen auf dem Golfplatzgelände eine sehr untergeordnete Rolle ein (< 1%). Der Golfplatz umfasst insgesamt eine Fläche von knapp 50 ha, die Summe der festgesetzten Bauflächen einschließlich Stellplätze beträgt 0,33 ha. Die bebaubaren Flächen befinden sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches in Richtung Ortslage Steinsdorf. Außer den beschriebenen Neben- und Werbeanlagen sind keine weiteren baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zugelassen. Die Art der baulichen Anlage und die Geschossigkeit werden durch Einschrieb in den Bebauungsplan bestimmt. Für Clubhaus, Nebengebäude und für das Abschlaggebäude werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.1.3 Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können drei dem Golfsport dienende untergeordnete Nebenanlagen mit jeweils max. 15 m² Grundfläche als Unterstand/Schutzhütte/Toilette zugelassen werden. Die Ausführung soll sich harmonisch in das Gelände einfügen.

Die Platzierung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt, da sie flexibel sein soll.

Gesetzliche Regelungen, wie z. B. die Einhaltung des Mindestabstandes zu Waldflächen sind bei der Einordnung zu beachten.

2.1.4 Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Erschließung des Golfplatzes erfolgt von der K 7879 aus, die von der B 92 kommend durch Steinsdorf hindurch in Richtung Cossengrün verläuft. Nach dem Zufahrtsbereich wird, parallel zur Kreisstraße, innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche von ca. 15 m x 90 m für private Stellflächen festgesetzt, auf der ca. 60 Stellplätze angeordnet werden können. Bei der Ermittlung der Stellplatzanzahl wird auf die Erfahrungswerte aus dem bereits stattfindenden Golfbetrieb der letzten Jahre zurückgegriffen. Derzeit ist der Parkplatz mit 30 PKW-Stellplätzen voll ausreichend.

Mit der Vergrößerung der Anlage ist es möglich, dass bei besonderen Anlässen 56 Spieler auf dem Platz sind. Der kleine Platz rechts der Cossengrüner Straße könnte nochmals mit max. 18 Spielern belegt sein. Das wären insgesamt bis zu 80 Spieler pro Tag. Es wird davon ausgegangen dass wenigstens jeder 3. PKW mit zwei Spielern besetzt sein wird. Somit ergibt sich ein maximaler Bedarf von 56 Stellplätzen.

Damit besteht ausreichend Spielraum für weitere Stellflächen entsprechend der durch den Bebauungsplan ermöglichten Erweiterung des Golfplatzes.

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Das für die Stellflächen festgesetzte Areal ist eingebettet in Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz, in Flächen für Anpflanzungen sowie in vorhandenes Großgrün, das zum Erhalt festgesetzt ist. Aus diesem Grund erfolgen keine zusätzlichen Festsetzungen zur Eingrünung der Stellflächen.

2.1.5 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Kreisstraße 7879 aus (siehe 2.2.2 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 6 BauGB). Im Bereich der Zufahrt sind Flächen für Stellplätze vorgesehen (siehe 2.1.4 Flächen für Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die Sicherung der Erreichbarkeit der Gebäude erfolgt mittels Festsetzung der Zuwegung als verkehrsberuhigter Bereich. Um den Versiegelungsanteil gering zu halten und den naturnahen Charakter nicht zu zerstören, kann der Weg unbefestigt bleiben, muss aber die dauerhafte Erreichbarkeit der baulichen Anlagen für Fahrzeuge der Daseinssicherung garantieren.

An der westlichen Seite des Geltungsbereiches verläuft als überregionaler Wanderweg die „Alte Salzstraße“. Durch den ausgeprägten Salzhandel im Mittelalter entstanden bestimmte Handelsstraßen, die nach ihrem Transportgut, dem Salz, benannt waren. Die „Alte Salzstraße“, auch Salzweg genannt, verlief im Vogtland von Halle kommend über Elsterberg – Cossengrün – Jößnitz – Plauen – Straßberg – Burgstein in Richtung Trogen. Im Bebauungsplan wird dieser historische Bezug aufgenommen und der Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Überregionaler Wanderweg“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann der Weg öffentlich gewidmet werden. Um zu vermeiden, dass Wanderer und Spaziergänger in erster Linie den Golfplatz als Pfad nutzen, muss der Weg in entsprechender Qualität hergerichtet und gepflegt werden.

2.1.6 Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nördlich des Hudenteiches mehrere kleine Wasserflächen festgesetzt. Sie dienen sowohl als zu überspielende Hindernisse als auch als Gestaltungselemente eines anspruchsvollen Golfplatzes.

Gleichzeitig bilden sie Lebensraum und Landschaftselement und sie dienen als Auffangbecken für Oberflächenwasser, welches zum Teil wieder zur Bewässerung genutzt werden kann. Die Wasserflächen folgen dem natürlichen Geländeverlauf und liegen am Sammler des Drainagewassers der ehemaligen Feldflächen. Überläufe leiten das Wasser in den vorhandenen Sammler. Die kleinen Wasserflächen sind temporär und führen nur bei entsprechenden Niederschlägen zeitweilig Wasser (Regenwasserrückhaltung), welches zur Bewässerung genutzt werden soll.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich der Hudenteich. Hierbei handelt es sich um einen nahezu gänzlich trocken gefallenem Teich mit einem ausgedehnten Röhrichtbestand und ausgetrockneten Schlammflächen. Der Teich, als eine potentiell wertvolle Fläche, ist als § 26 Biotop (gem. SächsNatschG) erfasst. Die Wiederherstellung des durch einen undichten Damm trocken gefallenem Teiches sowie dessen Renaturierung sind vom Golfclub geplant. Wichtig ist eine naturnahe und standorttypische Ufergestaltung. Neben dem Erhalt des Biotopes soll die Wasserfläche zum Zwecke der sportlichen Nutzung noch vergrößert werden, so dass attraktive Spielvarianten außerhalb der geschützten Areale entstehen.

2.1.7 Flächen für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Bei den festgesetzten Flächen für Wald handelt es sich ausschließlich um Bestandsflächen. Eine Neuanlage von Wald ist nicht vorgesehen. Die Waldflächen bilden ein interessantes Gestaltungselement innerhalb der Spielflächen und um diese herum. Durch den Spielbetrieb erfolgt kein Eingriff in die Waldflächen, sie bleiben vom Verlauf der Bahnen und von den Spielelementen unberührt.

Alle Waldflächen sind in der Biotopkartierung Sachsens (LfUG 2007) mit einer kurzen Beschreibung der jeweiligen Fläche erfasst. Näheres dazu im Grünordnungsplan unter 2.3 Biotopfunktionen.

2.1.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Die im BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden solche Maßnahmen bezeichnet, die geeignet sind, negative Wirkungen des Eingriffes zu kompensieren. Auf den für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sollen die mit der Anlage des Golfplatzes stattfindenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter ausgeglichen werden. Es werden hier weitgehend extensiv genutzte Bereiche aus Grünland, Sukzessions-

flächen und Gehölzpflanzungen ausgebildet. Diese Flächen werden nicht bespielt, befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe der Spielflächen und bilden zugleich Gestaltungs- und Trennelemente zwischen den Spielbereichen und grenzen den Platz zur Cossengrüner Straße hin ab.

Im beigefügten Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung beschrieben und bewertet und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben. Eine ausführliche Darstellung auch der konkreten Maßnahmen auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erfolgt im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Punkte 4. und 5.).

In enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt und Bauordnung des Landratsamtes Vogtlandkreis (Schreiben vom 29.11.2011) wird im Planverfahren darauf abgestellt, dass gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern sind. Die vorgeschriebene rechtliche Sicherung kann auf unterschiedliche Weise erfolgen (z. B. durch Eintragung einer Dienstbarkeit oder Baulast). Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen können dann wieder in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden, wenn die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen wieder beseitigt sind.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Flächen zum Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) fest. Diese Festsetzungen verfolgen ebenfalls das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen zu vermeiden und zu mindern. Die geplanten Anpflanzungen gliedern den Golfplatz und grenzen die verschiedenen Spielbahnen mit Landschaftselementen voneinander ab. Die Anlage der zu bepflanzenden Flächen ist prägend für die Attraktivität der Anlage. Mit landschaftstypischen Bepflanzungen kann nicht nur das Landschaftsbild sondern auch die Bodenerosionen überaus positiv beeinflusst werden. Vor der Entwicklung der Golfanlage waren die Flächen geprägt von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.1.9 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Plangebiet an der südlichsten Grenze des Geltungsbereiches befindet sich die Zufahrt zu den Flurstücken 115/6, 115/7 und 115/8, die mittels Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bauplanungsrechtlich gesichert wird.

2.2 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Unter diesem Punkt werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen beschrieben, die zum Verständnis der Planung bzw. zu deren Beurteilung notwendig sind. Dazu gehören auch Denkmale nach Landesrecht.

2.2.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 6 BauGB

Biotop aus der Biotopkartierung Sachsen 2007:

Wie unter 2.1.6 Wasserflächen beschrieben, handelt es sich bei dem im Zentrum des Plangebietes gelegenen Hudenteich, der leider nahezu trocken gefallen war, um ein eingetragenes Biotop nach § 26 SächsNatSchG. Es ist vorgesehen, den Teich einschließlich der standorttypischen Ufervegetation wieder herzustellen, was zum Teil schon begonnen wurde.

Nordwestlich des Rabenpöhles befindet sich ein weiterer kleiner bewaldeter Pöhl, bei dem es sich ebenfalls um ein eingetragenes Offenland-Biotop handelt.

Die beiden großen Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls in der Biotopkartierung Sachsen als Waldbiotop eingetragene Flächen. Es handelt sich hier um strukturreiche Eichen- und Buchenwälder mit vielen Höhlenbäumen, die ihren Wert aus dem vorhandenen Vogelinventar beziehen. Diese Flächen sind im Bestand, Veränderungen sind nicht vorgesehen und auf Grund der hohen Wertigkeit der Gebiete für die dort lebenden Vögel auch zu vermeiden. Im Hinblick auf die Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten sei darauf hingewiesen, dass der „sanfte“ Golfsport, der seit Jahren dort betrieben wird, keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Vogelwelt hervorgerufen hat (LRA Vogtlandkreis, Untere Naturschutzbehörde). Mit der Vergrößerung des Golfplatzes in nördliche Richtung werden sich die Aktivitäten des Golfbetriebes auf eine größere Fläche verteilen und sich somit in den einzelnen Arealen reduzieren.

Berücksichtigung des Artenschutzes:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in den zurückliegenden Planungsphasen jeweils berücksichtigt. Die Untere Naturschutzbehörde hat bereits 2008 im Rahmen der Vorbereitung der frühzeitigen Auslegung auf die Vorkommen der besonders geschützten Arten Kolkrabe und Hohltaube sowie Schwarzspecht in den Pöhlen hingewiesen und, auf Grund des seit Jahren stattfindenden Golfbetriebes, gleichzeitig in einer Art Monitoring resümiert, dass bisher keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Arten bekannt sind. Der bisherige Spielbetrieb sei stattdessen eher ein Indiz dafür, dass ein Nebeneinander von sanften Golfbetrieb und Bruthabitaten möglich ist (siehe auch GOP Punkt 4.3 Eingriffe in die Biotopfunktion). Die Sicherung der Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurde neben der Ausnahme der Pöhle aus dem Spielbetrieb zusätzlich auch der Bereich südlich und südwestlich vom Rabenpöhl vom Spielbetrieb ausgenommen und planungsrechtlich als Grünfläche festgesetzt und unterliegt einer extensiven Bewirtschaftung (siehe Grünordnungsplan).

Seit 2013 liegen im Rahmen konkreter Untersuchungen auf Regionsebene die Gutachten über „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in der Region Chemnitz“ und über „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung in der Region Chemnitz“ vor.

Südwestlich von Steinsdorf wurde hierbei der ivifaunistisch bedeutsame Offenland-Lebensraum „Heiterer Blick, Fröbersgrün“ bestimmt. Hier ist keine Überschneidung mit dem Plangebiet erkennbar, daher ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

In dem o. g. Gutachten zu den Fledermausgebieten wird unter Punkt 3.2.6 Besondere Biotop- und Schutzgebiete ausgeführt, dass alle Wald- und Offenland-Biotop die Wertstufe „sehr fledermausrelevant“ erhalten haben. Da sich im Plangebiet sowohl Wald- als auch Offenland-Biotop befinden, wurde dieser Sachverhalt näher geprüft.

Die bedeutendsten Flächen der Waldbiotop sind die o. g. beiden großen Waldflächen Rabenpöhl und Großer Pöhl sowie zwei kleiner Waldflächen. Da diese ohnehin vom Spielbetrieb ausgenommen sind, ist hier nicht mit Berührungspunkten zu rechnen. Im Bebauungsplan sind diese Flächen durch eine nachrichtliche Übernahme aus der Biotopkartierung Sachsen gekennzeichnet. Eine Fläche der beiden Offenlandbiotop ist ebenfalls ein vom Spielbetrieb ausgenommener und als Schutzgebiet gekennzeichnete Pöhl. Der bereits näher beschriebene Hudenteich, der als Offenlandbiotop eingetragen ist, bildet ein ge-

stalterisches Element und wird evtl. auch überspielt. Da der Spielbetrieb aber ausschließlich bei Tageslicht stattfindet, ist auch hier nicht von einer fledermausrelevanten Störung auszugehen. In den Nachtstunden, in denen die Nahrungssuche erfolgt, sind Störungen durch den Spielbetrieb ausgeschlossen. Als Fazit wird festgestellt, dass im Plangebiet sehr relevante und relevante Fledermausräume ausgewiesen sind, von einer Beeinträchtigung der Fledermäuse durch den Spielbetrieb aber nicht auszugehen ist. Durch die auf dem Golfplatz integrierten Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern bewirken möglicherweise sogar eine Verbesserung der Ernährungssituation.

Geschützter Landschaftsbestandteil (LB):

Der Geschützte Landschaftsbestandteil auf dem Flurstück 115/16 umfasst eine Baumreihe mit wertvollen Laubbäumen (Eichen, Buchen), die im Südosten zugleich den Abschluss des Golfplatzes bilden.

Geplantes Flächennaturdenkmal (FND):

Es ist geplant, die beiden großen gehölzbestandenen Pöhle als Flächennaturdenkmale auszuweisen. Es handelt sich lt. Landschaftsplan, Tabelle 21, Karte 10 um die geplanten FND Rabenpöhl Steinsdorf und Großer Pöhl Steinsdorf.

Beide sind entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit mit der Priorität 1 aufgenommen und so auch im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen dargestellt. Die Schutzgebietsausweisung erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises.

2.2.2 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft die Kreisstraße 7879. Sie teilt das gesamte Areal in die westlich gelegene 18-Loch Golfanlage und einen 9-Loch-Übungsplatz in östlicher Richtung. Um eine Abgrenzung der Straße von den Spielbereichen und dem Spielbetrieb zu erzielen, erstrecken sich entlang der Kreisstraße Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz.

Die Erschließung des Golfplatzes und die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Kreisstraße 7879 aus. Vom Parkplatz führt ein unbefestigter Weg zu den unter 2.1.2 beschriebenen baulichen Anlagen.

2.2.3 Archäologische Kulturdenkmale nach § 9 Abs. 6 BauGB

Im Geltungsbereich befinden sich großflächige archäologische Kulturdenkmale, die von der zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Archäologie, in die Liste der Kulturdenkmale Sachsens aufgenommen wurden (69580D-03, 69580D-04, 69580D-05).

Im Areal der Golfanlage in Steinsdorf befinden sich vorgeschichtliche Gräberfelder (Hügelgräber). Diese Flächen werden im Plan als nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird in den textlichen Hinweisen hingewiesen.

2.2.4 Leitungsrechte nach § 9 Abs. 6 BauGB

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (nähe Buchenweg) und im südöstlichen Bereich entlang der Straße nach Trieb verlaufen Trinkwasserleitungen. Für diese Leitungen gibt es Dienstbarkeiten, die kraft Gesetzes entstanden sind [§ 9 Abs. 1 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) i.V.m. § 1 Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV)]. Diese Festsetzungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.2.5 Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen (Altbergbaugebiete) werden vom Sächsischen Oberbergamt erfasst. Innerhalb des Bebauungsplanes südlich des Großen Pöhls befinden sich unterirdische Hohlräume. Dazu hat bereits 2003 das damalige Bergamt Chemnitz hervorgehoben, dass es sich südlich des „Großen Pöhls“ um das alte Bergbaugebiet des „Gustav-Adolf-Stolln“ handelt. Informationen über die Sicherung bzw. Verwahrung der Grubenbaue sind nicht bekannt, daher müsse von einem unsicheren Verwahrzustand ausgegangen werden.

Zur Lokalisierung und Erkundung der alten Tagesöffnungen hat am 16. Oktober 2013 ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern des Sächsischen Oberbergamtes, der Stadt Plauen und des Golfclubs stattgefunden. Dabei konnten im Gelände keine Hinterlassenschaften alten Bergbaus aufgefunden werden, die als Passpunkte eine genaue Einpassung des vorhandenen Grubenrisses ermöglicht hätten. Auch anhand der Flurkarte von 1959 wurde versucht, den Grubenriss der „Gustav-Adolf-Fundgrube“ besser einzupassen. Die Schachthalde und der Tageschacht wären dann im keilförmigen Bereich der Flurgrenzen 93/2, 95 und 93/1 zu vermuten.

Im Gelände vorgefundene Haldenmassen deuten auf intensiven Bergbau auf Eisenstein hin. Die an der Tagesoberfläche anstehenden Gesteine sind stark geklüftet, so dass daraus keine dauerhafte Standsicherheit von Grubenbauen in dem tektonisch beanspruchten Gebiet abzuleiten ist. Hinweise auf aktuelle Gefährdungen (Tagebrüche, Einsenkungen) oder Wasseraustrittsstellen waren nicht sichtbar. Ein bei der Ortsbegehung vorgefundenes mit Müll verfülltes Steinbruchrestloch wird im Plan ebenfalls dargestellt. Da nachteilige Auswirkungen auf die Tagesoberfläche durch das Zubruchgehen alter Grubenbaue aber nicht ausgeschlossen werden können, wird empfohlen, die Geländedenutzung in Bereich der „Gustav-Adolf-Fundgrube“ zu minimieren und alle Beteiligten für den Sachverhalt zu sensibilisieren.

Mit der festgesetzten Nutzung als Grünfläche und der Zweckbestimmung Golfplatz wird eine bauliche Nutzung ausgeschlossen. Die Fläche dient ausschließlich dem Spielbetrieb, Erdbewegungen sind nicht vorgesehen. Durch die regelmäßige Pflege der Golfanlage ist es möglich, Veränderungen in den bekannten Bereichen optisch leicht wahrzunehmen. Das Gebiet des „Gustav-Adolf-Stolln“ ist im Bebauungsplan auch über seinen Geltungsbereich hinaus dargestellt.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.3.1 Stellplätze und Einfriedungen

Im Planteil sind entlang der Kreisstraße in Richtung Cossengrün Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zwischen Straße und Stellflächen ist zur optischen Begrenzung sowohl der Stellflächen als auch des Platzes ein 4 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

Einfriedungen sind im Bereich des Golfplatzes nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Spielflächen und Spielrichtungen so ausgerichtet, dass eine Gefährdung außerhalb des Platzes weitestgehend ausgeschlossen wird. Sollten sich während des Spielbetriebes gefährdete Stellen herausstellen, sind aus Sicherheitsgründen ausnahmsweise Fangnetze zulässig. Zur Abgrenzung des Wanderweges „Alte Salzstraße“ an der westlichen Seite des Geltungsbereiches und zur Abgrenzung der durch den Geltungsbereich verlaufenden Kreisstraße sind Flächen für Anpflanzungen festgesetzt.

2.3.2 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind 3 Werbeanlagen in einer Größe von bis 5 m² je Werbung zulässig, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken. Sie dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen- Orts und Landschaftsbild verunstalten oder den Verkehr gefährden.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Den Ortsteil Steinsdorf im äußersten Norden der Stadt Plauen erreicht man aus Richtung Westen kommend über die B 92 oder aus südlicher Richtung über Jöbnitz und die Kreisstraße K 7880.

Die Erschließung erfolgt durch die Ortslage Steinsdorf, dann weiter in nördliche Richtung über die K 7879 in Richtung Cossengrün. Von der K 7879 aus ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist mittels Regionalbuslinie gegeben. Obwohl ein Golfplatz in der Regel durch den Individualverkehr erschlossen wird, ist die ÖPNV-Anbindung wichtig für den Aufbau des Golfsports im Kinder und Jugendbereich.

Basierend auf der Radnetzkonzeption der Stadt Plauen von 2006 und der Machbarkeitsstudie „Elsterradweg im Vogtlandkreis“ von 2008 verläuft der Elsterradweg in Nord/Süd-Richtung auf der K 7879 durch das Plangebiet. Des Weiteren ist Steinsdorf über die Alltagsradroute NR. 3 (lt. Radnetzkonzeption) an das Stadtzentrum angebunden.

2.4.2 Wasserversorgung/Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Hausanschluss. Die vorhandene Trinkwasserleitung verläuft innerhalb der privaten Flächen im Abstand von 7,00 bis 12,00 m parallel zum öffentlichen Verkehrsraum. Der Verlauf der Trinkwasserleitung wird als nachrichtliche Übernahme im Plan dargestellt. Die rechtliche Sicherung der Leitungen besteht kraft Gesetzes. In den Bereichen der Trinkwasserleitung einschließlich des Schutzstreifens von 4 m werden keine Anpflanzungen vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung kann nach Aussage des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (vom 21.09.2012) über das öffentliche Netz nicht abgesichert werden.

Es ist vorgesehen, den Teich auf dem Flst. 115/12 für die Löschwasserversorgung mit heranzuziehen. Der Erbbauberechtigte für das Flurstück 115/12 stimmt der Entnahme des Löschwassers zu und gibt die Wassermenge mit ca. 800 m³ an.

Damit wäre der Löschwasserbedarf von 48 ³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

Die Zufahrt kann über die Straße *Am Gut* über das Flurstück 115/14 erfolgen und ist über ein Wegerecht zu sichern.

2.4.3 Abwasserentsorgung

Nach den Angaben des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (Stellungnahme vom 31.08.2012) ist das Grundstück entsprechend dem beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzept dauerhaft nur als Teilanschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage zu entwässern. Demnach wird dem Bau einer biologischen Kleinkläranlage zugestimmt. Die Anbindung kann an den im Plangebiet vorhandenen privaten Kanal erfolgen. Die Zustimmung des Eigentümers liegt mit Datum vom 08.12.2013 vor.

2.5 Spielbahngestaltung

Ziel beim Golfsport ist es, einen ca. 4 cm großen Kunststoffball von einer bestimmten Position (Abschlag/Tee) mittels Schlägern über eine bestimmte Spielbahn in ein 10 cm großes Loch zu befördern. Dabei beträgt der Abstand zwischen Abschlag und Loch zwischen 100 m und 550 m.

Derzeit ist die Spiellänge für Kinder und Jugendliche sowie für Damen ca. 3.500 m und für Herren ca. 4.000 m. Der Platz ist für 63 Schläge ausgelegt.

Turniere werden weltweit auf Plätzen ausgerichtet, die in der Regel mindestens 70 bis ca. 73 Schläge lang sind. Das heißt, dass die Spiellänge für Kindern bis Damen bei ca. 5.000 m liegt und für Herren ca. 5.800 m. Diese erforderlichen Spiellängen können mit der geplanten Erweiterung erreicht werden.

Der Platz ist dann für überregionale Turniere geeignet.

Die Spielbahnen bestehen aus folgenden Elementen:

Abschläge	Greens
Rough	Vorgreens
Semirough	Bunker
Fairway (Spielbahn)	Hardrough

Nur zum Verständnis des geplanten Golfspielbetriebes werden die Greens, die Spielbahn und die idealisierte Spiellinie als *Hinweise* im Plan dargestellt. Sie sind keine Festsetzungen.

Der Golfplatz soll in weitgehend belassenen Naturräumen entstehen. Der Vorteil liegt darin, dass sich der Platz damit unauffällig in die an dieser Stelle außergewöhnlich schöne vogtländische Kuppenlandschaft integriert und sich der Herstellungs- und Pflegeaufwand verringert. Der Aufbau der Bahnelemente wird im Folgenden so beschrieben, wie er auf dem Golfplatz in Plauen-Steinsdorf verwirklicht werden soll bzw. wie er im bereits genehmigten Bauabschnitt verwirklicht worden ist.

Die jeweiligen Bodenverhältnisse und Niederschlagsmengen bedingen auf allen Plätzen unterschiedliche Arten der Anlage, insbesondere der Greens, Abschläge und Bunker.

Generell ist der Boden auf dem Platzgelände so beschaffen, dass die Niederschlagswässer, soweit sie nicht durch die Hanglagen ohnehin abfließen, schnell versickern. Dies führt zu trockenen Oberschichten. Die Golfanlage liegt auf einer Anhöhe, auf der ständig Wind weht. Dies führte auf den vor der Anlage des Golfplatzes vorhandenen Feldern zu erheblicher Erosion, diese ist nun weitestgehend minimiert. Eine Drainierung der Greens und Abschläge sowie von Teilen der Spielbahnen, wie häufig üblich, ist daher nicht erforderlich.

Nachfolgend wird der Aufbau der einzelnen **Bahnelemente** beschrieben:

Abschläge

Die Abschläge bestehen aus einem kurz geschnittenen kräftigen Rasen. Die einzelnen Halme sollen bürstenartig stehen, so dass ein Golfball ca. 5 mm über dem festen Boden schwebt. Die Schnittlänge beträgt ca. 10 mm – 20 mm. Der Bodenaufbau entspricht im Prinzip dem der Greens. Der Oberboden wird abgetragen und seitlich gelagert. Der Unterboden wird quer zur Schlagrichtung waagrecht ausgerichtet und mit der Schlagrichtung leicht ansteigend, 1 – 2 %. Der Unterboden wird von großen Steinen befreit der Rest mit einer Umkehrfräse bearbeitet. In der Folge wird der Oberboden wieder aufgebracht, von sämtlichen Steinen befreit und im Gefälle dem Unterbau angeglichen. Auf dem Oberboden wird eine Sandschicht in einer Höhe von ca. 5 cm aufgebracht. Der Sand wird mit dem Oberboden auf eine Tiefe von ca. 10 - 15 cm vermischt. Im Anschluss erfolgt die Einsaat.

Die Maht erfolgt 1- bis 2-Mal wöchentlich. Das Schnittgut verbleibt auf den Flächen.

Rough

Roughflächen sind unter Erschwernis bespielbare Platzflächen. Das Gras wird in einer Höhe von 10 cm – 25 cm gehalten, in den Bereichen zwischen den Bahnen und dem Platzrand auch höher. Ein zu dichter

Grasbewuchs ist nicht erwünscht. Der Boden wird vor der Ansaat von Steinen ab halber Faustgröße befreit. Die Flächen werden eben abgezogen.

Die Roughs zwischen den Spielbahnen werden 1-Mal pro Monat gemäht. Das Schnittgut verbleibt auf den Flächen.

Semirough

Semiroughflächen sind Übergangflächen zwischen Spielbahnen und Roughs. Sie können Erschwernisflächen auf den Spielbahnen oder um Greens herum bilden. Sie werden häufig bespielt. Die Bodenbearbeitung erfolgt wie bei den Fairways. Die Grasschnitthöhe variiert zwischen 5 und 10 cm. Hier wird ein dichter Grasbewuchs angestrebt. Die Maht erfolgt wöchentlich.

Fairway

Der Fairway bildet die eigentliche Spielfläche. Der Boden wird von allen Steinen befreit und anschließend mit einer Umkehrfräse behandelt und eben abgezogen.

Die Einsaat erfolgt mit strapazierfähigen Sportrasenarten. Die Schnitthöhe des Grasses beträgt 1,5 – 3 cm. Die Maht erfolgt 2 x pro Woche. Das Schnittgut auf den Fairwayflächen und den Semiroughflächen verbleibt auf diesen.

Greens

Der Green ist die meist modellierte Rasenflächen um das Loch am Ende jeder Spielbahn. Es besteht aus sehr kurz geschnittenem feinhalmigen, dichten Rasen. Die Schnitthöhe kann unter 5 mm sein.

Die Greens werden wie folgt hergestellt: Der Oberboden wird abgetragen und seitlich gelagert. Der Unterboden wird nach Bedarf modelliert, von großen Steinen befreit und mit einer Umkehrfräse mehrfach bearbeitet. In der Folge wird der Oberboden wieder aufgebracht, von sämtlichen Steinen befreit und im Gefälle dem Unterbau angeglichen.

Auf dem Oberboden wird eine Sandschicht, in einer Höhe von ca. 8 cm aufgebracht. Der Sand wird mit dem Oberboden auf eine Tiefe von ca. 16 cm vermischt. Im Anschluss erfolgt die Einsaat. Das verwendete Gras wächst langsam, breitet sich aber intensiv aus und bildet so eine teppichähnliche Oberfläche.

Die Maht erfolgt 3 x wöchentlich, das Schnittgut wird entfernt.

Es ist vorgesehen die Greens zu bewässern, sowie vereinzelte Teile der Fairways. Der nördliche Teil des Geländes ist drainiert. Dieses Wasser soll zur Bewässerung herangezogen werden. Ergänzend wird noch Wasser aus den Brunnen im Rittergut verwendet.

Die Greens werden in der Regel 1 Mal im Jahr gedüngt. Pestizide kommen nicht zum Einsatz.

Vorgreens

Vorgreens sind etwa 1 m bis 2 m breite Streifen um die Greens herum. Der Aufbau und die Ansaat erfolgen mit den Greens. Die Schnitthöhe variiert zwischen 1 und 2 cm. Schnitt 2 x pro Woche. Das Schnittgut verbleibt auf den Flächen.

Bunker

Bunker sind Vertiefungen im Fairwaygelände. Man unterscheidet Greenbunker und Sandbunker. Greenbunker werden sanft ohne sichtbare Bodenkante in die Fairways eingelassen. Der überflüssige Erdaushub wird als Wall um den Bunker angeordnet.

Die Bodenvorbereitung entspricht der der Fairways. Das Gras wird in Roughqualität oder als dichtes, etwas höheres Semiroughgras geschnitten.

Sandbunker haben eine Übergangskante zum Fairway und werden mit Sand gefüllt. Der Oberboden der Bunkerfläche wird als Geländemodellierung um den Bunker herum verwendet.

Hardrough

Beim Hardrough handelt es sich um extensiv genutzte Flächen. Das Spielen auf diesen Flächen ist in der Regel nicht möglich. Es werden vor der Ansaat faustgroße Steine entfernt. Erste Ansaat mit Landschaftsrasen. Die Maht erfolgt 1 bis 2 Mal im Jahr.

Saisonale Nutzung

Die Golfsaison beginnt in der Regel Mitte April und endet Mitte Oktober. Grundsätzlich kann ganzjährig gespielt werden. Die Frequenz ist aber praktisch ohne Bedeutung.

Die Platzpflege beginnt Anfang April, wenn die Witterung es zulässt, und endet im Oktober.

2.6 Geländemodellierungen

Nach Sächsischer Bauordnung (§ 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO) sind genehmigungspflichtige Geländemodellierungen nicht zugelassen. Die vorgesehenen Geländeauf- und -abgrabungen betragen in der Regel nicht mehr als 0,5 m, in Einzelfällen bis zu 1,5 m. In der Regel geschieht dies in den Bereichen um die Greens (Grün) herum, da hier Hindernisse (Bunker, Hügel) aufeinander treffen und diese Flächen harmonisch zu verbinden sind.

Auch die Bereiche für die Wasserflächen werden topografisch geformt, zulässig sind Flächen bis zu 250 m². Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind in Größe und Ausmaß so anzulegen, dass sie nach § 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO verfahrensfrei sind.

2.7 Sicherheit

Golfanlagen sind, wie alle Sport- und Freizeitanlagen, im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht vom Betreiber in einem Zustand zur Verfügung zu stellen, dass für die Benutzer nicht erkennbare Gefahren vermieden werden. Auf Golfplätzen besteht eine Gefährdung für Spieler und Dritte gegen abirrende Golfbälle außerhalb der Spielbahnen. Um diese Gefährdung abzuwehren, wurden für das Golfspiel sportliche Regeln entwickelt für das Verhalten von Golfspielern auf Golfanlagen. In den Golfregeln ist unter Punkt 1 Etikette (Verhalten auf dem Platz) klar geregelt, dass ein Spieler nicht spielen darf, wenn er jemanden treffen oder gefährden könnte.

Für den Bau von Golfanlagen gibt es keine rechtsverbindlich definierten Angaben, die als Mindestgrößen bei der Betrachtung potentiell gefährdeter Bereiche herangezogen werden könnten. In Anlehnung an den Fachbericht „Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) und dem Deutschen Golfverband (DGV) werden folgende Überlegungen zu Abständen von Spielbahnen und –elementen sowie zur Umgebung aufgestellt.

Abstände zur Umgebung:

Die Golfanlage erstreckt sich nördlich der Ortslage Steinsdorf und ist zu einem großen Teil eingebettet in landwirtschaftliche Ackerflächen. In diesen Bereichen werden nach dem, allerdings nicht mehr neu aufgelegten Orientierungsrahmen des DGV, keine Abstandserfordernisse ausgelöst, da hier kein Gefährdungspotential entsteht.

Entlang der Westseite des Plangebietes verläuft der überregionale Wanderweg „Alte Salzstraße“. Um eine Trennung des Weges vom Golfplatz zu erzeugen, wurden parallel zum Weg verlaufende Pflanzflächen festgesetzt. Einzig eine an der nördlichen Grenze vorgesehene Spiellinie kreuzt den Wanderweg. Auf Golfplätzen gelten die allen Golfspielern bekannten o. g. Golfregeln. Zudem sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Golfplatz ein öffentlicher Platz ist, den Wanderer und Spaziergänger überqueren können, diese sowohl durch Hinweisschilder und Erscheinungsbild auf die Situation aufmerksam gemacht werden und alle Nutzer zur gegenseitigen Vorsicht und Rücksichtnahme verpflichtet sind.

Die Kreisstraße 7879 verläuft zwischen dem 18-Loch Platz und dem 9-Loch Übungsplatz.

Auf dem 18-Loch Platz sind aus westlicher Richtung Abschlüge in Richtung der Straße vorgesehen, vom Rand des Greens bis zur Straße beträgt der Abstand mindestens 30 m. Zusätzlich erstrecken sich parallel zur Kreisstraße Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz. Mit entsprechenden Anpflanzungen in diesem Bereich (siehe GOP) wird eine zusätzliche Abschirmung der Kreisstraße von evtl. fliegenden Bällen erreicht.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans 008 „Golfplatz Plauen-Steinsdorf“

Die Stadt Plauen beabsichtigt in Jöbnitz im Ortsteil Steinsdorf einen Golfplatz zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ist das Areal nördlich von Steinsdorf als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt.

Bereits im Jahr 2001 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, am 13.05.2004 erfolgte der Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan (BBP) wurde nicht genehmigt, da eine rechtliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht nachgewiesen werden konnte. Ursprünglich wurde von einer Gesamtgröße von knapp 100 ha Spielfläche ausgegangen (Stand Entwurf BBP 30.04.2003), mittlerweile wurde der Geltungsbereich auf ca. 50 ha verkleinert. Für diesen Flächenumfang kann, lt. Aussage des Golfclubs Plauen, der dauerhafte Zugriff vertraglich gewährleistet werden. Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb der überplanten Flächen umgesetzt werden (STADT PLAUEN, 2008 UND 2009).

Zum Bebauungsplan mit Stand 30.04.2003 wurde parallel ein Grünordnungsplan (GOP) auf Grundlage der Inhalte von §§ 1a und 9 BauGB erstellt, welcher in den Bebauungsplan integriert wurde (FROELICH & SPORBECK, 2003). Aufgrund des geänderten Geltungsbereiches wurden BBP und GOP durch die Stadt Plauen überarbeitet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde auch die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB notwendig.

Der Golfbetrieb findet entsprechend der Baugenehmigung von 2004 auf einer Teilfläche des Plangebietes statt. Ziel des Golfclub Plauen e.V. ist die Erweiterung der bisher bespielbaren Areale auf eine Spielfläche von ca. 50 ha, d. h. zu einem 18-Loch-Meisterschaftsplatz und einem 9-Loch-Übungsplatz.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 50 ha und beinhaltet bestehende Straßen, bestehende und geplante Wege und Parkplätze, Wasserflächen und Spielflächen sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Waldflächen und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im **Regionalplan** Südwestsachsen vom 10.07.2008, zuletzt bekannt gemacht am 6. Oktober 2011 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz“ verzeichnet. Des Weiteren ist das gesamte Areal Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes Landschaftsbild/Landschaftserleben. Nach Karte A 1-2 besitzt das Gebiet besondere avifaunistische Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für regional bedeutende Vogelarten (Schleiereule, Baumfalke, Wachtel, Graureiher, Lachmöwe, Mäusebussard).

Außerdem ist für das Gebiet eine besondere Bedeutung für den Fledermausschutz ausgewiesen.

Um die Ortslage von Steinsdorf ist mit Sommerquartieren und/oder Wochenstuben von Arten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotenzial zu rechnen (Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus) (RPV SW-SN 2008).

Außerdem ist das Plangebiet als Tourismus- und Erholungsgebiet, touristisches Entwicklungsgebiet, im Regionalplan verzeichnet. Dies ist bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Talsperre Pöhl und dem hier bereits großflächig erschlossenen touristischem Bestandsgebiet. In Karte 5 des Regionalplanes wird das Areal als Landschaftsbereich mit besonderen Nutzungsanforderungen definiert: Zum einen ist es als Schwerpunktgebiet Erosionsschutz für Boden/Landwirtschaft verzeichnet, zum anderen als Kaltluftentstehungsgebiet mit Abflussrichtung nach Plauen für das Schutzgut Klima/Luft. Aufgrund frühzeitlichen Bergbaumgangs sind kleine Teile des Plangebietes als Hohlraumgebiete gemäß § 7 SächsHohlVO eingetragen. Es ist daher mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen (RPV SW-SN 2008).

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Plauen (wirksam seit 07.10.2011) ist das Areal als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr.5 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Golfplatz) dargestellt. Die Baumreihe im Süden des Gebietes ist als Geschützter Landschaftsbestandteil verzeichnet. Bereits bewaldete Areale sind als Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB eingetragen. Der Hudenteich inmitten des Geländes ist als besonders geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG aufgenommen. Die Ortslage von Steinsdorf ist als Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgewiesen.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Plauen hat in seiner Realnutzungskarte die bereits als Golfplatz genutzten Flächen als Sport- und Freizeitanlagen dargestellt. Neben dem bereits erwähnten Geschützten Landschaftsbestandteil befinden sich großflächig Bodendenkmäler im Plangebiet.

Als Entwicklungsziele für das Areal nennt der Landschaftsplan die *Anreicherung der ausgeräumten Agrarlandschaft mit gliedernden und belebenden Elementen* (in Bezug auf die ackerbaulich genutzten Flächen). Die meist gehölzbestandenen Pöhle und Kuppenbereiche sind mit dem Entwicklungsziel *Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft* versehen. Teilbereiche des Gebietes sind mit den Entwicklungsmaßnahmen *Änderung der Landnutzungsform aus Gründen der Wasserhaushalts-, der Boden-, der Biotop-, der Wohn- oder der Erholungsfunktion sowie Extensivierung durch Aufgabe des Düng- und Pestizideinsatzes oder durch Reduktion der Viehbesatzstärke* eingetragen. Für die lückige Baumreihe entlang der Straße nach Cossengrün, welche das Gebiet von Süd nach Nord quert, ist der *Erhalt und die Ergänzung bestehender Baumreihen, Baumgruppen und Alleen* im Landschaftsplan verankert.

Seit September 2001 besteht eine notwendige Verpflichtung zur Durchführung der **Prüfung der Umweltverträglichkeit** von Bebauungsplänen gemäß Vorhabenstyp 18.3.1 der Anlage 1 zum § 3 b Abs.1 UVPG für den Bau eines Freizeitparks bei einem Flächenbedarf von mehr als 10 ha Grundfläche. In der Umweltverträglichkeitsuntersuchung werden die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter nach § 2 UVPG und § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB (Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige

Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen) erfasst, beschrieben und bewertet. Hierbei werden Nutzungen, einschließlich der vorhandenen und raumwirksamen Beeinträchtigungen (Vorbelastungen) einbezogen. Zum Bebauungsplan 008 "Golfplatz Steinsdorf" wurde bereits im Jahr 2000 eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung erstellt (FROELICH & SPORBECK, 2000).

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnungsplan (GOP)** gemäß § 6 SächsNatSchG erstellt, der die naturschutzrechtliche „Eingriffsregelung“ behandelt. Der GOP beschreibt und bewertet zunächst die tatsächlichen naturschutzfachlichen Eingriffe. Dann werden entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan die konkreten Maßnahmen für die jeweiligen Flächen formuliert. Es werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Gestaltungsmaßnahmen zur Einbindung des Standortes in das Landschaftsbild sowie Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Ortslage Steinsdorf, welche Mischgebietscharakter trägt und in ihrer dörflichen Ausprägung eine hoch bedeutsame Wohnqualität besitzt. Vorbelastungen sind im engeren Umfeld nicht vorhanden. Verschiedene Wander-, Rad- und Reitwege queren die Ortschaft und verlaufen entlang bestehender Straßen und Wirtschaftswege in Richtung Norden durch das Plangebiet (FNP PLAUEN, 2011).

Das Baugebiet ist als archäologisch relevanter Bereich eingestuft. Bekannte Bodendenkmäler befinden sich im Ortskern von Steinsdorf (Mittelalter), in Form eines mittelalterlichen Vorwerks (Mittelalter/Neuzeit) sowie in einem vermuteten Hügelgrabfeld am Großen Pöhl aus der Bronzezeit (LP PLAUEN, 2009; FROELICH & SPORBECK, 2003).

Die Flächen im Plangebiet unterliegen derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im nördlichen Teil wird Ackerbau, im südlichen Teil Grünlandwirtschaft betrieben. Dies trifft auch auf die geplanten Erweiterungsflächen zu – ausgenommen vereinzelter Wald- und Gehölzbestände. Die Bodenfruchtbarkeit kann als mittel bedeutsam bewertet werden, die Ackerwertzahlen liegen bei 37, die Grünlandzahlen bei 40. Am südlichen Hang des „Großen Pöhl“ befindet sich ein altes Bergbaugebiet („Gustav-Adolf-Stollen“, LP PLAUEN, 2009; FROELICH & SPORBECK, 2003).

Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Weite Teile des Gebietes werden durch landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen geprägt. Ca. 27,2 ha sind intensiv ackerbaulich genutzt, ca. 11,7 ha werden als Grünland bearbeitet. Dazwischen befinden sich einzelne Gehölzgruppen, welche um die meist felsigen Pöhle herum dichte Bestände bilden. Diese sind als Rückzugsräume für die Tierwelt von sehr hoher Bedeutung und bieten hauptsächlich Laubgehölzen (Buche, Eiche) Lebensraum (§ 26- bzw. wertvolle Biotope). Westlich entlang des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher von Heckenstrukturen gesäumt ist und im südlichen Abschnitt als Hohlweg

ausgeprägt ist. Der Hudenteich inmitten des Plangebietes ist ein flachgründiger, naturnaher Weiher ohne sichtbaren Zu- und Abfluss mit ausgedehnter Verlandungsvegetation (§ 26-Biotop) (LP PLAUEN, 2009). Entlang der Kreisstraße nach Cossengrün sind lückige Obstbaumreihen vorhanden, welche teilweise von Mager- und Trockenrasenfragmenten (§ 26-Biotope) gesäumt werden. Das Vorkommen mehrerer gefährdeter Pflanzenarten beschränkt sich auf feuchte, extensiv genutzte bzw. flachgründige, trockene Standorte. Besonders im Bereich der gehölzbestandenen Pöhle sind zahlreiche Nachweise gefährdeter Tierarten vorhanden, z.B. Schwarzspechthöhlen. Vögel nutzen die umliegenden Flächen als Nahrungshabitate. Zwischen den o.g. Biotopflächen bestehen daher zahlreiche Wechselbeziehungen über die landwirtschaftlich genutzten Flächen hinweg. Darunter befinden sich besonders störungsempfindliche Arten wie Kolkrabe, Hohltaube und Schwarzspecht. Außerdem bestehen Nachweise über das Vorkommen von Neuntöter, Braunkehlchen, Rotmilan, Habicht, Baumfalke und Schleiereule (FROELICH & SPORBECK, 2000). Auch für Amphibien gibt es Nachweise für den Hudenteich. Teich-, Berg- und Kammmolch sowie diverse Teichfrösche nutzen den Lebensraum um das Gewässer herum. Nachweise über Land- und Überwintungslebensräume im Bereich des alten Wegdammes sind vorhanden. Besonders erwähnenswert sind außerdem die zahlreichen Libellenarten am Hudenteich, inkl. anspruchsvoller Rote-Liste-Arten wie z.B. Sumpf-Heidelibelle (FROELICH & SPORBECK, 2000). Dem Untersuchungsgebiet wird insgesamt eine hohe Bedeutung im Biotopverbund mit besonders wertgebenden Lebensräumen für Vögel, Amphibien und Reptilien zugesprochen (LP PLAUEN, 2009).

Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Der geologische Untergrund wird im Wesentlichen von oberdevonischen Vulkaniten aufgebaut (Diabasen, Tuffen und teilweise Diabaskonglomeraten). Die Festgesteine sind mit geringmächtigen, weichselkaltzeitlichen Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm und Hangschutt) bzw. Talsedimenten der lokalen Vorfluter (Auenlehm über Kies und Sand) überdeckt. In Bereichen mit anstehendem Fels an der Oberfläche fehlen die quartären Lockergesteine. Darauf liegen kalkarme, aber relativ nährstoffreiche Böden, woraus sich die Bodentypen Braunerden und Gleykolluvien entwickelt haben. Eine Ausnahme bilden die Kuppen oder Pöhle, auf denen sich direkt über dem Diabas wenig entwickelte Rohböden und Ranker gebildet haben, teilweise ist anstehender Fels zu sehen. Daher erfolgt in diesen Arealen auch meist keine landwirtschaftliche Nutzung (Froelich & Sporbeck, 2003; LP Plauen, 2011; LfULG, 2013).

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Ranker in Bezug auf die biotische Lebensraumfunktion als „sehr hoch bedeutsam“ zu bezeichnen, die Gleykolluvien als „hoch bedeutsam“ und die sehr häufig anzutreffenden Braunerden als „mittel bedeutsam“. Die Bodentypen besitzen eine mittlere bis hohe Speicher- und Reglerfunktion. Es besteht daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Altlasten und –verdachtsstandorte finden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Planes.

Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden. Das einzige Stillgewässer, der Hudenteich, befindet sich inmitten des Baugebietes und ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Es ist daher mit Eutrophierung durch hohe organische Belastungen auszugehen.

Trinkwasserschutzzonen sind im Planbereich nicht ausgewiesen. Größere Grundwasservorkommen sind im Bereich des Hudenteiches in nordwestliche Richtung zum Rumpelsbach hin nachgewiesen (LP PLAUEN, 2009). In den Senkenlagen ist eine gute bis mittlere Grundwasserführung vorhanden, welche sich auf Klüftzonen im Diabas beschränkt. Die relativ geringe Mächtigkeit der bindigen Deckschichten bedingt, dass das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und somit hoch empfindlich ist (FROELICH & SPORBECK, 2003).

Klimatisch wird das Plangebiet dem großräumigen vogtländischen Leegebiet zugeordnet. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei 600-650 mm/Jahr und sind daher als „unter normal“ einzustufen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 9,5 °C/Jahr (FROELICH & SPORBECK, 2003).

Die großflächig ackerbaulich genutzten Bereiche im Bebauungsplangebiet sind als Kaltluftzonen mit ungehinderten Luftbewegungen und Bedeutung für die nächtliche und winterliche Kaltluftentstehung im Landschaftsplan Plauen verzeichnet. Die Talsenke nordwestlich des Hudenteiches besitzt besondere Bedeutung für den Kaltluftabfluss und zeichnet sich durch hohe Nebelhäufigkeit aus. Gehölzbestandene Flächen, wie die Pöhle, haben als Frischluftentstehungsgebiete mittlere Bedeutung, da sie keinen direkten Siedlungsbezug haben (LP PLAUEN, 2009).

Landschaftsbild

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine reiche Gliederung an belebenden Landschaftselementen auf kleiner Fläche aus, was in erster Linie den bewaldeten Kuppen und der Topografie des Geländes zu verdanken ist. Das Areal wird von einem Wanderweg gequert. Die wenig befahrenen Kreisstraßen eignen sich insbesondere für erholungssuchende Radfahrer. Wirtschaftswege werden für den Reitsport um Steinsdorf genutzt.

Insgesamt sind weite Teile der Flächen nördlich von Steinsdorf von hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftserleben und die Erholungsfunktion, den Ackerflächen kommt eine mittlere Bedeutung zu (FROELICH & SPORBECK, 2003).

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung

würden die Flächen des Plangebietes wahrscheinlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und sich bzgl. der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Änderungen ergeben.

Bei Durchführung der Planung

würde die entstandene Spiel- und Freizeitanlage Auswirkungen auf die Wohnqualität von Steinsdorf erzielen. Der tägliche Golfplatzbetrieb geht von einer Belegung mit 60 Spielern am Tag aus, was wiederum eine Kfz-Bewegung von ca. 100 Autos/Tag verursacht. Durchschnittlich wird mit 8 Kfz/Stunde gerechnet – die Spielzeit ist voraussichtlich von 9:00 bis 21:00. Diese zunächst geringfügige Mehrbelastung wird

jedoch mehrmals im Jahr überschritten, wenn Turniere stattfinden, die ca. 200 Spieler und Gäste anziehen (B-PLAN, 2003). Im September 2011 konnte der Golfclub 1350 Mitglieder verzeichnen. Diese Zahl beinhaltet sogenannte Fernmitgliedschaften. Diese berechtigt die Mitglieder zum Bespielen von Golfanlagen deutschlandweit (GOLFCLUB, 2008, 2011).

Die geplanten Parkplätze liegen nach Angaben des Golfclubs Plauen e.V. direkt am nördlichen Ortsrand von Steinsdorf, an der Kreisstraße nach Cossengrün (Stand: 24.02.2009). Eine Überschreitung von Grenzwerten des Lärmschutzes für benachbarte Wohnbebauung (dörfliches Mischgebiet) ist jedoch nicht zu erwarten. Somit erübrigt sich eine Immissionsprognose.

Auch ist in Bezug auf die Erholungsfunktion in der freien Landschaft nicht mit negativen Wirkungen (Verlärmungen) zu rechnen. Der Richt- bzw. Orientierungswert für mittlere Beeinträchtigungen von 50 dB(A) tags kann innerhalb des B-Plangebietes ausgeschlossen werden. Zu beachten ist jedoch auch die psychologische Wirkung von größeren Menschenmengen, die sich auf dem geplanten Golfplatzgelände bewegen, welches bisher nur wenige Male im Jahr durch landwirtschaftliche Maschinen Beeinträchtigungen erfuhr. Hierzu sind allerdings keine Mess- oder Orientierungswerte vorhanden.

Erholungsrelevante Flächen gehen durch das geplante Vorhaben nicht verloren. Bestehende Wegebeziehungen bleiben erhalten, das Gelände wird nicht umzäunt.

Im Bereich des „Großen Pöhl“ sind Bodendenkmalflächen ausgewiesen. Vorhandene Waldbereiche werden durch die Anlage des Golfplatzes nicht beeinträchtigt. Für umliegende Flächen wird jedoch festgesetzt, dass vor Ausführung der Bauarbeiten Rücksicht auf ggf. vorkommende Fundstücke gelegt werden muss.

Für die Landwirtschaft gehen Flächen verloren. Ökonomische Beeinträchtigungen sind durch Ersatzzahlungen ausgleichbar. Insgesamt ist mit dem Verlust von ca. 27,2 ha Acker und 11,7 ha Grünlandfläche zu rechnen. Die künftig extensiv zu pflegenden Golfplatzareale können in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Hierzu sind Absprachen mit dem Betreiber notwendig. Waldflächen werden erhalten bzw. durch Ersatzmaßnahmen ergänzt. Forstflächen werden somit nicht reduziert (STADT PLAUEN, 2009; FROELICH & SPORBECK, 2003).

Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Bei Nichtdurchführung der Planung

würden die Flächen des Plangebietes wahrscheinlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Würden die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes verfolgt werden (STADT PLAUEN, 2009), würden die Felder mit gliedernden Elementen angereichert werden. Die gehölzbestandenen Pöhle und Kuppenbereiche blieben erhalten und würden ggf. durch weitere Pflanzungen ergänzt. Aus Erosionsschutzgründen würden die Ackerflächen in Grünländer umgewandelt werden, Dünger- und Pestizideinsatz würden verringert werden.

Bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt ergeben sich einerseits durch den großflächigen Wegfall von intensiv genutzten, botanisch "nachrangig" bedeutsamen Grünländern und Äckern. Größere Beeinträchtigungen/Konflikte sind jedoch in Bezug auf die Störung der Tierwelt zu erwarten.

Es finden Verluste von tierökologisch bedeutsamen Strukturen (Offenland mit Hecken und Waldflächen) statt. Davon sind gefährdete Arten wie Neuntöter, Braunkehlchen, Rebhuhn und Rotmilan betroffen sowie nach BArtSchVO besonders geschützte Arten wie Schwarzspecht und Kammolch. Im Bereich des Hundenteiches und einer Heckenstruktur sind Beeinträchtigungen von § 26-Biotopen zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Neben diesen direkten Habitatverlusten ist zusätzlich mit Teilfunktionsverlusten von hoch bis sehr hoch bedeutsamen Lebensräumen zu rechnen. Die Anwesenheit des Menschen auf den geplanten Spielflächen führt bei störungsanfälligen Arten zur Flucht. Wiederkehrende Störungen können Vergrämungen hervorrufen.

Durch Ersatzmaßnahmen wie Heckenpflanzungen können die beeinträchtigten Lebensfunktionen nicht vollständig wiederhergestellt werden, da sich die Umsetzung der Maßnahmen ausschließlich auf Flächen innerhalb des B-Plangebietes beschränkt. Durch Schutz- und Minderungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen auf § 26-Biotope verringert werden, so dass z.B. keine unmittelbaren Änderungen an Gewässern/Hecken vorgenommen werden. Die mittelbaren Konflikte auf die sie als Lebensraum nutzende Tierwelt bleiben jedoch bestehen. Faunistische Wechselbeziehungen werden künftig nur noch sehr eingeschränkt, außerhalb des Golfplatzbetriebes, stattfinden (STADT PLAUEN, 2009).

Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Bei Nichtdurchführung der Planung

würden sich bei Beibehaltung der aktuellen Nutzung in Form der Landwirtschaft mittelfristig keine wesentlichen Änderungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene ergeben. Käme es hingegen zur Umsetzung der Maßnahmen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes in Form von Extensivierungen der Äcker und Grünlandflächen, würde sich dies durch aussetzenden Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken, was den Zielen des Regionalplanes entsprechen würde.

Bei Durchführung der Planung

sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Im Bereich der geplanten Parkplätze und Gebäude kommt es zu Neuversiegelungen (Plätze teilweise mit wassergebundener Decke). Durch Abtrag und Aufschub (Bunker, Hügel, *tees*) kommt es zusätzlich zur Umformung von Böden mittlerer ökologischer Bodenwertigkeit. Da der Großteil des Golfplatzes als Grünfläche ausgeprägt sein wird, sind die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vergleichsweise gering. Bisher ackerbaulich genutzte Flächen werden künftig mit einer geschlossenen Grasnarbe versehen sein, wodurch sich das Problem der Bodenerosion auf landwirtschaftlichen Nutzflächen reduziert (STADT PLAUEN, 2009).

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die o.g. Versiegelungen, welche den Verlust von Infiltrationsfläche nach sich ziehen. Kleinflächig kommt es durch Flächenbeanspruchung zu einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Dies ist jedoch durch die Bodenfunktion multifunktional abgedeckt. Im Bereich von Oberflächengewässern (Hudenteich) kann es zu Kontaminationen durch den Eintrag von Düngemitteln (*greens*) kommen. Die im GOP festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die hierdurch zu erwartenden Konflikte reduzieren.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ist nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, welche nicht bereits über andere Schutzgüter abgedeckt sind (Boden). Der Verlust von Kaltluft produzierenden Freiflächen kann als unwesentlich betrachtet werden, da kein direkter Bezug auf die sich anschließende Wohnbebauung besteht (STADT PLAUEN, 2009).

Landschaftsbild

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung würde das Landschaftsbild in der bisherigen Ausprägung erhalten bleiben.

Bei Durchführung der Planung

Gegenüber der typischen vogtländischen Kulturlandschaft mit einem Wechsel aus Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die künftige Golfplatzanlage visuelle Beeinträchtigungen auf den Betrachter hervorrufen. Besonders der Nicht-Golf-Spieler weist der geplanten parkähnlichen Anlage eine nur geringe Natürlichkeit zu, womit dies als Verlust von Flächen mit Bedeutung für das Landschaftsbild zu werten ist. Von eher nachgeordneter Bedeutung sind dagegen die Beeinträchtigungen durch Bauten (Gebäude, Parkplätze, Wege), da diese nur einen geringen prozentualen Anteil an der Gesamtfläche besitzen.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende **Vermeidungs-, Schutz- und Minderungsmaßnahmen** kommen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zum Einsatz:

- Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen (Wälder, Hecken, Feldgehölze, Bäume) innerhalb des B-Planbereiches.
- Erhalt von Bereichen mit schützenswerten Lebensräumen von Pflanzen und Tieren durch Verlagerung von Spielflächen und –bahnen. Damit verbundene Verringerung von Störungen durch den Menschen im Bereich hoch bedeutsamer Habitats.
- Anlage gestufter Übergänge zwischen Spielbahnen, Spielflächen und Anpflanzungen zur Gliederung des Golfplatzes und zur Schaffung nutzbarer Lebensräume für Flora und Fauna.
- Anlage von Pufferstreifen um bestehende und neu anzulegende Gewässer zum Schutz vor Einträgen wassergefährdender Stoffe.
- Neu anzulegende Gewässer sind so zu gestalten, dass mind. 1/3 der Uferlänge flach ist, um Tieren

einen gefahrlosen Ein- und Ausstieg und Pflanzen eine spontane Besiedelung zu ermöglichen. Ausschließlich extensive Bewirtschaftung der Gewässer zum Schutz von Flora und Fauna.

- Archäologische Funde und Befunde sind gemäß gesetzlicher Auflagen sachgerecht zu bergen und zu dokumentieren.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Verringerung des Versiegelungsgrades von Wege- und Platzflächen.

Die **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** werden vollständig innerhalb des Plangebietes, verteilt auf dem geplanten Golfplatzgelände, umgesetzt. Die Bereiche sind durch Planzeichen (umlaufende T-Linie) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan dargestellt. Damit unterscheiden sie sich von den übrigen privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, welche als Spielbahnen (mit *greens* und Abschlägen), Spielflächen, künstlichen Wasserflächen sowie Flächen für Anpflanzungen bestehen. Alle Kompensationsflächen werden als weitgehend extensiv genutzte Bereiche ausgebildet und setzen sich aus Grünland, Sukzessionsflächen, Waldmantelpflanzungen, Gehölzpflanzungen und Wasserflächen zusammen. Die Flächen werden nicht direkt bespielt, befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe, meist parallel der Spielbahnen. Gegenüber der derzeitigen intensiv landwirtschaftlichen Nutzung finden auf den Kompensationsflächen erhebliche Extensivierungen statt. Boden, Wasser- und Grundwasserbelastungen durch Einträge aus der Landwirtschaft entfallen künftig. Anpflanzungen mit ausreichend breiten Säumen bieten neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Details zur Erstellung der einzelnen Maßnahmenflächen gehen aus den textlichen Festsetzungen des GOP hervor. Sämtliche Maßnahmen zur Kompensation sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Durch ihren funktionellen Zusammenhang von Eingriff (Bodenversiegelung, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung der Abflussrate) und Maßnahmentyp (Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Gehölzflächen, Sukzessionsflächen, Extensivgrünland und Wald) sind die Maßnahmen dazu geeignet, die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes zu kompensieren.

3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die damals noch selbstständige Gemeinde Jöbnitz hat zu ihrem Flächennutzungsplan 6 Varianten für einen Golfplatzstandort auf Umweltverträglichkeit prüfen lassen. Der jetzige Standort war damals – aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit - noch nicht untersucht worden. Als Fazit der UVU wurde eine Variante östlich der B 92, südlich von Steinsdorf favorisiert, welche einen Golfplatz auf ausschließlich ackerbaulich genutzten Flächen vorsah. Die Entscheidung für den jetzigen Standort nördlich Steinsdorf fiel letztendlich aufgrund einer aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle, während die Äcker südlich Steinsdorf nach wie vor intensiv genutzt werden. Der Gemeinderat Jöbnitz hat daraufhin im Dezember 1998 eine Flächennutzungsplanänderung beschlossen, die den neuen Standort ausweist (FROELICH & SPORBECK, 2003).

Nach der Eingemeindung von Jöbnitz nach Plauen im Jahr 1999 wurde der Flächennutzungsplan überarbeitet und ist seit dem 07.10.2011 wirksam. Das Areal des Golfplatzes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport/Golfplatz dargestellt.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken und fehlende Kenntnisse

Für die Ermittlung der faunistischen Bestandssituation im Untersuchungsgebiet der UVU fanden keine Vor-Ort-Bestandserfassungen statt. Es wurden vorliegende Daten (aus Planungsunterlagen zum Vorhaben) der Naturschutzverwaltung sowie des ehrenamtlichen Naturschutzes ausgewertet.

Die Angaben zur geplanten Nutzung des Golfplatzes stützen sich ausschließlich auf den Betreiber der Anlage, den Golfclub Plauen e.V., welcher ein Konzept für Anfänger, Fortgeschrittene und Turnierspieler erarbeitet hat.

3.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

3.4. Zusammenfassung

Zum B-Plan 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf" wurde bereits 2003 ein Grünordnungsplan erstellt. Aufgrund einer Verkleinerung des Geltungsbereiches gegenüber dem Planungsstand 2003 wird nun eine erneute Überarbeitung notwendig. Damit geht die rechtliche Sicherung der geplanten Kompensationsmaßnahmen einher.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ergibt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Durch Überplanungen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen würden ca. 27,2 ha Acker und 11,7 ha Intensivgrünland verloren gehen. Weiterhin finden Beeinträchtigungen der Fauna statt, welche sich insbesondere auf Störungen und Vergrämungen von Vogelarten beziehen. Die Funktion als Lebens- und Nahrungsraum würde im Geltungsbereich erhebliche Einschränkungen erfahren. Betroffen hiervon ist eine Reihe von gefährdeten und streng geschützten Arten.

Eingriffe in vorhandene besonders geschützte Biotop (Hudenteich) können durch Schutz- und Minderungsmaßnahmen auf ein Minimum eingeschränkt werden.

Bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sind die (kleinflächige) Neuversiegelung und die großflächige Umformung von Boden hervor zu heben, die sämtliche Bodenfunktionen, wie auch die Wasserhaushaltsfunktion der Flächen beeinträchtigen werden. Klimatisch ergeben sich durch Versiegelungen lokale Beeinträchtigungen, die jedoch nicht als erheblich eingestuft werden können. Durch Reglementierungen im Einsatz von Düngemitteln können Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt gemindert werden.

Auch das Landschaftsbild wird durch die zukünftige, künstlich gestaltete, Golfanlage beeinträchtigt werden. Als Minderung sind Anpflanzungen vorgesehen, die jedoch erst nach vielen Jahren eine entsprechende abschirmende Wirkung entfalten werden. Die Beeinträchtigung durch Bauwerke spielt jedoch eine

untergeordnete Rolle. Die angrenzende Wohnbebauung wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die beeinträchtigten Funktionen von Natur und Landschaft werden durch die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bereiche mit mehr oder weniger intensiver Nutzung (Spielbahnen, Spielflächen, Flächen für Pflanzungen von Hecken/Feldgehölzen) sowie festgesetzten Flächen für A-/E-Maßnahmen und der Anlage von Stillgewässern kompensiert. Nähere Informationen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Durchführung der Maßnahmen sowie die prognostizierten Umweltauswirkungen des geplanten Golfplatzes sind zu überwachen und es sind ggf. frühzeitig Abhilfemaßnahmen zu ergreifen (Monitoring).

3.5. Ausgleichsbilanzierung

Tab. A-1: Zustand des Eingriffs- und Maßnahmengbietes vor dem Eingriff					
CIR-CODE	Biotoptyp (vor dem Eingriff)	Fläche in m²	Biotopwert (Ausgangswert)	Wertermittlung	Wertermittlung in ha
73200	Laubmischwald (Erhalt)	75975	20	1519510	152
61400	Feldgehölz (Erhalt)	11752	23	270293	27
62300	Baumreihe Laubreinbestand (Erhalt)	3157	23	72607	7
62400	Baumreihe Laubmischbestand (Erhalt)	2038	23	46874	5
95100	Straße (voll versiegelt), Erhalt	2553	0	0	0
56200	Wanderweg (Hohlweg) §26 (Erhalt)	2424	15	36353	4
232001	Kleingewässer, naturnah §26; (Erhalt)	3190	25	79750	8
81000	Acker mit Habitatwert (Vögel)	271917	7	1903419	190
41300	Intensivgrünland mit Habitatwert (Vögel)	117800	10	1177996	118
93300	Anlagen der Landwirtschaft	3794	2	7588	1
	Geltungsbereich gesamt	494600		5114389	511

Bebauungsplan 008 „Golfplatz Steinsdorf“ Umweltbericht

Landschaftsplanung Sandra Momsen
zuletzt aktualisiert Stadt Plauen, FB Bau und Umwelt, FG Stadtplanung und Umwelt

19.02.2010
13.01.2015

Tab. A-2: Zustand des Eingriffs- und Maßnahmegebietes nach dem Eingriff

CIR-CODE	Biotoptyp (nach dem Eingriff)	Fläche in m ²	Biotopwert (Planungswert)	Wertermittlung	Wertermittlung in ha
73200	Laubmischwald (Erhalt)	75975	20	1519510	152
61400	Feldgehölz (Erhalt)	11752	23	270293	27
62300	Baumreihe Laubreinbestand (Erhalt)	3157	23	72607	7
62400	Baumreihe Laubmischbestand (Erhalt)	2038	23	46874	5
95100	Straße (voll versiegelt), Erhalt	2553	0	0	0
56200	Wanderweg (Hohlweg) §26 (Erhalt)	2424	15	36353	4
232001	Kleingewässer, naturnah §26; (Erhalt)	3190	25	79750	8
96100	versiegelte Fläche, überbaubare Grundstücksfläche	2023	1	2023	0
95230	Parkplatz teilversiegelt	1516	3	4548	0
79100	Flächen für Anpflanzungen ohne T-Linie	44651	12	535809	54
79100	Flächen für Anpflanzungen mit T-Linie	1530	12	18354	2
	Semirough	35505	7	248537	25
	Fairway	92778	6	556667	56
	Green (pschl)	500	5	2500	0
	Abschlag (pschl)	500	5	2500	0
	Bunker	1464	5	7319	1
	Teich (Wasserflächen) Planung	5019	12	60228	6
42000	Sukzessionsflächen ohne Gehölzbestand (mit T-Linie)	36042	14	504588	50
41300	Grünflächen zwischen den Spielbahnen	171983	7	1203884	120
	Geltungsbereich gesamt	494600		5172344	517

Vor dem Eingriff: 511
Nach dem Eingriff: 517
Differenz: 6

Literatur- und Quellenverzeichnis

B-PLAN (2003):

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf". – Verfasser: Dipl.-Ing. H.-J. Tilch. Plauen.

FROELICH & SPORBECK (2000):

Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf". – Erstellt im Auftrag des Golfclub Plauen e.V.. Plauen.

FROELICH & SPORBECK (2003):

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf", Entwurfsfassung. – Erstellt im Auftrag des Golfclub Plauen e.V.. Plauen.

GOLFCLUB PLAUE-STEINSDORF E.V. (2008):

Entwicklungshistorie zum Golfplatz Plauen-Steinsdorf. Verfasser: Hans-Joachim Tilch. Stand: 15.09.2008.

LRA, LANDRATSAMT VOGTLANDKREIS (2008):

Stellungnahme zum B-Plan Entwurf – Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung. Bewertung des Zustandes der Natur vor und nach dem Eingriff vom 16.10.2008. Plauen.

RPV SW-SN / REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN, 2008:

Regionalplan Südwestsachsen. Erste Gesamtfortschreibung, geändert mit Bescheid vom 17.07.2008. – Aue.

STADT PLAUE (2008):

Entwurf zum B-Plan 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf" – Schreiben an das LRA Vogtlandkreis, Untere Naturschutzbehörde zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung. Bewertung des Zustandes der Natur vor und nach dem Eingriff vom 06.10.2008 und 29.09.2008. Plauen.

STADT PLAUE (2009):

Entwurf zum B-Plan 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf" – Lageplan, Stand: 14.09.2009. Plauen.

STUFA PLAUE / STAATLICHES UMWELTFACHAMT PLAUE (2002):

Stellungnahme der frühzeitigen TÖB-Beteiligung zum B-Plan 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf" vom 17.12.2002. Plauen.

STUFA PLAUE / STAATLICHES UMWELTFACHAMT PLAUE (2003):

Stellungnahme der TÖB-Beteiligung zum Entwurf des B-Planes 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf" vom 30.09.2003. Plauen.

FNP PLAUE, 2009 & LP PLAUE, 2009:

Internetpräsentation des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Plauen über www.plauen.de

GOLF UND NATURSCHUTZ:

Internetpräsentation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt über http://www.lfu.bayern.de/natur/fachinformationen/freizeitnutzung_golf/index.htm

FNP Stadt Plauen, wirksam seit 07.10.2011

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

Stellungnahme vom 12.08.13 zum Entwurf des BBP 008 "Golfplatz Plauen-Steinsdorf" vom 15.04.13.