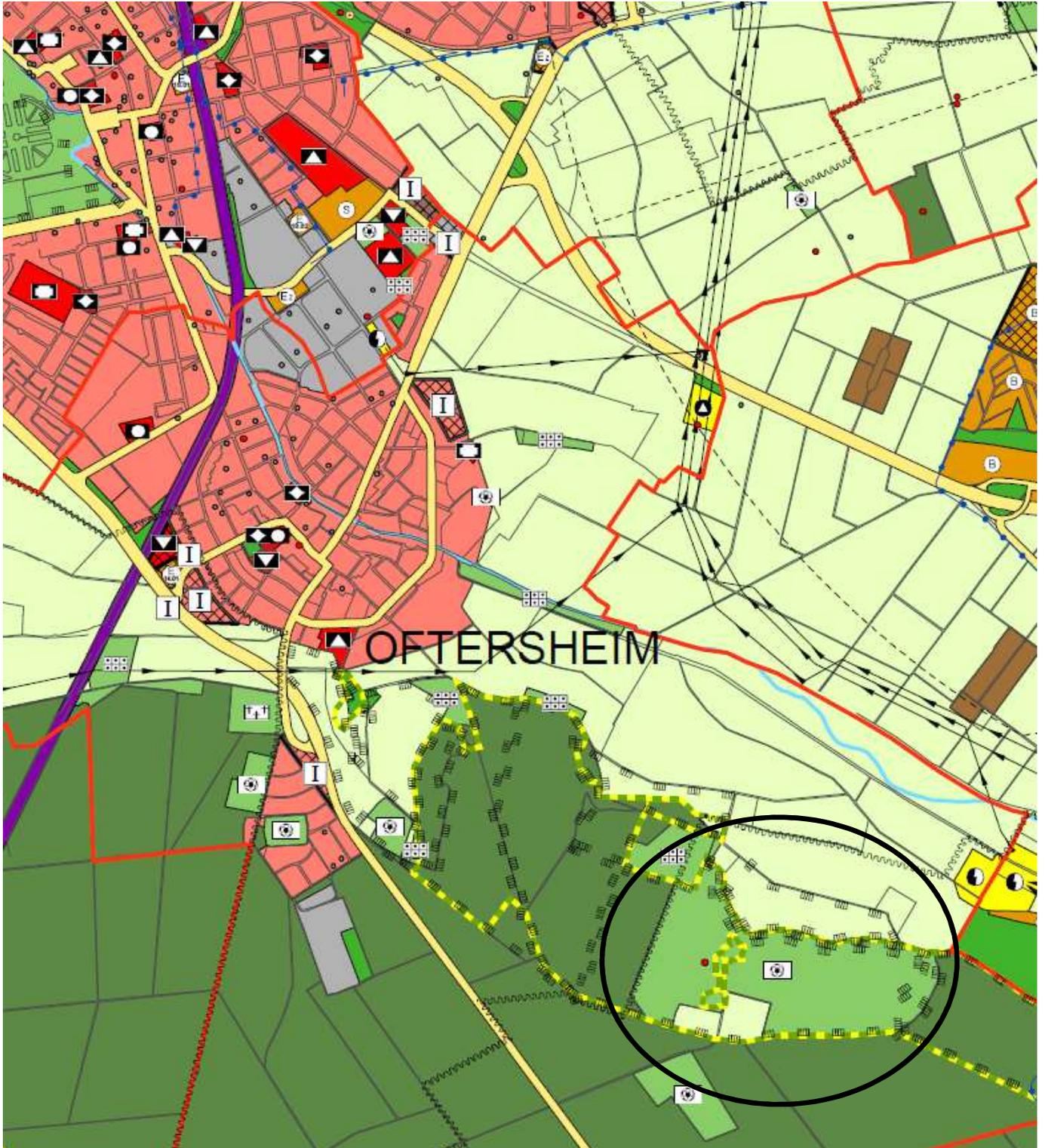




**Oftersheim**

**Anlage 1**

Umplanung in eine "Sport und Freizeitfläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen"  
im Parallelverfahren



Aktuelle Plandarstellung





## Oftersheim

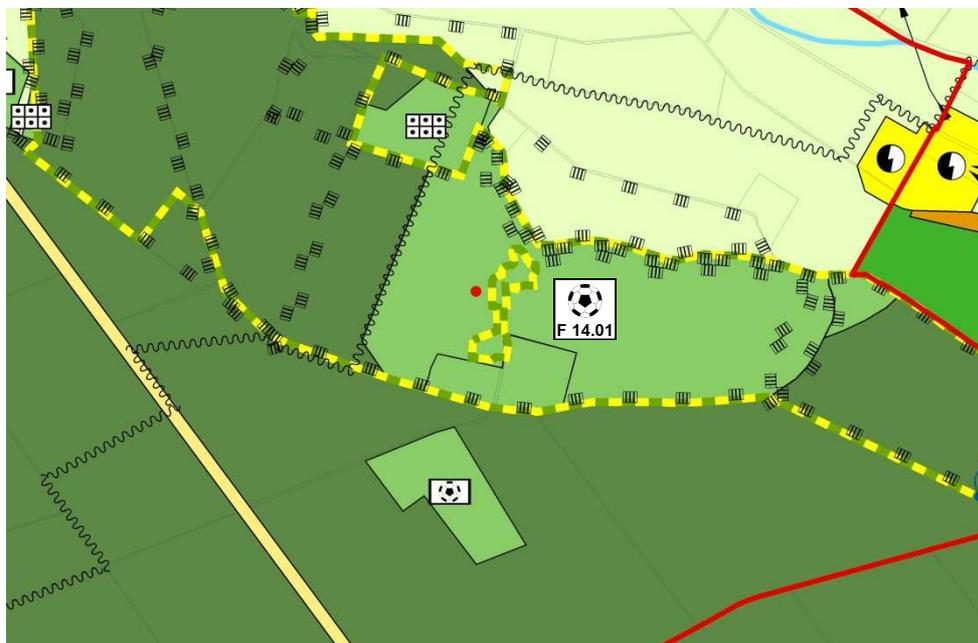
Umplanung in eine "Sport und Freizeitfläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen"  
im Parallelverfahren

### Darstellungen im Flächennutzungsplan



### Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Oktober 2015



### Flächenbilanz

#### Darstellungen im FNP

Fläche für die Landwirtschaft 5,3 ha  
Wald 1,9 ha

#### Ziel des Änderungsverfahrens

→ Sport- und Freizeitfläche 7,2 ha



## **Oftersheim**

Umplanung in eine "Sport und Freizeitfläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen"  
im Parallelverfahren

---

### **Textliche Bestimmungen** **zur Sport- und Freizeitfläche F 14.01:**

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP entwickelt:

1. Es ist ausschließlich eine Nutzung als Golfplatz zulässig.
2. Die Grundfläche der baulichen Anlagen im Hochbau darf insgesamt 7.100m<sup>2</sup> nicht überschreiten.



# Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeitfläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Sport und Freizeitfläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Straßentunnel / Querung
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	Hafenanlage	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Fernbahn
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Friedhof	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe I : bis 2015	Wissenschaftliche Einrichtung	Fläche zur Landschaftsentwicklung §9-Abs. 2 Nr. 10 BauGB	Bahntunnel
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Sondergebiet Landschaftsbau	Stadtbahn
Alllast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Abbaufläche	Schiffsahrtsweg
Alllastverdrachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	Gewässer / Fließgewässer	Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Hochspannungsfreileitung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	Sport- und Freizeitanlage		
Wasserschutzgebiet	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			



## **Änderung des Flächennutzungsplans in Oftersheim**

### **Parallelverfahren zur Umplanung in eine „Sport- und Freizeitfläche – Golfplatz“ mit ergänzenden textli- chen Bestimmungen**

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Golfplatz Oftersheim“  
nach § 8 (3) BauGB

#### **Begründung**

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand September 2017

## 1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Oftersheim möchte im Bereich des ehemaligen US-Golfplatzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, die Flächen für den Übungsbetrieb zu erweitern sowie den Baubestand zu ergänzen und ihn gemäß den deutschen baurechtlichen Vorgaben zu sanieren.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich. Dazu wird eine rund 5,3 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ zukünftig im Flächennutzungsplan als „Sport- und Freizeitfläche“ dargestellt. Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben muss gesichert werden, dass das gesamte Areal nur für eine Golfplatznutzung zur Verfügung steht. Deshalb erhält der Bereich zukünftig ergänzende textliche Bestimmungen, die die zulässige Nutzung und die Möglichkeiten der Bebauung regeln.

Der Golfplatz Oftersheim wurde von den amerikanischen Streitkräften errichtet und im Jahr 1958 eingeweiht. Mit dem vollständigen Abzug der Streitkräfte aus dem Raum Heidelberg - Mannheim gaben diese auch die Nutzung des Golfplatzes auf. Das Gelände wurde am 30.09.2013 an die Gemeinde Oftersheim und das Land Baden-Württemberg als anteilige Grundstückseigentümer zurückgegeben. Der langjährige deutsche Partner auf dem Platz, der Golfclub Rheintal, führt seit 2013 auch den Betrieb. Um langfristig einen tragfähigen und sicheren Betrieb der Anlage sicherzustellen, soll diese nun moderat erweitert werden.

Bevor das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zu Ende geführt werden kann, musste das davon betroffene Landschaftsschutzgebiet geändert werden. Die entsprechende Änderung der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ wurde am 14.06.2017 genehmigt. Sie wurde am 12.07.2017 im Gesetzesblatt bekanntgemacht und am Tag danach rechtskräftig. Damit kann die Erweiterung des Golfplatzes entsprechend den im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Golfplatz Oftersheim“ vorgesehenen Maßnahmen erfolgen. Die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplans sind erfüllt.

## 2. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächen des Golfplatzes sind im Eigentum der Gemeinde Oftersheim und der Staatsforstverwaltung Baden-Württemberg. Gemeinde und Forstverwaltung sind sich einig, dass der dauerhafte und wirtschaftliche Betrieb des Golfplatzes am Standort gesichert werden soll. Dazu sind Änderungen im Gebäudebestand, die Verlagerung einzelner Übungsbereiche und die Erweiterung des Golfplatzes in seinem südlichen Bereich geplant. Alle Änderungen sollen mit dem Landschaftsbild vereinbar sein und die speziellen natur- und artenschutzrechtlichen Belange des Standorts berücksichtigen.

Als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Übungsbetriebs sollen die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim zukünftig als Sport- und Freizeitfläche dargestellt werden (vgl. Abbildung 1, südliche Teilfläche). Die Erweiterungsflächen liegen vollständig innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets und eines FFH-Gebiets. Dadurch ergeben sich naturschutzrechtliche Auflagen für

die zukünftige Gestaltung, Pflege und bauliche Nutzung, die den Anforderungen und Charakteristika der Schutzgebiete gerecht werden müssen. So ist ein fein auf die Golfplatznutzung austarier-tes Maßnahmenkonzept Grundlage für eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Die Änderungsplanung umfasst darüber hinaus eine Anpassung der Darstellung an die beste-hende Nutzung im östlichen Bereich des Golfplatzes (vgl. Abbildung 1, östliche Teilfläche). Hier stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine Waldfläche dar, obwohl dieser rund 1,9 ha große Teilbereich bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung Bestandteil des amerikanischen Golf-platzes war. Gemäß Waldgesetz ist für die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Be-reich eine Waldumwandlungserklärung erforderlich, die mit Bescheid vom 28.04.2015 durch die zuständige Untere Forstbehörde des Rhein-Neckar-Kreises erteilt wurde.

**Abbildung 1: Erweiterungsfläche für den Golfplatz und Fläche zur Anpassung des Flächennut-zungsplans an den Bestand (rot umrandet)**



#### Textliche Darstellung im Flächennutzungsplan für das Gebiet des bestehenden Golfplatzes und die Erweiterungsflächen

Um sicherzustellen, dass keine anderen Sport- und Freizeitnutzungen verwirklicht werden kön-nen, wird die zukünftig dargestellte Sport- und Freizeitfläche im gesamten Gebiet des bestehen-den und geplanten Golfplatzes (Umgriff siehe Abbildung 2) mit ergänzenden textlichen Bestim-mungen versehen. Darin wird als einzige zulässige Nutzung die Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgelegt. Der maximale Umfang der baulichen Anlagen wird aus den gleichen Gründen auf 7.100 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese Regelungen sind in folgenden ergänzenden textlichen Bestimmungen niedergelegt.

#### Textliche Bestimmungen zur Sport- und Freizeitfläche F 14.01:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennut-zungsplan entwickelt:

1. Es ist ausschließlich eine Nutzung als Golfplatz zulässig.

2. Die Grundfläche der baulichen Anlagen im Hochbau darf insgesamt 7.100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Auf der Grundlage dieser textlichen Bestimmungen sind Bebauungspläne nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie alleinig Golfplatznutzungen erlauben und planungsrechtlich sicherstellen, dass die insgesamt festgelegte Grundfläche durch zulässige Gebäude nicht überschritten wird.

### Versiegelte Flächen

Auf den südlichen Erweiterungsflächen ist laut Bebauungsplanentwurf eine Übungsfläche für das Kurzspiel sowie die Nutzung als Driving Range vorgesehen. Die bestehende Zuwegung bleibt unverändert erhalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der insgesamt geringe Versiegelungsanteil passt zu einer Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan.

Im Bereich des bestehenden Golfplatzes wird sich aufgrund geplanter baulicher Ergänzungen der Versiegelungsgrad leicht erhöhen. Trotzdem bleibt die mögliche Gesamtversiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bei maximal rund 7.100 m<sup>2</sup> oder 1,3 % der zukünftigen Golfplatzfläche (insgesamt rund 54,1 ha). Damit ist die grundsätzliche Darstellung als Grünfläche nach den Maßgaben des Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt.

### Landschaftsschutzgebiet „Ofersheimer Dünen“

**Abbildung 2: Landschaftsschutzgebiet „Ofersheimer Dünen“**



Rote Schraffur: Naturschutzgebiet

Grün: Landschaftsschutzgebiet  
Blau: Umgriff des bestehenden Golfplatzes und der Erweiterungsflächen

Das Landschaftsschutzgebiet „Ofersheimer Dünen“ erstreckt sich über den gesamten Golfplatz und dessen geplanten Erweiterungsbereich (vgl. Abbildung 2). Es dient nicht zuletzt als Puffer für das gleichnamige Naturschutzgebiet auf den nördlichen und östlichen Randbereichen des Golfplatzes. Für die Umsetzung der Planung ist eine Zonierung durch die zuständige Naturschutzbehörde erforderlich. Voraussetzung dafür ist nicht nur ein abgestuftes Pflegekonzept für die unterschiedlichen Freiflächen des Golfplatzes, sondern auch ein Pflege- und Entwicklungsplan für die nahegelegenen Bereiche „Dreieichenbuckel“ und „Feldherrnhügel“. Damit können die Planungen mit den Schutzzielen von Landschafts- und Naturschutzgebiet vereinbart und Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Die Änderung der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Ofersheimer Dünen“ wurde am 14.06.2017 genehmigt. Sie wurde am 12.07.2017 im Gesetzesblatt bekanntgemacht und am Tag danach rechtskräftig. Damit ist der Betrieb des Golfplatzes im Landschaftsschutzgebiet möglich und seine Erweiterung kann entsprechend den im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Golfplatz Ofersheim“ vorgesehenen Maßnahmen erfolgen.

#### FFH- Schutzgebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“

Der bestehende Golfplatz und seine mögliche Erweiterungsfläche liegen mit Ausnahme der bereits baulich und verkehrlich genutzten Räume vollständig im Bereich des weitaus größeren FFH-Schutzgebiets „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ (vgl. Abbildung 3). Schutzzwecke sind im Wesentlichen der Erhalt und die Entwicklung der Binnendünen und Flugsandfelder.

**Abbildung 3: FFH-Schutzgebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“**



Magenta Schraffur: FFH-Gebiet  
Magenta Fläche FFH-Lebensraumtypen

Der Pflege- und Entwicklungsplan des FFH-Gebiets führt neun Lebensraumtypen (LRT) auf, die im FFH-Gesamtbereich vorkommen. Im Umgriff der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung liegt jedoch keiner dieser LRT, hier sind auch keine Flächen für LRT-Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

#### FFH-Verträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren musste eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Nach Abschluss der Untersuchung zeigt sich, dass durch die Erweiterungspläne des Golfplatzes zwar eine indirekte Beeinträchtigung des Hirschkäfers, dessen Lebensraum an die geplanten Erweiterungsflächen angrenzt, denkbar ist. Es kommt aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das FFH-Gebiet. Durch Vorgaben im Bebauungsplan, die Lichtverschmutzung durch insektenfreundliche Beleuchtung zu reduzieren, Altbäume zu erhalten und geeignete Pflegemaßnahmen durchzuführen, wird sich die Situation für die FFH-Arten und Lebensräume gegenüber dem derzeitigen Zustand allerdings verbessern. Im Ergebnis ist die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung mit den Zielsetzungen des FFH-Gebiets vereinbar.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Erweiterung des Golfplatzes auf den südlich angrenzenden Bereich wurde des Weiteren auf ihre artenschutzrechtliche Verträglichkeit geprüft. Das Ergebnis der Vorprüfung ergab, dass der Golfplatz für die meisten streng geschützten Säugetiere keine geeigneten Habitatstrukturen bietet. In Bezug auf Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Totholzkäfer wurden allerdings vertiefende Untersuchungen empfohlen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der zentrale Bereich mit den bestehenden Gebäuden untersucht. Der Untersuchungsumfang wurde auf Grundlage der Vorprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar abgestimmt. Damit Beeinträchtigungen vermieden werden können, sind Maßnahmen erforderlich, die sich vor allem auf die Beleuchtung des Geländes und der Zufahrt sowie den Erhalt und Ersatz von Brutstätten und Habitaten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse, Totholzkäfer) beziehen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.

#### Alternativenprüfung

Wesentliche Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist die Prüfung, ob es geeignete Alternativen für die Umsetzung der Planungsziele gibt. Der Weiterbetrieb des Golfplatzes ist im ausdrücklichen Interesse des Landes und der Gemeinde, so dass eine Schließung oder Verlagerung nicht in Frage kommt.

Allerdings wird eine Neuordnung von Teilen des Golfplatzes notwendig. Die momentan vorhandene Driving Range ist zu kurz und stellt aufgrund ihrer Lage am höchsten Geländepunkt und in Nähe zum Parkplatz ein hohes Gefährdungspotential für den Menschen dar. Die einzigen, für eine Driving Range ausreichend dimensionierten Flächen stehen in den angrenzenden Ackerflächen

zur Verfügung. Durch die Verlagerung kann im zentral gelegenen Bereich eine Ergänzung des Baubestands vorgenommen werden. Mit der Bündelung der Gebäude im Bereich der vorhandenen zentralen Stellplatzfläche werden der zusätzliche Erschließungsbedarf und damit der Eingriff in Grund und Boden so gering wie möglich gehalten.

In einem Investorenwettbewerb wurden verschiedene Lösungsansätze zur Fortführung der Golfanlage erarbeitet, diese haben alle die südlich angrenzenden Ackerflächen zur Verlegung bzw. Erweiterung der Driving Range einbezogen. Grundsätzlich wäre es zwar auch denkbar, den Golfplatz nach Norden auf dort angrenzende landwirtschaftliche Flächen auszudehnen. Dagegen spricht aber das bestehende Naturschutzgebiet, das den vollständigen nördlichen Rand des Golfplatzes ausbildet. Aufgrund ihrer - von den zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen - abgesetzten Lage zwischen Golfplatz und Wald sind die südlich angrenzenden Grundstücke deutlich besser geeignet.

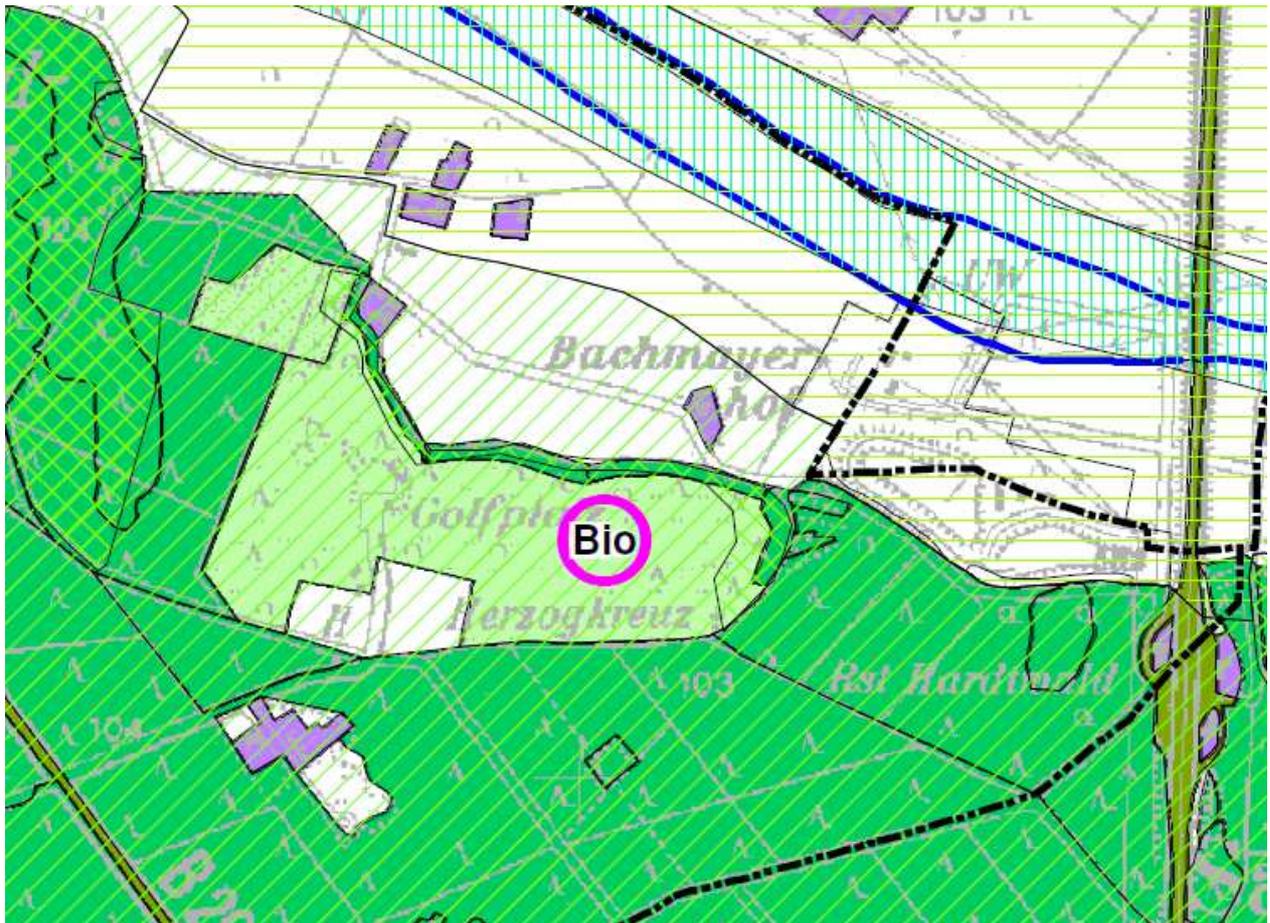
### **3. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband. Die Empfehlungen des Landschaftsplans sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Das Fachkonzept ordnet das Plangebiet dem Dünen- und Flugsandkomplex der Rheinebene zu. In diesen Bereichen wird empfohlen, wenig anspruchsvolle Kulturen anzubauen, damit sich Biozideinsatz und Düngung an der geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens orientieren können. Vernetzte Extensivstrukturen wie z. B. Ackerbrachen oder Streuobstwiesen sollen erhalten, entwickelt oder neu angelegt werden. Der Konfliktplan sieht die Flächen aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet als Ausschlussflächen für die Siedlungsentwicklung. Im Rahmen der Nutzung sind wertvolle Biotopelemente zu erhalten bzw. neu zu entwickeln.

Das vorliegende Vorhaben begründet eine maßvolle Erweiterung und Ergänzung des Gebäudebestands, die im zentralen, bereits baulich geprägten Bereich des bestehenden Golfplatzes erfolgen kann. Darüber hinaus sind keine baulichen Änderungen möglich, die Lage der Spielbahnen bleibt unverändert, die landschaftsbildprägenden und wertvollen Baum- und Heckenbestände bleiben erhalten. Geeignete Pflegemaßnahmen dienen der Verknüpfung bestehender und neu anzulegender Biotope. Die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem vorgesehenen Pflegekonzept für die bestehenden Spielflächen und deren Randbereiche (vgl. Kapitel 4) setzen die Empfehlungen des Landschaftsplans um.

Abbildung 4: Konfliktplan zum Landschaftsplan



**Naturschutzgebiete und naturschutzwürdige Flächen/ Landschaftsschutzgebiet und landschaftsschutzwürdige Flächen**

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Ausschlussflächen für die Siedlungsentwicklung



**Maßnahmen im Siedlungsbereich**

Bio

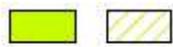
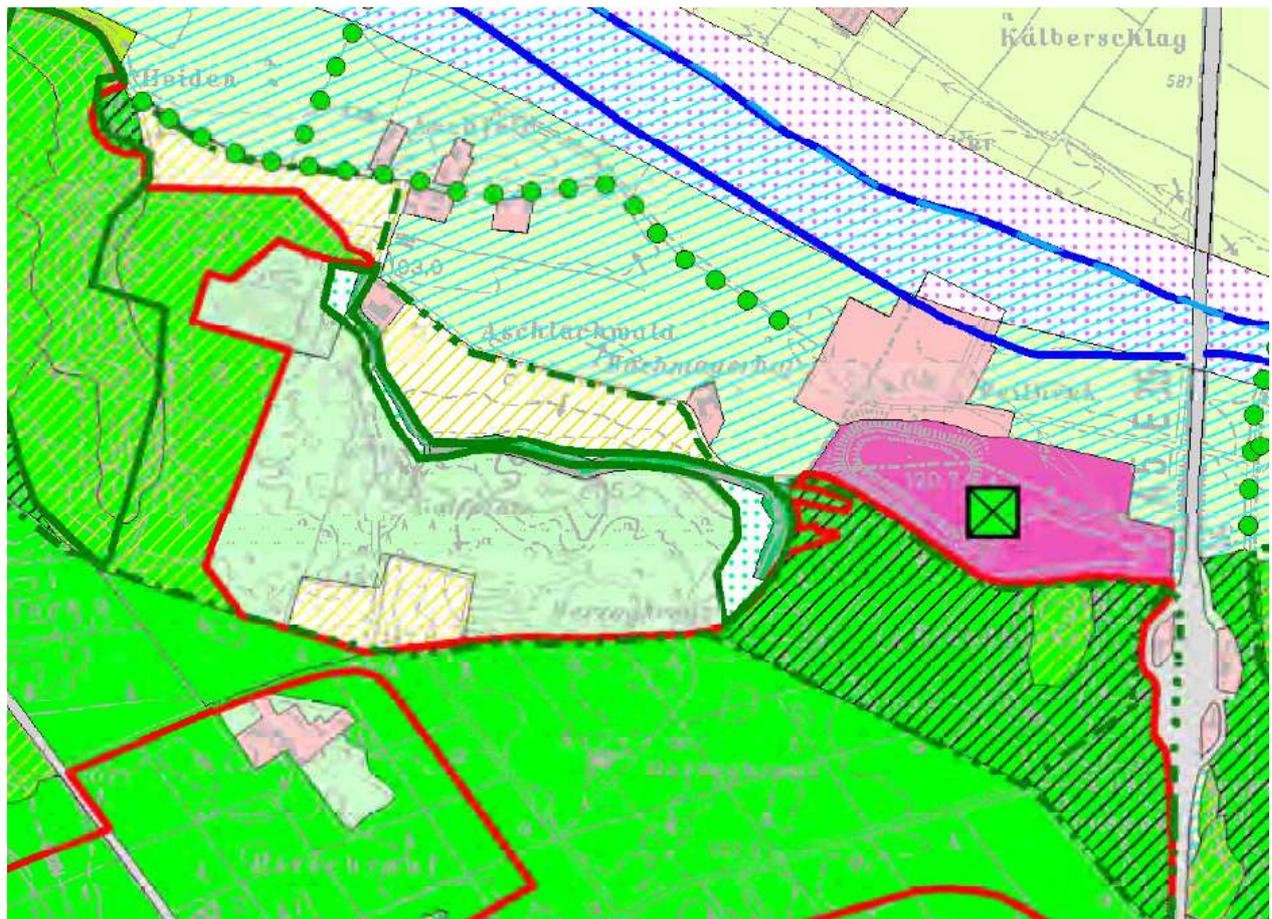
Erhaltung wertvoller Biotopelemente bzw. Neuentwicklung im Rahmen der bestehenden oder vorgesehenen Nutzung (Texterläuterung 7.2.4.4)

#### Landschaftsplan Texterläuterung 7.2.4.4 - **Besondere Maßnahmen für Arten- und Biotopschutz**

Im Bereich von Bauflächen sind wertvolle, gewachsene Biotope Grundlage für die Besiedlung neu angelegter Ausgleichsbiotope. Sie sind deshalb nicht nur zu erhalten, sondern sollen auch über geeignete Vegetationsflächen mit Ausgleichsflächen verbunden werden. In Sandgebieten sollen Mager- und Ruderalstrukturen erhalten werden. Geeignete Bereiche sind Wegesäume, extensiv gepflegte Grünflächen mit Magerwiesen und offeneren Bodenflächen, extensiv genutzte Lagerflächen und Stellplätze mit Kies-/ Splittbelag sowie extensiv begrünte Dachflächen.

Für Sportanlagen und parkartige Grünflächen in Flugsandgebieten wird eine extensive Pflege der Grünflächen sowie der Verzicht auf Düngemittel und Bewässerung empfohlen.

Abbildung 5: Fachkonzept zum Landschaftsplan



**Dünen- und Flugsandkomplexe in der Rheinebene**

- vorrangiger Anbau wenig anspruchsvoller Kulturen (Verzicht auf Biozideinsatz, Orientierung der Düngung an der geringen Aufnahmefähigkeit des Bodens und am Entzug)
- Erhalt, Entwicklung und Neuanlage vernetzter Extensivstrukturen (Extensiväcker, Ackerbrachen, Streuobst, Feldhecken) in Schwerpunktbereichen von mindestens 3 ha Fläche, ggf. Beweidung
- Erhalt von Sekundärbiotopen (Sandgruben)
- Biotopverbund über Wegraine, Ackerrandstreifen, Böschungen an Verkehrstrassen
- Abpufferung der Biotope gegenüber Intensivnutzungen



**Landschaftspflege in Naturschutzgebieten**

Maßnahmen auf der Grundlage von Pflege- und Entwicklungsplänen (Texterläuterung 7.2.2.6)

Landschaftsplan Texterläuterung 7.2.2.6 - **Landschaftspflege**

Für die Naturschutzgebiete liegen detaillierte Pflege- und Entwicklungspläne vor, bzw. sind zu erstellen, die die Grundlage von vertraglichen Pflegevereinbarungen bilden. Die Flächen sollten zur Verbesserung der Durchsetzbarkeit von Naturschutzmaßnahmen im öffentlichen Besitz sein.

#### 4. Der Bebauungsplan „Golfplatz Oftersheim“

Seit seinem mehr als 50-jährigen Bestehen hat sich im Golfplatz Oftersheim ein naturnaher Parkcharakter mit hohen Kiefern ausgebildet. Im ganzjährig bespielbaren Platz befinden sich derzeit 18 Spielbahnen sowie verschiedene Übungsbereiche. Im Zentrum liegen mehrere bauliche Anlagen, von denen das Clubhaus mit rund 1.150 m<sup>2</sup> die größte Fläche einnimmt. Ergänzt werden die baulichen Nutzungen durch fünf Werkstatt- und Lagergebäude sowie überdachte Abschlagplätze mit Flächen von rund 150 m<sup>2</sup> bis knapp 300 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der geplanten Erweiterung soll das Zertifikat Golf&Natur des DGV erlangt werden, das eine umweltgerechte und wirtschaftliche Zukunft der Golfanlagen bei Verbesserung der Spielbedingungen erreichen soll. Entwickelt wurde das Konzept in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Naturschutz.

**Abbildung 6: Gebäudebestand auf dem Golfplatz Oftersheim**



Neben den Flächennutzungsplan-Erweiterungsflächen umfasst der Bebauungsplan auch den gesamten Bereich des bestehenden Golfplatzes. Damit soll nicht nur die Golfplatzanlage in ihrer bisherigen Form gesichert werden, sondern auch die Erweiterung, Verlagerung und Erneuerung der bestehenden Anlagen. Insbesondere ist vorgesehen, neue Abschlagübungsflächen auf die südliche Erweiterungsfläche zu verlagern (Driving Range), eine neue Caddyhalle zu errichten und einen weiteren Parkplatz mit 20 Stellplätzen zu erstellen. Zudem soll das bestehende Clubhaus eine erweiterte Gastronomienutzung erhalten.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine moderate bauliche Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Gebäude. Dadurch wird eine Erhöhung der Bodenversiegelung von derzeit rund 6.660 m<sup>2</sup> auf 7.101 m<sup>2</sup> Grundfläche begründet. Weitere rund 800 m<sup>2</sup> werden durch die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen versiegelt.

Die Verkaufsfläche für den vorgesehenen Golfshop wird auf maximal 50 m<sup>2</sup> begrenzt und die Sortimente auf solche beschränkt, die unmittelbar mit dem Golfsport zu tun haben. Der Golfplatz ist der Öffentlichkeit zugänglich.

**Abbildung 7: Bebauungsplan Golfplatz Oftersheim (Entwurf vom 27.04.2015)**



Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist unabdingbar, dass die bestehenden unterschiedlichen Golfplatzelemente verbindlich festgesetzt werden. Bauliche Veränderungen der Golfplatzbahnen werden so ausgeschlossen. Im Bebauungsplan wird deshalb unterschieden in intensiv genutzte Bereiche wie gärtnerisch angelegte Flächen sowie Spiel- und Übungsflächen; halbintensiv genutzte Semiroughs und Sandbunker sowie Roughs als Begrenzungsflächen und Maßnahmenflächen. Mit den Roughs soll ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem entwickelt werden. Ergänzend werden detaillierte Pflegemaßnahmen festgesetzt, die den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf die intensiv genutzten Bereiche begrenzen. Die Roughs und Maßnahmenflächen werden nur extensiv gepflegt und zu Magerrasen/ Sandrasen bzw. Flächen mit lichtem Baumbestand entwickelt. Eine Bewässerung erfolgt nicht.

Weitere Vermeidungs-, Minderungs- und Aufwertungsmaßnahmen stellen sicher, dass die erwarteten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere kompensiert werden und der Eingriff insgesamt ausgeglichen wird.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarfe, die aus der Weiterentwicklung des Golfplatzes resultieren und nicht an Ort und Stelle realisiert werden können, werden auf ausgewählten Waldflächen im Umfeld umgesetzt. Als Grundlage hierfür dient der Pflege- und Entwicklungsplan Dreieichenbuckel und Feldherrnhügel, der der Zonierung des Landschaftsschutzgebiets zugrunde liegt.

## **5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)**

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sind Natura 2000-Gebiete (FFH und Europäische Vogelschutzgebiete) als „Überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume“ festgelegt. Hier ist die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und verbessern. Planungen oder Maßnahmen, die diese Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen sind zu vermeiden oder auszugleichen, wenn ein Vermeiden nicht möglich ist.

Die Raumnutzungskarte des „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ stellt den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Diese Vorranggebiete sollen dazu dienen, das regionale Biotopverbundsystem zu entwickeln und sichern. Maßnahmen, die die heimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten, haben Vorrang vor konkurrierenden oder beeinträchtigenden Nutzungen. Der gesamte Golfplatzbereich ist zudem von einem Regionalen Grünzug überdeckt. Dieser soll Naturhaushalt und Kulturlandschaft sichern und entwickeln. Privilegierte Vorhaben sind zulässig, wenn sie die Funktion des Grünzugs nicht beeinträchtigen und im überwiegend öffentlichen Interesse notwendig sind.

Die regional- und landesplanerischen Festlegungen sind unter der Annahme getroffen worden, dass die bisherige Golfplatznutzung weiterhin bestehen bleibt. Damit kann aus Sicht der Raumordnung der Golfplatz im bestehenden Umfang weiterbetrieben und baurechtlich abgesichert werden. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, die im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen und die ergänzenden Bestimmungen im Flächennutzungsplan stellen sicher, dass auch die Erweiterung des Golfplatzes den Vorgaben der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

## **6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren**

Der westliche Erweiterungsbereich liegt innerhalb einer Fläche, die bei einem sog. HQ-Extrem betroffen ist. Dies sollte bei weiteren Planungen Berücksichtigung finden

## **7. Verfahren**

Der Gemeinderat von Oftersheim hat in seiner Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfplatz Oftersheim“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung hat für die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 19.01.2015 bis zum 20.02.2015 sowie für die Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 07.01.2015 bis 27.02.2015 stattgefunden. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die auf die Lage des Vorhabens im Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet abhoben. Deshalb wurden in die Plandarstellung ergänzende textliche Bestimmungen aufgenommen, die als einzige zulässige Nutzung für den Bereich der bestehenden Anlage sowie die Erweiterungsflächen die Zweckbestimmung „Golfplatz“ ermöglichen und die maximal mögliche Grundfläche der baulichen Anlagen bestimmen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB lag die Flächennutzungsplanänderung vom 30.11.2015 bis 15.01.2016 öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

Zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.12.2015 um Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 15.01.2016 gebeten. Die in den relevanten Stellungnahmen angesprochenen Konflikte bezogen sich in ihrem Kern vor allem auf die Notwendigkeit, die Verordnung zum Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ zu ändern. Die entsprechend geänderte Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist seit dem 13.07.2017 rechtskräftig.

## **8. Umweltbericht**

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren liegt der Umweltbericht des Bebauungsplans „Golfplatz Oftersheim“ zugrunde. Dieser behandelt alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Er liegt der Änderung des Flächennutzungsplans bei. Auf den dem Umweltbericht des Bebauungsplans beigefügten Anhang (Kartenmaterial, vertiefende Untersuchungen) wird auf Flächennutzungsplanebene aufgrund des Detaillierungsgrades verzichtet.

Bauleitplanung  
Gemeinde Oftersheim  
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

## **Änderung des Flächennutzungsplans 2015/2020 in Oftersheim**

### **Parallelverfahren zur Umplanung in eine „Sport- und Freizeitfläche – Golfplatz“ mit ergänzenden textlichen Bestimmungen**

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Golfplatz Oftersheim“ nach  
§ 8 (3) BauGB

**Umweltbericht**  
Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Oktober 2017



## GEMEINDE OFTERSHEIM

---

06

Begründung Teil 2 - Umweltbericht

zum

**Bebauungsplan  
samt örtlicher Bauvorschriften**

**„Golfplatz Oftersheim“**

28.09.2017

Projekt: 1307

Bearbeiter: Dipl.-Geoökol. I. Mandl, Dipl.-Biol. M. Renz

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Einleitung	1
1.1 Anlass, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.2 Naturräumliche Lage und Nutzung	2
1.3 Beschreibung des Vorhabens	3
2. Übergeordnete Vorgaben	4
2.1 Regionalplan und Landesentwicklungsplan	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	5
3. Alternativenprüfung	7
4. Beschreibung und Bewertung des Bestands	8
4.1 Schutzgut Mensch	8
4.1.1 Bestand	8
4.1.2 Vorbelastung	8
4.1.3 Bewertung	8
4.2 Schutzgut Boden	9
4.2.1 Bestand	9
4.2.2 Vorbelastung	9
4.2.3 Bewertung	9
4.3 Schutzgut Wasser	10
4.3.1 Bestand	10
4.3.2 Vorbelastung	10
4.3.3 Bewertung	11
4.4 Schutzgut Klima und Luft	11
4.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
4.5.1 Bestand Biotop- und Nutzungstypen	11
4.5.2 Bestand Fauna	13
4.5.3 Vorbelastung	18
4.5.4 Bewertung Biotop- und Nutzungstypen sowie der Fauna	18
4.5.5 Artenschutzrechtliche Bewertung	19
4.6 Schutzgut Landschaft	21
4.6.1 Bestand	21
4.6.2 Vorbelastung	21
4.6.3 Bewertung	21
4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
5. Wirkungen des Bauvorhabens	24
5.1 Wirkungsprognose Nullfall	24
5.2 Wirkungsprognose Planfall	24
5.2.1 Baubedingte Wirkungen	25

5.2.2	Anlagebedingte Wirkungen	26
5.2.3	Betriebsbedingte Wirkungen	27
5.2.4	Wirkungen auf NSG/LSG „Oftersheimer Dünen“; § 33-Biotop	28
6.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz	29
6.1	Beschreibung und Begründung der Maßnahmen	29
6.1.1	Generelle Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	29
6.1.2	Ausgeglichene Massenbilanz	30
6.1.3	Extensivierte Pflege der Hardroughs	31
6.1.4	Aufhängen von Staren-Nisthilfen	31
6.1.5	Dachbegrünung	31
6.1.6	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	31
6.1.7	Ausgleich für Eingriffe im LSG/NSG „Oftersheimer Dünen“	31
6.2	Pflegekonzept Golfplatz	32
6.3	Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen	32
6.3.1	Pflanzliste	32
6.3.2	Entwicklung eines lichten Kiefern-Trockenwaldes mit natürlichem Unterwuchs durch Beweidung	32
6.3.3	Pflege- und Maßnahmenkonzept innerhalb des Golfplatzes (Biotopverbund Sand- und Halbtrockenrasen)	32
6.4	Monitoring	36
7.	Schutzgutbezogene Bilanz	37
7.1	Mensch	37
7.2	Boden und Wasser	37
7.3	Klima und Luft	38
7.4	Pflanzen und Tiere	38
7.5	Landschaft	38
7.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	38
7.7	LSG/NSG „Oftersheimer Dünen“	38
8.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	42
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
10.	Literaturverzeichnis	44
11.	Anhang	
11.1	Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen	
11.2	Maßnahmenplan	
11.3	NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung	
11.4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1: Geplanter Geltungsbereich (54,1 ha) und Einteilung in Flurstücke (rot). Die Erweiterungsflächen sind weiß schraffiert. ....	1
Abbildung 2: links: Südlicher Waldrand (außerhalb des Geltungsbereiches); rechts: Körnerbock-Pappeln. ....	16
Abbildung 3: Biotoptypenbewertung im geplanten Geltungsbereich.. ....	19
Abbildung 4: Landschaftsbildeindrücke vom Golfplatz Oftersheim. ....	22

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen nach LUBW im geplanten Geltungsbereich.. ....	12
Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten und deren Status.. ....	13
Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten und deren Status.....	14
Tabelle 4: In Flst. 3267/4 und dessen Umfeld nachgewiesene Höhlen- und Habitatbäume.....	16
Tabelle 5: In Tabelle 6 verwendete Kürzel der Schutzgüter inklusive Artenschutz.....	25
Tabelle 6: Wirkungstabelle. ....	25
Tabelle 7: Maßnahmentabelle .....	30
Tabelle 8: Rechnerische Bilanzierung Boden. ....	37
Tabelle 9: Rechnerische Bilanzierung der Biotoptypen nach ÖKVO. ....	39

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Oftersheim und das Land Baden-Württemberg haben sich nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte entschlossen, den „Golfplatz Oftersheim“, der von diesen Streitkräften errichtet und 1958 eingeweiht wurde, nicht nur in seiner jetzigen Form weiter führen zu lassen, sondern im Rahmen ihrer Möglichkeiten, auch die rechtlichen Voraussetzungen für einen sportlich sowie wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb sicher zu stellen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat von Oftersheim in öffentlicher Sitzung am 16.09.2014 beschlossen für das Golfplatzgelände plus zweier zusätzlicher, derzeit als Acker genutzter, Erweiterungsflächen einen Bebauungsplan aufzustellen (Abbildung 1). Insgesamt hat der geplante Geltungsbereich eine Größe von 54,1 ha, der in drei Flurstücke (3267/3 = 19,74 ha, 3267/4 = 8,81 ha und 3328/6 = 25,53 ha) unterteilt ist. Bauliche Änderungen konzentrieren sich auf das Flst. 3267/4 (siehe Kapitel 1.3).



**Abbildung 1: Geplanter Geltungsbereich (54,1 ha) und Einteilung in Flurstücke (rot). Die Erweiterungsflächen sind weiß schraffiert.**

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorliegender Umweltbericht erstellt, in dem die zu erwartenden Wirkungen auf die Umwelt ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen benannt werden. Der Umweltbericht ist Grundlage der Umweltprüfung. Die Umweltprüfung bezieht sich auf alle Aspekte der Natur und Landschaft, die nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden können. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 1.2 Naturräumliche Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich liegt rund 2 km südöstlich von Oftersheim im Naturraum „Hardtebenen“ (Haupteinheit 223) in der Großlandschaft „Nördliches Oberrhein-Tiefland“. In der allgemeinen Naturraumbeschreibung<sup>1</sup> heißt es:

*„Die Hardtebenen gliedern sich in die sandigen bis kiesigen Schotterflächen der Niederterrasse, die lehmigen Niederungen des Bruchrandes und die Niederungen, die vereinzelt die Schotterflächen queren. Die Schotterflächen mit ihren nährstoffarmen, wasserdurchlässigen Böden sind hauptsächlich bewaldet (Kiefernforste), werden zum Teil jedoch auch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als landschaftsgeschichtliche Urkunde und wertvoller Standort für bedrohte Arten sind vor allem die Binnendünen am westlichen und nordöstlichen Rand der Niederterrasse zu erwähnen.“*

Der Golfplatz Oftersheim liegt genau in diesem aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Bereich der Binnendünen. Als Leitbild wird im Steckbrief u. a. formuliert:

*„Binnendünen kommen landesweit nur in den Hardtebenen vor; Sandrasenbiotope weisen hier und im westlichen Kraichgau einen landesweiten Verbreitungsschwerpunkt auf. Für die Belange des Arten- und Biotopschutzes ist deshalb die Sicherung bzw. die Förderung dieser Trockenlebensräume mit ihrer einzigartigen hochgradig bedrohten Artenausstattung von herausragender Bedeutung. Zudem ist durch Neuanlage von Trittsteinbiotopen ein großräumiger bzw. naturraumübergreifender Lebensraumverbund der Sand- und Trockenbiotope zu schaffen.“*

Derzeit werden 4,9 ha des geplanten Geltungsbereiches als Acker genutzt. Die übrige Fläche (49,2 ha) ist bereits Golfplatz und unterliegt der entsprechenden Nutzung.

---

<sup>1</sup> Naturraumsteckbriefe der LUBW: Naturraum Hardtebenen (Nr. 223). Abrufbar auf der Internetseite der LUBW.

### 1.3 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan macht sich zur Aufgabe die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum in Einklang zu bringen. Daraus resultieren folgende baulichen Änderungen auf dem Flst. 3267/4:

▪ Bau einer neuen Caddyhalle:	max. Grundfläche:	700 m <sup>2</sup>
▪ Baufenster für Starterhaus: (130 m <sup>2</sup> bereits vorhanden)	max. Grundfläche:	20 m <sup>2</sup>
▪ Überdachte Abschläge und Büro im Bereich der neuen Driving-Range	max. Grundfläche:	650 m <sup>2</sup>
▪ Rückbau überdachter Abschläge beim derzeitigen Driving-Range:		-250 m <sup>2</sup>
▪ Gepflasterte Parkplatzfläche (3.000 m <sup>2</sup> bereits vorhanden)	Neuanlage:	750 m <sup>2</sup>
▪ Geschotterte Verbindungswege zwischen den Spielflächen:	Neuanlage:	8.320 m <sup>2</sup>
▪ Materiallager, Gastronomie etc. (bereits vorhanden ca. 7.000 m <sup>2</sup> )	Umbau/Neubau auf bestehender Fläche	
▪ Übungsanlagen Pitchinggreens, Bunker- greens und Driving Range):	Neuanlage:	<u>46.500 m<sup>2</sup></u>
		<b>56.690 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt sind somit auf einer Fläche von rund 5,7 ha bauliche Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand geplant. Die Auswirkungen durch diese Änderungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

## 2. Übergeordnete Vorgaben

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie dieses Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, wird nachfolgend gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 1b beschrieben.

### 2.1 Regionalplan und Landesentwicklungsplan

In der Raumnutzungskarte des gültigen **Regionalplans** des Verbands Metropolregion Rhein-Neckar sind für das Golfplatzareal, inklusive der südlichen Erweiterungsfläche die Ziele „Regionaler Grünzug“ sowie „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ formuliert.

"Regionale Grünzüge" dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar.

In den "Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege" haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlichen und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen.

Unterstrichen werden diese Ziele auch durch die Zielformulierung im **Landesentwicklungsplan** (LEP) 2002 Baden-Württemberg zum Freiraumverbund und Landschaftsentwicklung: In den überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräumen ist die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern. Planungen und Maßnahmen, die dieser Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen, sollen unterbleiben oder, soweit unvermeidbar, ausgeglichen werden.

Die mit dem Bebauungsplan zulässige Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets ist im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft möglich. Durch entsprechende Festsetzungen ist dies gegeben, sodass gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der kommunalen Planungsziele an die Regionalplanung als erfüllt einzustufen ist.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Bereich des bestehenden Golfplatzareals Oftersheim ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Sport- und Freizeitfläche dargestellt, so dass die rechtliche Grundlage zur Entwicklung eines qualifizierten Bebauungsplans gegeben ist. Lediglich der östliche Randbereich des Golfplatzes ist als Waldfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung.

Der in der Plangrafik vorhandene rote Punkt weist auf eine Altlast hin.

Die südlich angrenzenden Erweiterungsflächen sind als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Teil sowie für den als Wald-

fläche ausgewiesenen Bereich bedarf es einer Flächennutzungsplan-Änderung. Der Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes beim Nachbarschaftsverband wurde bereits gestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Sollte das FNP-Änderungsverfahren noch nicht abgeschlossen sein, wird der Bebauungsplan dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

## **2.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

### **NATURA 2000-Gebiete**

Das FFH-Schutzgebiet 6617-341 „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ umfasst den gesamten Golfplatz sowie die möglichen Erweiterungsflächen im Süden. Lediglich die Gebäudekomplexe, der Parkplatz und die Zufahrt des Golfplatzes sind aus dem Schutzgebiet ausgenommen. Für die Prüfung der Auswirkungen durch die Bebauungsplanung auf das FFH-Gebiet ist eine NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung (siehe Anhang) erforderlich. Diese Prüfung kommt auf der Datenbasis des Pflege- und Entwicklungsplans zum betroffenen FFH-Gebiet sowie faunistischer Kartierungen zur saP und der Bestandsdaten der US-Army zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planungen keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten ist.

### **Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete**

In einem durchgängigen Streifen im Norden und Osten des Golfplatzes liegt das Naturschutzgebiet (NSG) „Oftersheimer Dünen“. Für Naturschutzgebiete gelten zahlreiche Verbote, wie z. B. bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zu errichten, Bodenumlagerungen vorzunehmen oder Grundstücksnutzungen zu ändern. Bauliche Veränderungen finden im NSG nicht statt. Es wird in die Planung nachrichtlich übernommen und Pflegemaßnahmen im Rahmen eines Pflegekonzeptes entwickelt (s. Kap. 6.3.3).

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oftersheimer Dünen“ überdeckt mit Ausnahme des NSG den gesamten Golfplatz, wie auch die potenziellen Erweiterungsflächen und dient dem Schutz des NSG.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe Obere Naturschutzbehörde wird ein Schutzgebietsverfahren einleiten mit dem Ziel, die Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ und das Naturschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“ so zu ändern, dass die neuen Schutzgebietsverordnungen der Aufstellung eines B-Plans „Golfplatz Oftersheim“ und dessen Umsetzung nicht mehr entgegen stehen.

### **Wasserschutzgebiete**

Der Golfplatz liegt im Wasserschutzgebiet der Grundwassererfassung Wassergewinnungsgebiet III (Brunnen 7-9) des Zweckverbandes Wasserversorgung „Hardtgruppe“, Zone III/IIIA. Die Wasserschutzverordnung ist bei Planungen zu berücksichtigen.

### **Besonders geschützte Biotop und Naturdenkmale**

Auf dem Golfplatzareal sind zwei nach § 33 LNatSchG besonders geschützte Biotop (Feldgehölz und Düne) ausgewiesen. Die Biotop werden in das Pflegekonzept des Golfplatzes integriert.

### **3. Alternativenprüfung**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2d BauGB werden anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, geprüft.

Standortalternativen entfallen im vorliegenden Fall eines bestehenden Golfplatzes.

Auch in Bezug auf alternative Planungsmöglichkeiten ist man stark an den Bestand bzw. die Erweiterungsflächen gebunden. Als Erweiterungsflächen bieten sich die beiden Ackerflächen aufgrund ihrer Lage und Verfügbarkeit (Eigentum der Gemeinde Oftersheim) an. Andere realistische Erweiterungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Die geplanten Anlagen sind für eine attraktive Gestaltung des Golfplatzes und somit einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich.

Zur Bedarfsbegründung siehe Dokument 05 Begründung Teil 1.

## **4. Beschreibung und Bewertung des Bestands**

Nachfolgend wird der Bestand gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2a beschrieben und bewertet. In die Bewertung gehen immer auch die Vorbelastung der Flächen sowie die Empfindlichkeit der vorhandenen Schutzgutfunktionen gegenüber der Planung ein.

### **4.1 Schutzgut Mensch**

#### **4.1.1 Bestand**

Beim Schutzgut Mensch werden die Funktionen „Wohnen“, „Arbeiten“ und „Erholung/Freizeit“ betrachtet.

Die Funktion „Wohnen“ ist im Golfplatz und dessen Erweiterungsflächen nicht vorhanden und auch zukünftig nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen. Die Funktion „Arbeiten“ ist im Golfplatz insofern ausgebildet, dass für die Pflege des Platzes sowie die Gastronomie Personal erforderlich ist und entsprechende Arbeitsplätze angeboten werden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine Funktion als Arbeitsstätte für den bewirtschaftenden Landwirt.

Die primäre Funktion des Golfplatzes liegt in der sportlichen Erholungs- und Freizeitnutzung. Die Flächen werden im Randbereich von der Öffentlichkeit, im Wesentlichen aber von einem begrenzten Kreis der Golfspieler intensiv zur Freizeitgestaltung genutzt.

#### **4.1.2 Vorbelastung**

Wesentliche Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Vorhabenbereich in Bezug auf die vorhandenen Funktionen (Erholung, Arbeiten) nicht.

#### **4.1.3 Bewertung**

Die Bewertung der Flächenfunktionen für das Schutzgut Mensch erfolgt in den Kategorien „von allgemeiner Bedeutung“ und von „besonderer Bedeutung“. Flächen von besonderer Bedeutung heben sich von den umgebenden Flächen ab und begründen eine hohe Wertigkeit der betrachteten Funktion.

In Bezug auf „Arbeiten“ ist der geplante Geltungsbereich wegen der geringen Zahl an Arbeitsplätzen zur Flächengröße von allgemeiner Bedeutung. Auch in Bezug auf „Erholung“ wird dem Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung zugesprochen, auch wenn die Anlage speziell für die Freizeitnutzung entwickelt wird, so ist sie doch nur für ein begrenztes Publikum zugänglich.

Die Planungen im Geltungsbereich dienen der Stärkung der vorhandenen Funktionen – die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist also gering.

## 4.2 Schutzgut Boden

### 4.2.1 Bestand

Für die Aussagen zum Schutzgut Boden wurden Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau<sup>2</sup> (LGRB) abgerufen. Diese machen für den Bereich des Golfplatzes und der geplanten Erweiterungsflächen keine Aussagen.

Die Hardtebenen sind geprägt von sandigen bis kiesigen Schottern. Das Plangebiet liegt in der Bodenlandschaft „Podsol-Braunerde“ aus sandigen Terrassenablagerungen. Heute sind im Bereich der Binnendünen Braunerden und Bänder-Parabraunerden die typischen Böden aus Flugsanden der Oberrheinebene<sup>3</sup>.

### 4.2.2 Vorbelastung

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen im Vorhabensbereich im Wesentlichen in Bodenumlagerungen im Rahmen des Golfplatzbaus, in Bodenverdichtungen durch die Landwirtschaft (Erweiterungsflächen), sowie Schadstoffeinträgen aus Pflanzenschutz und Düngemitteln.

Zudem sind in der Fläche des Golfplatzes Altlasten bekannt (Betriebshof, ehem. Exerzierplatz/Sprengplatz; siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

Im Jahr 2011 wurden Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers festgestellt. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf ist aufgrund der Prüfwertunterschreitungen nicht abzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten innerhalb der Altlastfläche mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen bzw. eine freie Wiederverwertung des Aushubmaterials ggf. nicht möglich ist (siehe Hinweise Nr. 5 zum Bebauungsplan).

### 4.2.3 Bewertung

Die Bewertung der Bodenfunktionen

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Funktion als Standort für Kulturpflanzen)
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (einschließlich Grundwasserschutz)
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als Sonderstandort für die natürliche Vegetation

erfolgt anhand von LUBW (2010)<sup>4</sup>. Danach wird der Bodenwert über die Wertstufen der drei erstgenannten Funktionen gemittelt und so der Gesamtwert bestimmt. Liegt für die Funktion „Sonderstandort für die natürliche Vegetation“ eine sehr hohe Funktionserfüllung vor, wird dem

---

<sup>2</sup> LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (2010): Bodenschätzungsdaten auf Basis des Automatisierten Liegenschaftsbuchs (ALB)

<sup>3</sup> UMBW (Hrsg.): Biotope in Baden-Württemberg 1; Binnendünen und Sandrasen. Abrufbar auf dem Datenserver der LUBW

<sup>4</sup> LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit; Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.

Gesamtwert des Bodens die Wertstufe IV (sehr hoch) zugeteilt. Dies entspricht nach der Öko-kontoverordnung (ÖKVO)<sup>5</sup> 16 Ökopunkten (ÖP)/m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet stellt einen solchen Sonderstandort für die natürliche Vegetation dar. Die sandigen Böden mit ihrem geringen Wasserspeichervermögen und dadurch geringen geringen Nährstoffverfügbarkeit sowie die Klimagunst im Rheintal führen zu trockenwarmen, nährstoff-armen Sonderstandorten, auf denen sich z. B. naturschutzfachlich wertvolle Trocken-/Sand- und Magerrasenbestände entwickeln können. Dieses Entwicklungspotenzial haben auch die gestörten Standorte im Golfplatz und den Erweiterungsflächen.

Der Boden besitzt gegenüber Versiegelung (Parkplatz, Straße, Gebäude) eine hohe Empfind-lichkeit, da alle natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen. Gegenüber der geplanten Um-lagerung auf den geplanten Übungsflächen (Pitchinggreens, Bunkergreens und Driving Range) ist die Empfindlichkeit geringer zu bewerten, da die wertgebende Bodenfunktion (Sonder-standort) erhalten bleibt.

## 4.3 Schutzgut Wasser

### 4.3.1 Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt im Oberrheingraben, dessen Sedimentfüllung den größten Grundwasserleiter Südwestdeutschlands darstellt. Oberflächengewässer sind im Geltungs-bereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Innerhalb der Rheingrabensedimente lassen sich bis zu 5 Grundwasserleiter aus besonders durchlässigen Schottern unterscheiden, die durch weniger durchlässige Zwischenschichten aus Lehm, Ton oder Feinsand getrennt sind. Die Zwischenschichten sind nur unvollständig ausgebildet, so dass in den Grundwasserneubildungsgebieten, insbesondere auf der Nieder-terrasse, oberflächennahes Grundwasser in die tieferen Grundwasserleiter strömen kann.

Der Geltungsbereich weist Höhen zwischen 102 m ü. NN und 115,2 m NN auf. Verursacht werden diese Höhenunterschiede primär durch die Binnendünen. Die Grundwasserhöhen-gleiche des mittleren Grundwassers liegt bei etwa 98 m ü. NN. Daraus resultiert ein mittlerer Grundwasserflurabstand zwischen 4 m und 17 m. Die Grundwasserfließrichtung des 1. sowie im 2. Grundwasserstockwerk ist nach Nordwesten zum Rhein hin gerichtet.<sup>6</sup>

### 4.3.2 Vorbelastung

Relevante Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser bestehen im Untersuchungsgebiet durch die Trinkwassergewinnung des Zweckverbandes Wasserversorgung „Hardtgruppe“ sowie die

---

<sup>5</sup> Gesetzesblatt für Baden-Württemberg (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).

<sup>6</sup> UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum.

Grundwasserförderung im Golfplatzgelände zur Bewässerung der Anlage sowie in den Ackerflächen zur Bewässerung derselben.

### **4.3.3 Bewertung**

Die Bewertung der Flächenfunktionen für das Schutzgut Wasser erfolgt in den Kategorien „von allgemeiner Bedeutung“ und von „besonderer Bedeutung“.

Für Oberflächengewässer hat der geplante Geltungsbereich keine Bedeutung. Hinsichtlich relevanter Funktionen des Grundwassers bestehen enge Wechselbeziehungen zum Schutzgut Boden. Wichtige Bewertungskriterien für das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate, das Grundwasserdargebot und die Grundwasserempfindlichkeit.

Die im Vorhabensgebiet anstehende geologische Formation der Hochwassersedimente weist aufgrund des groß- bis mittelporigen Substrates (Flussschotter) eine geringe bis mittlere Feldkapazität auf. In Verbindung mit den Klimabedingungen resultiert daraus eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Grundwasserdargebot ist im Rheingraben hoch. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit ist abhängig vom Lehmanteil im Boden. Je geringer er ist, je geringer ist die Filter- und Puffereigenschaft des Bodens und je höher die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag. Im Bereich des Golfplatzes wird ein geringer Lehmanteil und somit eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit erwartet.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Wasserschutzgebiet wird insgesamt von einer besonderen Bedeutung des Grundwassers ausgegangen.

## **4.4 Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Bebauungsplanung wird eine Flächenneuversiegelung von < 1 ha zulässig (siehe Kapitel 1.3). Dadurch werden weder bezüglich des Großklimas noch des Lokal-/Geländeklimas wesentliche Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand erwartet, weshalb auf eine weitere Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation verzichtet wird.

## **4.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

### **4.5.1 Bestand Biotop- und Nutzungstypen**

Für die Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich wurden auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Bestandsdaten der US-Army von 2007 herangezogen. Diese differenzierten Daten wurden in die Biotoptypen der LUBW<sup>7</sup> übersetzt und auf Grundlage der Bebauungsplangrenze, aktueller Luftbilder sowie Begehungen im Gelände aktualisiert.

Insgesamt ist die Zahl der Biotop- und Nutzungstypen für den 54,1 ha großen Geltungsbereich gering. Es wurden 16 Biotoptypen nachgewiesen (Tabelle 1).

---

<sup>7</sup> LUBW (2009): Arten, Biotope, Landschaft: Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.

Erwartungsgemäß wird der größte Teil des Golfplatzes von Spielflächen (Abschläge, Fairways, Vorgrün, Grün, Drivingrange) eingenommen (25,4 ha), die als Zierrasen kartiert wurden. Ebenfalls einen hohen Anteil an der Gesamtfläche machen Zierrasen aus, die eine überdurchschnittliche Artenausstattung verfügen (Begrenzungsflächen des Fairways = Roughs; 9,8 ha).

Hochwertige, weil im Randbereich des Platzes gelegen, Magerwiesen kommen auf 1,3 ha vor (sowie Trockenrasen auf 0,8 ha).

Mit 4,8 ha stellen auch die beiden, als Golfplatzerweiterung vorgesehenen, Ackerflächen einen großen Flächenanteil dar. Auf knapp 2 ha haben sich im Randbereich der Golfanlage Sukzessionswälder entwickelt.

1,5 ha des Golfplatzes sind durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt.

Die übrigen Biotop- und Nutzungstypen liegen mit Flächengrößen < 0,4 ha vor.

Zur Lage der Biotop- und Nutzungstypen siehe Bestandsplan im Anhang.

**Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen nach LUBW im geplanten Geltungsbereich. I = keine bis sehr geringe, II = geringe, III = mittlere, IV = hohe, V = sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung.**

ID	Biototyp	Fläche [ha]	Wertstufe
21.50	Kiesige oder sandige Abbaufäche bzw. Aufschüttung	0,2830	I
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	0,1200	III
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte (Zuordnung zu FFH-LRT 6510 möglich)	1,2740	IV
33.80	Zierrasen; Aufwertung wg. überdurchschnittlicher Artenausstattung (Artausstattung nicht ausreichend für Zuordnung zu FFH-LRT)	9,8210	III
33.80	Zierrasen	25,4275	I
35.43	Sonstige Hochstaudenflur	0,1690	III
36.61	Sandrasen kalkhaltiger Standorte (Zuordnung zu FFH-LRT 2330 möglich)	0,1600	V
36.70	Trockenrasen (Zuordnung zu FFH-LRT 2330 möglich)	0,8080	V
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4,8440	I
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	0,1380	III
58.20	Sukzessionswald aus Laub- und Nadelbäumen	1,7780	IV
59.40	Nadelbaumbestand	0,0750	III
59.50	Parkwald	7,5655	III
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen	0,6660	I
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	0,8120	I
60.23	Weg mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	0,1390	I

54,0800

#### 4.5.2 Bestand Fauna

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass nur die Bereiche untersucht werden müssen, wo zukünftig bauliche Änderungen zugelassen werden bzw. wesentliche Wirkungen nicht auszuschließen sind.

Im zentralen Bereich des 8,81 ha große Flst. 3267/4 wurden folgende faunistischen Untersuchungen durch Dipl.-Biol. E. Rennwald durchgeführt:

- Drei nächtliche Begehungen mittels Ultraschalldetektor zur Erfassung der Fledermäuse.
- Für die Erfassung der Vögel erfolgten drei Begehungen in den frühen Morgenstunden sowie einmalig am Abend.
- Die Nachsuche nach Zauneidechsen erfolgte dreimalig bei geeigneter Witterung (sonnig und warm).
- Das Vorkommen von Totholzkäfern wurde bei einer einmaligen Begehung überprüft, wobei auch Baumhöhlen aufgenommen wurden.
- Vorhandene Daten zum faunistischen Bestand im Golfplatz werden ausgewertet.

Die Untersuchungen wurden im Hinblick auf den speziellen Artenschutz festgelegt und im Frühjahr und Sommer 2013 (tlw. auch im Frühjahr 2014) durchgeführt. Zu Details der Erfassungsmethodik siehe auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Anhang.

#### Fledermäuse

Mittels Detektoren und direkter Beobachtung wurden im Untersuchungsbereich lediglich zwei Fledermausarten festgestellt (Tabelle 2) – es dürften auf dem gesamten Golfplatz noch weitere Arten vereinzelt Nahrung suchen. Auch im südlichen Waldrandbereich werden weitere Arten erwartet. Da diese Arten durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden, entsteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

**Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten und deren Status.**  
**RL = Rote Liste; D = Deutschland; BW = Baden-Württemberg;**  
**V = Vorwarnliste; 3 = gefährdet; 2 =stark gefährdet.**

Art	RL D	RL BW	Status
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	3	Nahrungsgast
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	V	2	Nahrungsgast

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) erschien nur sehr vereinzelt und lange nach der üblichen Ausflugszeit als Einzelexemplar zur Jagd um die Bäume im Gebiet.

Die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) flog von außerhalb des Golfplatzes kurz zur Jagd ein.

Für beide Arten dürften die Baumgalerien auf dem Golfplatz zur Jagd nicht unbedeutend sein.

Von den Gebäuden des Gebiets ist derzeit keines als Quartier für Fledermäuse geeignet; entsprechend konnten – trotz zeitweilig zweier Beobachter – keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet werden.

Hinweise auf Fledermäuse in Baumquartieren konnten nicht erbracht werden. Es existieren innerhalb der untersuchten Flächen praktisch keine geeigneten Höhlen oder Spalten und das Licht rund um das Clubhaus dürfte für die meisten Fledermausarten vergrämende Wirkungen haben.

Insbesondere im Osten und Südosten des Golfplatzes sowie am südlichen Waldrand gibt es einige Höhlenbäume, und da zumindest im Osten und Südosten die Lichtbelastung deutlich geringer ist, ist ein Quartier dort nicht auszuschließen.

### Vögel

Im Rahmen der Kartierungen wurden 13 Vogelarten nachgewiesen (Tabelle 3). Dazu kommen überfliegende Arten wie z. B. Mauersegler, Rauchschwalbe und Turmfalke, die hier nicht weiter betrachtet werden, da diese Arten keinen engen Bezug zum Untersuchungsgebiet haben.

**Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten und deren Status.**  
**RL = Rote Liste; D = Deutschland; BW = Baden-Württemberg; V = Vorwarnliste.**

Art	RL D	RL BW	Status
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	Brutvogel; 2 Reviere
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	-	V	Brutvogel; 1 Revier
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	-	-	Brutverdacht; 4-5 Reviere
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	-	V	Brutverdacht; 1-2 Reviere
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	-	-	Brutverdacht; 1 Revier
Distelfink <i>Carduelis carduelis</i>	-	-	Brutverdacht; 1-2 Reviere
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	-	-	Unwahrscheinlicher Brutverdacht. Zwar Beobachtung singender Männchen, aber keine Höhlen im Untersuchungsgebiet.
Kohlmeise <i>Parus major</i>	-	-	Wie Blaumeise
Haubenmeise <i>Parus cristatus</i>	-	-	Wie Blaumeise
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	-	-	Brutverdacht; 1 Revier
Amsel <i>Turdus merula</i>	-	-	Nahrungsgast
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	-	-	Nahrungsgast
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	-	-	Nahrungsgast

Zwei der beobachteten Arten werden in der Vorwarnliste Baden-Württembergs geführt (Star und Girlitz). Beim Star konnte ein Brutnachweis erbracht werden, beim Girlitz bestand Brutverdacht.

Die Sandäcker im Süden des Geltungsbereichs (Erweiterungsflächen) scheinen keine Vogelbruten zu ermöglichen, er dürfte aber Bedeutung als Zwischenstation ziehender Kleinvögel haben – im Südosten wurde hier beim gemeinsamen Begehungstermin im März aus der Ferne eine am Waldrand singende Heidelerche (*Lullula arborea*) registriert.

### **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)**

Golfplätze sind wegen ihrem intensiven Mahdregime als Habitat für Zauneidechsen wenig geeignet. Lediglich in Randstrukturen besteht für die Art die Möglichkeit, geeignete Lebensraumstrukturen zu finden.

Im Untersuchungsbereich (Teile des Flst. 3267/4) wurden keine Zauneidechsen gefunden – geeignete Strukturen sind nur sehr kleinräumig vorhanden, so dass nicht mit dem Aufbau einer Population gerechnet werden kann. Lediglich in den Rändern der beiden an das UG anschließenden Sandäcker (potentielle Erweiterungsflächen), deren Eignung für die Zauneidechse ebenfalls stark eingeschränkt ist, kann eine kleine Population der Art nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Hinweise auf die Art gibt es für die Ackerränder und die Roughs des Golfplatzes vom NABU (ohne Angaben zum Zeitpunkt der Nachweise).

### **Totholzkäfer**

Vor ca. 5 Jahren wurden im Bereich des Golfplatzes mehrere absterbende oder schon abgestorbene Pappeln gefällt, die vom landes- wie bundesweit vom Aussterben bedrohten Körnerbock (*Megopis scabricornis*) besiedelt waren.

Die befallenen Stammpartien wurden – unter fachlicher Begleitung des Biologen Claus Wurst – im Südosten des Golfplatzes aufgestellt (Abbildung 2, rechts) und dabei in die Erde eingegraben, damit sie Wasser ziehen können, was die Larvalentwicklung der Käfer im Stamm fördert.

Im Osten des Golfplatzes gibt es noch immer mindestens einen stehen gebliebenen Pappeltorso mit Nutzung durch den Körnerbock, eventuell auch mehrere. Überplant werden diese Flächen nicht. Im überplanten Bereich gibt es weder geeignete Pappeln noch sonstige durch diesen Käfer nutzbare andere Laubbäume. Lediglich am Westrand steht eine Reihe älterer Pappeln mit noch geringem Totholzanteil oder Starkastabbrüchen, die kurz- bis mittelfristig für eine Besiedlung durch den Körnerbock geeignet scheinen. Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass einzelne Bäume bereits von Junglarven besetzt sind.

Der südliche Waldrand wurde im PEPL (Außerhalb des Geltungsbereiches; Karte der Lebensraumtypen und Lebensstätten der Arten, Teilkarte 2) zum NATURA-2000-Gebiet<sup>8</sup> als Lebensstätte des Hirschkäfers (ohne Artnachweis) aufgenommen. 2-3 Alteichen am Wegrand (Abbildung 2, links) lassen den Bereich als geeignet für die Art erscheinen.

Der streng geschützte und in Baden-Württemberg sowie Deutschland vom Aussterben bedrohte Heldbock (*Cerambyx cerdo*) kommt derzeit mit Sicherheit auf dem Golfplatz und dessen Erweiterungsflächen nicht vor.

Da die Art in der weiteren Umgebung nachgewiesen ist, ist eine mittelfristige Besiedlung der derzeit noch etwas zu jungen und zu vitalen Stieleichen im Gelände des Golfplatzes oder am Waldrand möglich; entsprechende Bäume wurden in die Tabelle der Habitatbäume aufgenommen (Tabelle 4).

---

<sup>8</sup> STAATLICHE NATURSCHUTZVERWALTUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Pflege- und Entwicklungsplan für das FFH-Gebiet 6617-341 „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“. Veröffentlicht im Internet.



Abbildung 2: links: Südlicher Waldrand (außerhalb des Geltungsbereiches); rechts: Körnerbock-Pappeln.

### Höhlenbäume und weitere Habitatbäume

Die in Tabelle 4 gelisteten Bäume mit Höhlenansätzen, Höhlen oder (zukünftigem) Habitatpotenzial für den Körner- oder Heldbock bieten derzeit noch keinen Lebensraum streng geschützter Arten. Die Bäume sind vor allem aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswert.

**Tabelle 4: In Flst. 3267/4 und dessen Umfeld nachgewiesene Höhlen- und Habitatbäume. Die Lagekoordinaten wurden mit einem Hand-GPS mit üblicher Messungengenauigkeit eingemessen. Baumnummern sind nur auf einem Teil der Bäume angebracht.**

Art	Rechtswert	Hochwert	Baum-Nr.	D [cm]	Kommentar
(Zaunpfahl)	3471538	5468663			Höhle mit Starenbrut in altem Holz-Telegrafmasten als Pfosten des hohen Zauns bei Gebäude 4114/4115
Stiel-Eiche	3471725	5468281		60	Knorrige Eiche in Weggabelung, mit kleineren Spaltenverstecken (Fledermäuse?)
Stiel-Eiche	3471405	5468380		60 + 50	Zweistämmige Eiche mit bisher noch wenig Totholz, aber längerfristig für Heldbock geeignet; hier Grünspecht bei Nahrungssuche
Buche	3471588	5468654			Knorrige Buche mit Verwachsungen und Höhlenansätzen, bisher weder von Vögeln noch von Fledermäusen nutzbar
Roteiche	3471575	5468442		60 + 60	Doppelstämmige Roteiche, derzeit noch ohne Höhlen
Kanadische Hybridpappel	3471429	5468487	110	90	Astabbrüche, etwas Totholz

Art	Rechtswert	Hochwert	Baum-Nr.	D [cm]	Kommentar
Kanadische Hybridpappel	3471435	5468509	113	110	Astabbrüche, etwas Totholz
Kanadische Hybridpappel	3471443	5468525	115	80	wenig Totholz
Kanadische Hybridpappel	3471446	5468546	117	90	wenig Totholz
Kanadische Hybridpappel	3471458	5468578	121	70	wenig Totholz
Kanadische Hybridpappel	3471465	5468598	?	90	Astabbrüche, etwas Totholz
Kanadische Hybridpappel	3471471	5468618	?	70	etwas Totholz, fragmentarische Höhle
Kanadische Hybridpappel	3471475	5468625	129	90	wenig Totholz
Kanadische Hybridpappel	3471481	5468643	132	110	wenig Totholz
Kanadische Hybridpappel	3471482	5468649	133	90	wenig Totholz
Kanadische Hybridpappel	3471482	5468651	134	110	wenig Totholz
Pappel-Torsi	3471733	5468289			Gruppe von 4 aufgestellten Pappel-Torsi mit zahlreichen Schlupflöchern des Körnerbocks ( <i>Megopis scabricornis</i> )

### Weitere Arten aus vorhandenen Daten

Vom NABU Baden-Württemberg, HERR DR. BAUMANN, gibt es den Hinweis<sup>9</sup> auf ca. 15 Jahre alte Untersuchungen von Heuschrecken im Bereich des Golfplatzes. Dabei wurden schützenswerte und geschützte Arten auch im Golfplatz nachgewiesen. Zudem wurden auf dem Gelände des Golfplatzes sehr seltene und besonders geschützte Wildbienen in den Roughs des Platzes sowie Gottesanbeterinnen nachgewiesen.

Für den Golfplatz liegen auch Daten des Artenhilfsprogramms Baden-Württemberg vor. So sind aus dem Osten des Gebietes Nachweise der Schmalbienen-Art *Lasioglossum brevicorne* (RL D = 3; RL BW = 2) sowie der Weißen Sommerwurz (*Orobancha alba*; RL D = 3; RL BW = 2) bekannt. Zudem kommt hier, wie auch im südlich anschließenden Waldbereich, der Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*; RL D = 2; RL BW = 1) vor und es gibt Hinweise auf das Vorkommen der Heidelerche (*Lullula arborea*; RL D = 3; RL BW = 1; siehe auch oben, eigene Erfassungen Vögel).

Von der nahegelegenen (nordöstlich) rekultivierten Deponie ist das Vorkommen des Steppenbienenchens (*Nomioides minutissimus*; RL D = 2; RL BW = 1) bekannt.

<sup>9</sup> Email vom 29. Juli 2014; Dr. Andre Baumann, NABU Baden-Württemberg.

Keiner der genannten Hinweise liegt innerhalb der für bauliche Änderungen vorgesehenen Bereiche. Ein Vorkommen dieser Arten innerhalb der geplanten Bauflächen kann durch die Kartierungen im Rahmen dieses Umweltberichtes ausgeschlossen werden. Die Habitateignung für die charakteristische Arten der Binnendünen wird durch das festgesetzte Pflegekonzept zukünftig verbessert.

#### **4.5.3 Vorbelastung**

Die Flächen des geplanten Geltungsbereiches können ihre naturschutzfachlich hochwertigen Habitatpotenziale aufgrund der Golfplatznutzung sowie der intensiven Landwirtschaft (Erweiterungsflächen) nicht entfalten. Im Golfplatz ist es zum einen das Golfspiel selbst, das durch Betreten zu Störungen in den Spielflächen (Fairways) und, in unterschiedlichem Ausmaß, den angrenzenden Roughs führt, zum anderen ist es der Pflegebetrieb mit Maschinen, der vor allem auch in sensiblen Tageszeiten (frühe Morgenstunden oder späte Abendstunden) zu Störungen in der Fläche führt<sup>10</sup>. Darüber hinaus ist derzeit die nächtliche Lichtbelastung im Golfplatzgelände hoch.

#### **4.5.4 Bewertung Biotop- und Nutzungstypen sowie der Fauna**

Die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgt zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach ÖKVO in der schutzgutbezogenen Bilanz (Kapitel 7). Die ÖKVO baut auf dem LUBW-Verfahren<sup>11</sup> auf, welches auch eine 5-stufige Grobbewertung vorsieht, deren Wertstufen in Tabelle 1 dargestellt sind. Danach sind derzeit knapp 1 ha der Golfplatzfläche von sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Es handelt sich dabei um Sand- und Trockenrasenbestände (die als FFH-LRT 2330 angesprochen werden können) meist im Randbereich des Golfplatzes. 3 ha des 54 ha großen geplanten Geltungsbereiches sind von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (ebenfalls im Randbereich gelegene Magerwiesen, FFH-LRT 6510 und Sukzessionswälder). 18 ha sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Es handelt sich dabei vor allem um die Roughs und parkwaldartigen Bereiche im Golfplatz. 32 ha des geplanten Geltungsbereiches sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Ackerflächen, Spielflächen, bauliche Anlagen, Wege).

Aus faunistischer Sicht ist vor allem das Vorkommen gefährdeter und geschützter Arten im geplanten Geltungsbereich hervorzuheben, welche hohe naturschutzfachliche Bedeutung haben. Diese Vorkommen liegen vor allem in den randlichen Bereichen des Golfplatzes sowie im südlich an den Golfplatz anschließenden Wald. Zu beachten ist hierbei, dass sich diese Bereiche bei laufendem Golfplatzbetrieb entwickeln bzw. erhalten konnten und dass diese Bereiche auch zukünftig erhalten und entwickelt werden sollen (siehe Kapitel 6).

---

<sup>10</sup> BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND DGV - DEUTSCHER GOLF VERBAND (HRSG.) (2005): Biotopmanagement auf Golfanlagen.

<sup>11</sup> LUBW (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.

Im zentralen Bereich des Golfplatzes, in welchem bauliche Änderungen zugelassen werden (Flst. 3267/4), befinden sich derzeit keine hochwertigen Biotope und/oder Lebensräume (Abbildung 3).

Da die Habitate im geplanten Geltungsbereich bereits derzeit vom Golfbetrieb bzw. landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind, ist die Empfindlichkeit gegenüber der Planung (im Wesentlichen Ausweitung des Spielbetriebs auf die Ackerflächen) gering.



**Abbildung 3: Biototypenbewertung im geplanten Geltungsbereich. Rot abgegrenzt ist das Flst. 3267/4, auf dem sich die baulichen Änderungen konzentrieren. Grün = sehr geringe; gelb = mittlere, orange = hohe, rot = sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung.**

Die zumindest in Teilen vorliegende hohe bis sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung spiegelt sich in der raumordnerischen Festlegung der Planflächen als „Grünzug“, sowie „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ und der Kategorie „überregional bedeutsamer Landschaftsraum“ wieder.

Die Funktionen des Grünzuges (siehe Kap. 2.1) werden durch die Planung nicht berührt. Wirkungen auf den überregional bedeutsamen Landschaftsraum werden in der NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung mit dem Ergebnis überprüft, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch das entwickelte Maßnahmen- und Pflegekonzept (Kap. 6) werden die Ziele der Festlegung „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ (Entwicklung eines räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems) gefördert.

#### 4.5.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Wegen der intensiven Nutzung sowohl des Golfplatzes als auch der Ackerflächen ist das Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richt-

linie sowie europäische Vogelarten) derzeit gering. Durch angepasste Pflege innerhalb des Golfplatzes, vor allem der Roughs, sowie dem gezielten Erhalt von Höhlenbäumen kann dieses Potenzial deutlich verbessert werden.

Um im Bereich der geplanten Baumaßnahmen (Teile des Flst. 3267/4) zu verhindern, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auftreten, sind folgende Vorsorgemaßnahmen zu treffen:

- **Fledermäuse:**
  - Sicherung von Altbäumen im Geltungsbereich und Ersetzen abgängiger Bäume durch Nachpflanzungen durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.
  - Beim unbedingt erforderlichen Entfernen eines Altbaumes aus Gründen der Verkehrssicherheit hat dies unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen (Feststellen des Habitatpotenzials für Fledermäuse, ggf. Erhalt wertgebender Strukturen und/oder Bergung von Einzelindividuen).
  - Keine Straßenbeleuchtung der Zufahrtsstraße
  - Im Golfplatzgelände Verwendung von Planflächenstrahlern mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zur Außenbeleuchtung
- **Vögel:**
  - Potenzielle Brutstätten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende Oktober, entfernt werden.
  - Der bekannt Nistplatz des Stars ist entweder zu erhalten, oder durch drei Starennistkästen an geeigneten Bäumen zu ersetzen (außerhalb der Brutzeit).
  - Sicherung von Altbäumen im Geltungsbereich und Ersetzen abgängiger Bäume durch Nachpflanzungen.
- **Zauneidechse:**

Erhalt und Verbesserung des geringen Habitatpotenzials für die Art durch eine extensivierte Pflege der Hardroughs in abgegrenzten Bereichen (siehe Pflegekonzept Kap. 6.3.3).
- **Totholzkäfer:**
  - Sicherung von Altbäumen im Geltungsbereich und Ersetzen abgängiger Bäume durch Nachpflanzungen durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.
  - Beim unbedingt erforderlichen Entfernen eines Altbaumes aus Gründen der Verkehrssicherheit hat dies unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen (Feststellen des Habitatpotenzials für Totholzkäfer, ggf. Erhalt wertgebender Strukturen).

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. in die Hinweise übernommen und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hergeleitet (siehe Anhang).

## **4.6 Schutzgut Landschaft**

### **4.6.1 Bestand**

Die Landschaft des geplanten Geltungsbereiches wird durch den Golfplatz geprägt. Die morphologischen Strukturen der Binnendünen lassen sich durch die Höhenunterschiede auf dem Platz noch erkennen und auch in der Vegetation und der Tierwelt sind noch Relikte dieser ursprünglich zwischen Sandhausen und Oftersheim das Landschaftsbild bestimmenden Strukturen vorhanden (s. o.). Begrenzt werden Sichtbeziehungen in alle Richtungen durch Wald bzw. lineare Gehölze nach Norden zu den planer landwirtschaftlichen Flächen hin. Zwei große landwirtschaftliche Flächen bestimmen auch das Bild im Süden des Golfplatzes im Bereich der Zufahrt. Der Golfplatz selbst ist gegliedert durch Baumreihen und Gruppen, so dass ein parkähnlicher Eindruck entsteht (siehe Fotoreihe Abbildung 4).

### **4.6.2 Vorbelastung**

Das Landschaftsbild, das der Golfplatz dem Betrachter bietet, wird i. d. R. als Angenehm und harmonisch empfunden.

Gegenüber der natürlichen Landschaft (Binnendünen mit offenen Bodenstellen und stellenweise karger Vegetationsdecke) kann der Platz als Vorbelastung wahrgenommen werden.

### **4.6.3 Bewertung**

Der Golfplatz hebt sich von den umgebenden entweder forstlich oder landwirtschaftlich genutzten Flächen positiv ab, so dass der Landschaft des Golfplatzes eine besondere Bedeutung zukommt.

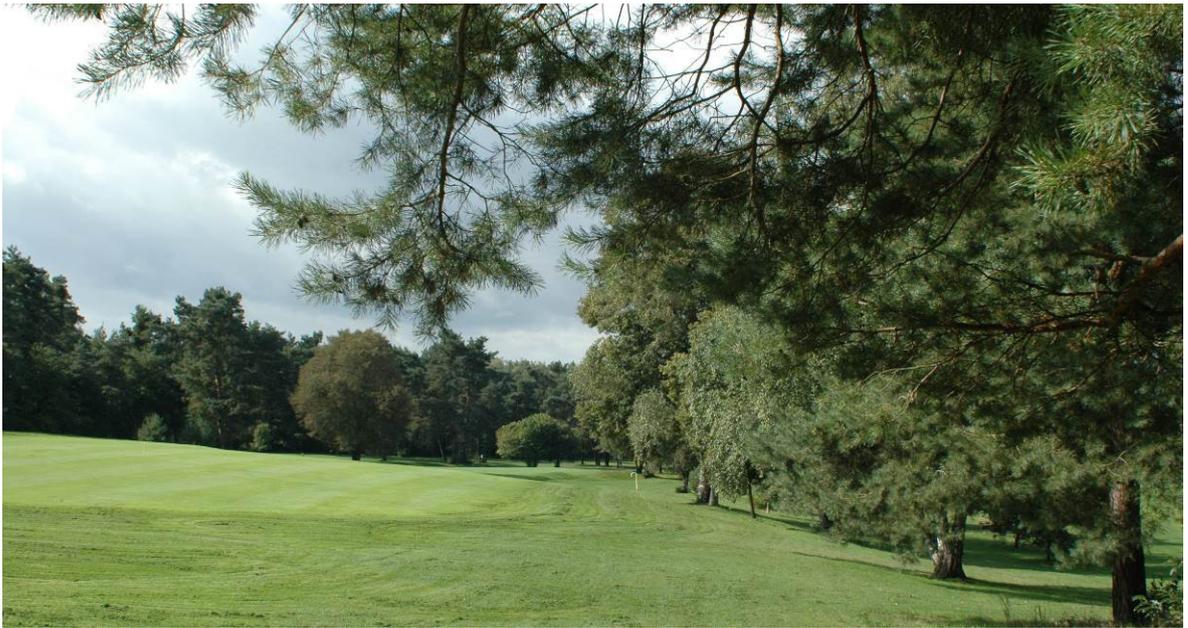
Die relativierende Tatsache, dass das Landschaftserleben aufgrund der Nutzung nur einem begrenzten Publikum offen steht, wird bei der Erholungsfunktion beim Schutzgut „Mensch“ bewertet.

## **4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf der Vorhabensfläche sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt. Durch die Planungen ist auch nicht mit der Freilegung potenzieller Kulturgüter zu rechnen, so dass diese Schutzgüter nicht weiter betrachtet werden.



**Abbildung 4: Landschaftsbildeindrücke vom Golfplatz Oftersheim, Teil 1.**



**Abbildung 4: Landschaftsbildeindrücke vom Golfplatz Oftersheim, Teil 2.**

## 5. Wirkungen des Bauvorhabens

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2b gegeben.

Die Wirkungsprognose hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können.

Dazu wird im ersten Schritt abgeschätzt, welche Entwicklungen und Veränderungen der Umwelt auf dem Vorhabenstandort und dessen Umgebung innerhalb der nächsten 10-15 Jahre voraussichtlich ohne das Vorhaben eintreten werden (= Status-Quo-Prognose – Prognose Nullfall) und wie sich die Umweltsituation in Bezug auf diese Schutzgüter in Zukunft zeigen wird.

Diesem so ermittelten, nach derzeitiger Kenntnis für die Zukunft absehbaren Zustand der Schutzgüter wird die prognostizierte Entwicklung mit realisiertem Vorhaben gegenübergestellt (Prognose-Planfall = "Wirkungsprognose" im engeren Sinn).

### 5.1 Wirkungsprognose Nullfall

Die Status-quo-Prognose beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Schutzgüter ohne Umsetzung der Planung. Unter dieser Voraussetzung würde der Golfplatz in seinen derzeitigen Grenzen weitergeführt und die Ackerflächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt.

Für die Schutzgüter würden die Vorbelastungen, wie sie im Bestandskapitel 4 beschrieben sind, wie bisher weiterbestehen. Die Unterschiede zur „Wirkungsprognose Planfall“ sind gering, da der wesentliche Unterschied darin besteht, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Erweiterungsflächen durch die intensive Nutzung des Golfbetriebs abgelöst wird.

### 5.2 Wirkungsprognose Planfall

Die Wirkungsprognose beschreibt die zu erwartenden Wirkungen bei Umsetzung der Planung. Generell führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer geordneten Entwicklung des Plangebietes und kann absehbare Belastungen von Natur und Landschaft, wie z. B. die nächtliche Lichtbelastung oder bauliche Veränderungen regeln und zu einer Minderung der Wirkungen beitragen.

Im Umweltbericht werden, gegliedert nach Schutzgütern, nicht nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen, sondern auch die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gem. § 20 NatSchG BW, die sich aus dem Vorhaben ergeben können, tabellarisch zusammengestellt (Wirkungsprognose, Tabelle 6).

Für **erhebliche Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft (also der Schutzgüter) werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen und begründet sowie Hinweise zu deren Umsetzung gegeben (Kapitel 6).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können aus **wesentlichen Wirkungen** des Vorhabens auf die Umwelt entstehen. Aus **untergeordneten Wirkungen** entstehen in der

Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. In der tabellarischen Wirkungsprognose werden die von einer maßnahmenbedingten Wirkung betroffenen Schutzgüter mit den in Tabelle 5 genannten Kürzeln aufgelistet. Fett dargestellte Schutzgüter unterliegen voraussichtlich wesentlichen Wirkungen, normal gedruckte untergeordneten. Außerdem werden in der Wirkungsprognose artenschutzrechtlich relevante Wirkungen benannt.

**Tabelle 5: In Tabelle 6 verwendete Kürzel der Schutzgüter inklusive Artenschutz.**

<b>M:</b> Schutzgut Mensch	<b>K:</b> Schutzgut Klima und Luft	<b>S:</b> Kultur- und Sachgüter
<b>B:</b> Schutzgut Boden	<b>F:</b> Schutzgut Pflanzen und Tiere	<b>A:</b> Artenschutzrechtliche Wirkungen
<b>W:</b> Schutzgut Wasser	<b>L:</b> Schutzgut Landschaftsbild	

**Tabelle 6: Wirkungstabelle.**

<b>5.2.1 Baubedingte Wirkungen</b>								
<b>Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Bewegungsunruhe durch Baumaschinen</b>	M	B	W	-	F	-	-	A
<p>Durch die geplanten baulichen Veränderungen (Anlage von Parkplätzen und Wegen, Bau von Gebäuden, Geländemodellierung auf den Erweiterungsflächen) auf rund 5,7 ha kommt es zu Lärm- und Schadstoffemissionen. Insgesamt sind die baulichen Tätigkeiten vor dem Hintergrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Erweiterungsflächen bzw. des Golfplatzbetriebes zu betrachten.</p> <p>Wegen der großen Entfernung zu Wohnstätten sowie der allgemeinen Bedeutung für Arbeiten und Erholung ist nicht von wesentlichen Wirkungen auf das Schutzgut <b>Mensch</b> auszugehen.</p> <p>Bei regulärem Bauablauf werden <b>Boden</b> und <b>Wasser</b> nicht erheblich beeinträchtigt. Lediglich im Falle eines (unwahrscheinlichen) Ölunfalls kann es zu wesentlichen Wirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommen.</p> <p>Wirkungen auf <b>Klima/Luft</b> sind wegen der guten Durchlüftungssituation nicht zu erwarten und deshalb untergeordnet.</p> <p>Die Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe in sensiblen Zeiten (Fortpflanzung, Winterruhe) kann theoretisch zu erheblichen Beeinträchtigungen von <b>Tieren</b> führen, die auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hervorrufen können. Auf Grundlage der faunistischen Untersuchungen ist die Wahrscheinlichkeit solcher Beeinträchtigungen gering, wenn einfache Vorsorgemaßnahmen getroffen werden (z. B. Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit; siehe Kapitel 6).</p> <p>Wirkungen auf <b>Landschaft, Kultur- und Sachgüter</b> werden nicht erwartet.</p>								
<b>Flächeninanspruchnahme, Bodenverdichtung/-umlagerung durch Baumaschinen auf Baustellennebenflächen</b>	-	<b>B</b>	<b>W</b>	-	<b>F</b>	-	-	-
<p>Im Rahmen der baulichen Veränderungen werden Flächen für Materiallager, Stellplätze für Baumaschinen etc. benötigt. Auf diesen Baustellennebenflächen sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglich, wenn diese hohe naturschutzfachliche Bedeutung haben.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von <b>Mensch, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgütern</b> sind daraus nicht abzuleiten.</p>								

<p><b>Boden</b> und <b>Wasser</b> können auf diesen Flächen durch Bodenverdichtung allerdings erheblich beeinträchtigt werden, wie auch <b>Pflanzen und Tiere</b>, wenn sensible (z. B. Fortpflanzungsflächen), hochwertige (z. B. Magerrasenbestände) oder schwer regenerierbare (Wald) Flächen betroffen sind. Im Golfplatz mit seiner vorhandenen Infrastruktur (Wege, Parkflächen etc.) ist eine Vermeidung durch eine entsprechende Festsetzung einfach möglich (siehe Kapitel 6).</p>								
<h3>5.2.2 Anlagebedingte Wirkungen</h3>								
<b>Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Spielflächen des Golfplatzes</b>	-	B	W	-	F	-	-	A
<p>Auf rund 4,8 ha wird Ackerfläche in die Spielfläche eines Golfplatzes umgewandelt. Dazu finden auch Geländemodellierungen statt.</p> <p>Auf das Schutzgut <b>Mensch</b> ist die Wirkung neutral zu bewerten. Produktionsfläche für landwirtschaftliche Produkte gehen verloren, dafür werden Flächen für die Freizeitnutzung gewonnen.</p> <p>Einerseits hat die Umnutzung positive Wirkungen auf <b>Boden</b> und <b>Wasser</b>, da weniger Pflanzenschutzmittel und Dünger eingebracht werden als bei der landwirtschaftlichen Nutzung (um dies zu sichern, werden die Leitlinien zum Integrierten Pflanzenschutz festgesetzt; siehe Kapitel 6). Andererseits wird durch die Geländemodellierung natürlich gewachsener Boden umgelagert, was als wesentliche Wirkung zu bewerten ist. Um erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, ist auf eine ausgeglichene Massenbilanz zu achten (siehe Kapitel 6). Die hohe (potenzielle) Funktion als Sonderstandort für die natürliche Vegetation bleibt dabei erhalten. (Wirkungen durch Neuversiegelung werden unten behandelt).</p> <p>Für <b>Pflanzen und Tiere</b> haben die Ackerflächen im derzeitigen Zustand geringe Bedeutung, weshalb die Umwandlung insgesamt keine wesentliche Wirkung darstellt. Allerdings gibt es für die Randbereiche der Ackerflächen Hinweise auf das Vorkommen der Zauneidechse (mündl. Mitteilung NABU) und es wurde zur Zugzeit die Heidelerche gehört.</p> <p>Während sich die Eignung als Rastquartier für die Heidelerche nicht ändern wird, sind für die Zauneidechse Maßnahmen erforderlich, die die Habitategnung für die Art sichern (siehe Kapitel 6.3.3). Da die Zauneidechse streng geschützt ist, hat dies auch Konsequenzen aus artenschutzrechtlicher Sicht.</p> <p>Auf <b>Klima/Luft</b> sowie <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> sind keine Wirkungen zu erwarten. Auch die <b>Landschaft</b> wird durch die parkartige Gestaltung nicht negativ beeinträchtigt.</p>								
<b>Umwandlung der Nutzung im bestehenden Golfplatz</b>	-	-	-	-	-	-	-	A
<p>Auch im bestehenden Golfplatz werden Flächen umgewidmet. So entstehen auf der bisherigen Drivingrange Kleinübungsanlagen. (Flächenneuversiegelungen werden im nächsten Punkt behandelt).</p> <p>Im Rahmen der Planungen wird wahrscheinlich ein alter Telegrafmast, der als Zaunpfahl genutzt wird, beseitigt. In ihm brütete 2013 ein Starenpaar. Die Beseitigung stellt einen <b>artenschutzrechtlichen</b> Verbotstatbestand dar.</p> <p>Im Übrigen gilt, dass wenn die generellen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Kapitel 6.1.1) eingehalten werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.</p>								
<b>Flächen(teil)versiegelung durch Caddyhalle, Starterhaus, überdachte Abschlüge, Parkplatz, geschotterte Verbindungswege zwischen den Spielflächen</b>	-	B	W	K	F	L	-	-

Auf rund 1.120 m<sup>2</sup> werden Böden durch eine Caddyhalle (700 m<sup>2</sup>), ein Starterhaus (20 m<sup>2</sup>) und überdachte Abschläge (650 m<sup>2</sup>; auf 250 m<sup>2</sup> werden solche beim bisherigen Drivingrange rückgebaut) neu versiegelt. Auf 750 m<sup>2</sup> werden neue (teilversiegelte) Parkplätze angelegt und auf insgesamt 8.320 m<sup>2</sup> sollen geschotterte Verbindungswege zwischen den einzelnen Spielbahnen angelegt werden dürfen.

Sowohl die Vollversiegelung als auch die Teilversiegelung stellt für das Schutzgut **Boden** (in seiner hier bewerteten Funktion als Sonderstandort für die natürliche Vegetation) und - über den Wirkungspfad der Grundwasserneubildung - auch für das Schutzgut **Wasser** eine erhebliche Beeinträchtigung dar (Verlust von 163.040 ÖP).

Für **Pflanzen und Tiere** stellt die Flächenüberprägung generell eine erhebliche Beeinträchtigung dar, da Habitate, wenn auch nur von allgemeiner Bedeutung, dauerhaft verloren gehen. Nach der rechnerischen Bilanz (Kapitel 7) entsteht bei Umsetzung der Planung ein Verlust von 123.250 ÖP, der kompensiert werden muss.

Das **Landschaftsbild** wird durch die neuen Anlagenbestandteile belastet, was aber vor dem Hintergrund der vorhandenen baulichen Anlagen und Bewirtschaftung keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Negative Wirkungen auf das Landschaftsbild werden zudem durch die Anlage von begrünten Dächern gemindert.

Für die übrigen Schutzgüter (**Mensch, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter**) ist nicht von relevanten negativen Wirkungen auszugehen.

### 5.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen

#### Golfbetrieb

-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>A</b>
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----------

Der Betrieb eines Golfplatzes stellt eine intensive Nutzungsform dar. Störungen entstehen vor allem in den Spielflächen, die rund die Hälfte des Golfplatzes einnehmen, nicht nur durch das Spiel, sondern vor allem durch die intensive Pflege, die i. d. R. vor oder nach dem Spielbetrieb stattfindet, also zu sensiblen Morgen- oder Abendstunden.

Auch die Roughs unterliegen durch regelmäßige Mahd, tlw. Bewässerung etc. gewissen Störungen, diese fallen aber wesentlich geringer aus, als in den Spielflächen.

Zudem wird das Golfplatzgelände zumindest in Teilen beleuchtet (Parkplatz, Außenbereich von Lager-, Verwaltungs- und Gastronomiegebäude), was zu einer Beeinträchtigung der Habitatfunktionen durch Licht führen kann, welche lichtsensible Tierarten von einer Nutzung der Flächen abhält (z. B. lichtsensible Fledermausarten).

Die betriebsbedingten Störungen sind vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzung zu bewerten. Der bestehende Golfplatz ruft die genannten Störungen bereits derzeit hervor. In Bezug auf die Beeinträchtigung durch Licht hat der derzeitige Platz ein hohes Verbesserungspotenzial. Die Erweiterungsflächen unterliegen den Störungen durch die intensive Landwirtschaft (Eintrag von Dünger, Pflanzenschutzmitteln; Bodenverdichtung durch landwirtschaftliches Gerät).

Vor diesem Hintergrund relativieren sich die zu prognostizierenden Wirkungen auf die Umwelt:

Für das Schutzgut **Mensch** werden sich keine relevanten Veränderungen ergeben.

Für **Boden** und **Wasser** werden sich Verbesserungen dahingehend ergeben, dass der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt sein wird (Erweiterungsflächen). Es werden zukünftig die Leitlinien zum integrierten Pflanzenschutz (IPS) für eine gezielte und nachhaltige Golfplatzpflege angewendet<sup>12</sup>. Die Entnahme von Grund-

<sup>12</sup> DEUTSCHER GOLFVERBAND E. V. (2012) (Hrsg.): Leitlinien zum integrierten Pflanzenschutz (IPS) für eine gezielte und nachhaltige Golfplatzpflege.

wasser zur Bewässerung der Golfanlage wird sich gegenüber dem derzeitigen Zustand (Bewässerung der bestehenden Golfanlage sowie der Ackerflächen) nicht ändern. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde vom Golfplatzbetreiber gestellt.

Die Störungsintensivität wird sich auf einem Großteil der Flächen (bisheriger Golfplatz) nicht wesentlich verändern. In den Erweiterungsflächen wird sie zunehmen. Wegen der geringen Habitatqualität der Ackerflächen für **Pflanzen und Tiere** ergeben sich daraus keine erheblichen Beeinträchtigungen. Voraussetzung ist die Erhaltung des Habitatpotenzials für die Zauneidechse (siehe Kapitel 6.3.3). In Bezug auf die Beeinträchtigung durch Licht werden Regelungen getroffen, die gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Verbesserung erwarten lassen.

Auf die Schutzgüter **Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter** werden keine wesentlichen Wirkungen erwartet.

<b>Verkehr auf der Zufahrtsstraße</b>	-	-	-	-	<b>F</b>	-	-	<b>A</b>
---------------------------------------	---	---	---	---	----------	---	---	----------

Die Lichtbelastung durch an- und abfahrende Kfz entwertet den Waldrandbereich z. B. für lichtsensible Fledermausarten wie Bechsteinfledermaus oder Breitflügelfledermaus oder möglicherweise für den Ziegenmelker (Schutzgut **Pflanzen und Tiere**). Dies kann je nach Nutzung des Waldrandbereiches erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben, die auch artenschutzrechtliche Relevanz hätten.

Die übrigen Schutzgüter werden durch diese Wirkung nicht beeinträchtigt.

#### **5.2.4 Wirkungen auf NSG/LSG „Oftersheimer Dünen“; § 33-Biotope**

Veränderungen im LSG gegenüber dem derzeitigen Zustand werden durch die Ausweisung von Baufenstern sowie die Umwandlung von Ackerflächen in Golfplatz-Spielflächen hervorgerufen. Insgesamt betrifft dies eine Fläche von rund 5,7 ha (siehe Kapitel 1.3).

Während die Umwandlung von Acker in Grünland aus Sicht der LSG-Verordnung generell zu begrüßen ist, stellt die Errichtung baulicher Anlagen (Caddyhalle, Starterhaus, überdachte Abschlüge, Parkplatz, Wege) einen Eingriff dar.

Spielflächen und Übungsflächen (Abschlüge, Fairways, Grüns, Driving Range, Putting Greens, Pitching Areas und Chipping Areas) im Golfplatz und somit im LSG werden festgesetzt, womit vermieden wird, dass sich diese gegenüber dem derzeitigen Zustand verändern.

Als Grundlage für eine Zonierung von NSG und LSG wurde ein Pflege- und Maßnahmenkonzept für den Golfplatz entwickelt (Kapitel 6.3.3), welches eine deutliche naturschutzfachliche Verbesserung im Vergleich zur derzeitigen Situation herbeiführt

NSG sowie § 33-Biotope im Geltungsbereich werden durch Integration in das Pflegekonzept gesichert.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2c werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter hergeleitet. Die Maßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

### 6.1 Beschreibung und Begründung der Maßnahmen

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Umwelt benannt, die geeignet sind, die Wirkungen auf die Schutzgüter zu kompensieren (Verwendung der gleichen Kürzel wie in Kapitel 5, Tabelle 5).

In der tabellarischen Darstellung (Tabelle 7) werden, nach Beschreibung und Begründung der Maßnahme, die Schutzgüter aufgezählt, die von der Maßnahme profitieren. Zuvor werden generelle Maßnahmen benannt, die dazu dienen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Auf die Maßnahmen zur Kompensation für Eingriffe im LSG/NSG „Oftersheimer Dünen“ (Pflegekonzept und PEPL „Oftersheimer Dünen“) wird gesondert eingegangen. Diese Maßnahmen werden umgesetzt, um eine Zonierung von LSG und NSG durch das RP Karlsruhe zu erzielen, was auf dieser Grundlage in Aussicht gestellt wurde (siehe Kapitel 6.3.2 und 6.3.3).

#### 6.1.1 Generelle Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

- Einhaltung der Leitlinien zum integrierten Pflanzenschutz (IPS)<sup>13</sup>
- Entfernung potenzieller Habitatstrukturen für Vögel nur außerhalb der Nistzeit, also nicht ab 1. März bis 31. Oktober.
- Bei Fällung von Bäumen z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit oder naturschutzfachlichen Gründen (Entfernen von nicht standortgerechten Bäumen): ökologische Baubegleitung zur Prüfung des Habitatpotenzials für Fledermäuse und Totholzkäfer; ggf. Bergung von Habitatstrukturen/Individuen.
- Schutz von Kleintieren: Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.
- Reduzierung der Beeinträchtigung durch Licht: An der Zufahrtsstraße wird keine Straßenbeleuchtung installiert. Zur Außenbeleuchtung im Golfplatz werden ausschließlich gekapselte Planflächenstrahler mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED) verwendet. In dem in der Planzeichnung eingetragenen 80,0 m breiten Korridor zum Waldrand ist eine Beleuchtung nur während

---

<sup>13</sup> DEUTSCHER GOLFVERBAND E. V. (2012) (Hrsg.): Leitlinien zum integrierten Pflanzenschutz (IPS) für eine gezielte und nachhaltige Golfplatzpflege.

der Winterzeit (ab letztem Sonntag im Oktober bis zum letzten Sonntag im März) zulässig. Die Begrenzung der Beleuchtungsperiode auf die Winterzeit für den in der Planzeichnung ausgewiesenen 80,0 m breiten Korridor zum Waldrand hin, sichert dass eine Beeinträchtigung von lichtsensiblen Fledermausarten durch die Beleuchtung in dieser Zeit ausgeschlossen werden kann.

Die Beeinträchtigung durch Licht die derzeit vom Golfplatz ausgeht und die den Golfplatz und die angrenzenden Flächen in seiner Habitatfunktion für nachtaktive Tiere abwertet, kann durch die Maßnahme deutlich reduziert werden.

- Schutz des Oberbodens nach DIN 18915
- Fachgerechte Entsorgung des Oberbodens im Falle eines Ölunfalls
- Einrichtung von Baustellennebenflächen nur auf bereits vorbelasteten Flächen (Wege, Parkplätze, etc.)
- Unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser wird über die belebte Bodenschicht versickert oder in Retentionszisternen gesammelt.
- Verbot von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (v. a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen um Schwermetallbelastungen von Boden und Wasser zu vermeiden (diese Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser und damit der Böden von Sickerflächen bzw. des Gewässerschlamms und des Klärschlamms mit den genannten, in größerer Konzentration toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen).
- Verwendung versickerungsfähiger Bauweisen (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr.
- Keine Verbindungswege zwischen den Spielfeldern in Magerwiesen-, Sand- und Trockenrasenbeständen.

Mit diesen Maßnahmen kann ein Großteil der in Kapitel 5.2 beschriebenen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere vermieden werden. Weitere spezielle Maßnahmen für den B-Plan „Golfplatz Oftersheim“ werden in den folgenden Kapiteln benannt.

**Tabelle 7: Maßnahmentabelle**

	-	B	-	-	-	-	-	-
<b>6.1.2 Ausgegliche Massenzbilanz</b>								
<p>Zur Anlage von Drivingrange und Übungsflächen in den Erweiterungsflächen sind Bodenmodellierungen erforderlich. Dazu wird kein Boden abgefahren und kein Fremdmaterial eingebracht, die Massenzbilanz muss also ausgeglichen sein.</p> <p><i>Begründung:</i> Diese Maßnahme verhindert, zusammen mit den generellen Maßnahmen zum Schutz des Bodens (siehe Kapitel 6.1.1), wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.</p>								

<b>6.1.3 Extensivierte Pflege der Hardroughs</b>	-	-	-	-	F	-	-	A
<p>Durch das in Kapitel 6.3.3 beschriebene Pflegekonzept, mit dem eine Reduzierung der Mahd in den Hardroughs verbunden ist, wird die Habitatqualität für die Zauneidechse deutlich verbessert.</p> <p><i>Begründung:</i> Die Maßnahme dient der Verbesserung des Habitatpotenzials der Zauneidechse und damit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.</p>								
<b>6.1.4 Aufhängen von Staren-Nisthilfen</b>	-	-	-	-	F	-	-	A
<p>Im Golfplatzgelände wurde eine Starenbrut in einem alten Telegrafmasten nachgewiesen, der als Zaunpfahl genutzt wird. Falls dieser Pfahl entfernt werden muss, hat dies außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Gleichzeitig müssen drei Staren-Brutkästen im Golfplatzgelände aufgehängt werden.</p> <p><i>Begründung:</i> Durch das Aufhängen künstlicher Nisthöhlen für den Star bleibt das Nistplatzpotenzial für die Art erhalten (es müssen als Ersatz für eine Höhle drei Nistkästen aufgehängt werden, da nicht jede Kusthöhle angenommen wird). Durch die Entfernung des aktuellen Nistplatzes außerhalb der Brutzeit wird die Tötung von Nestlingen vermieden. Beide Maßnahmen verhindern das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.</p>								
<b>6.1.5 Dachbegrünung</b>	-	-	-	-	-	L	-	-
<p>Auf alle entstehenden Neubauten wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese ist erforderlich, um Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Maßnahme kommt aber auch den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser und Klima zugute.</p> <p><i>Begründung:</i> Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.</p>								
<b>6.1.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich</b>	-	-	-	-	F	-	-	-
<p>Durch das in Kapitel 6.3.3 beschriebene golfplatzinterne Pflege- und Maßnahmenkonzept wird die naturschutzrechtliche Kompensation für „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ erreicht.</p> <p><i>Begründung:</i> Naturschutzrechtliche Kompensation.</p>								
<b>6.1.7 Ausgleich für Eingriffe im LSG/NSG „Oftersheimer Dünen“</b>								
<p>Um den Golfplatz wirtschaftlich betreiben zu können, sind Modernisierungen am Gebäudebestand durchzuführen. Zudem sind Neubauten und ein Parkplatz erforderlich und die Erweiterungsflächen müssen modelliert werden. Um keine Beeinträchtigungen des LSG/NSG zu verursachen, sondern deren Schutzziele zu befördern, wird ein die Schutzziele unterstützendes Pflege- und Maßnahmenkonzept für den Golfplatzes festgesetzt (s. u.) und es wird im Auftrag der Gemeinde Oftersheim in Zusammenarbeit mit NABU und RP Karlsruhe ein Pflege- und Entwicklungsplan (PEPL) für das NSG in den Bereichen „Dreieichenbuckel“ und „Feldherrnhügel“ erstellt und umgesetzt. Die Umsetzung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und RP Karlsruhe gesichert.</p> <p><i>Begründung:</i> Die Maßnahmen sind Grundlage für eine Zonierung von LSG/NSG durch das RP Karlsruhe und schaffen dadurch die Voraussetzung für die Umsetzung der Bebauungsplanung im LSG/NSG.</p>								

## 6.2 Pflegekonzept Golfplatz

Das Pflege- und Maßnahmenkonzept für den Golfplatz ist zusammen mit dem PEPL (s. o.) Voraussetzung für die Zonierung von LSG/NSG durch das RP Karlsruhe. Es dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen von LSG und NSG bzw. soll deren Schutzziele fördern. Das Pflege- und Maßnahmenkonzept wird in Kapitel 6.3.3 detailliert erläutert. Maßnahmenflächen sind im Anhang 11.2 (Maßnahmenplan) dargestellt. Das Konzept dient u. a. zur Herstellung von Trittsteinhabitaten für binnendünen-typischen Biotope.

*Begründung:* Um Beeinträchtigungen durch den Golfplatzbetrieb für Flora und Fauna der Oftersheimer Dünen gering zu halten und um das naturschutzfachliche Potenzial, das die Golfplatzflächen bergen, zu erhalten und weiterzuentwickeln, werden im Golfplatz Trittsteine für die natürliche Binnendünenvegetation geschaffen.

## 6.3 Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen

### 6.3.1 Pflanzliste

Siehe Dokument 03 Planungsrechtliche Festsetzungen, Pflanzliste, Hinweise.

### 6.3.2 Entwicklung eines lichten Kiefern-Trockenwaldes mit natürlichem Unterwuchs durch Beweidung

Zu Details wird auf den PEPL zum NSG „Oftersheimer Düne“ in den Bereichen „Dreieichenbuckel“ und „Feldherrnhügel“ verwiesen. (bei Gemeinde Oftersheim einsehbar)

### 6.3.3 Pflege- und Maßnahmenkonzept innerhalb des Golfplatzes (Biotopverbund Sand- und Halbtrockenrasen)

Das Pflegekonzept unterscheidet zwischen intensiv genutzten Spielflächen (gärtnerisch angelegten Flächen, Spiel- und Übungsflächen), halbintensiv genutzten Spielflächen (Semiroughs), Pufferflächen (Roughs) und Flächen auf welchen das Pflege- und Maßnahmenkonzept umgesetzt wird (Hardroughs). Das Konzept ist in Anhang 11.2 dargestellt.

Da sich der Golfplatz innerhalb eines Wasserschutzgebietes befindet, sind bezüglich der Düngung und Behandlungen zum Pflanzenschutz die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellenschutzgebieten (Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung SchALVO) in der jeweils aktuellen Fassung sowie die Rechtsverordnung zum Schutzgebiet zu beachten.

Zudem sind generell die Hinweise in „Biotopmanagement auf Golfanlagen“<sup>14</sup> sowie die Leitlinien zum integrierten Pflanzenschutz (IPS) für eine zielgerichtete und nachhaltige Golfplatzpflege<sup>15</sup> zu berücksichtigen.

<sup>14</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) UND DEUTSCHER GOLF VERBAND (DGV) (Hrsg.) (2005): Biotopmanagement auf Golfanlagen. Der Golf Albrecht. 229 S.

### **Gärtnerisch angelegte Flächen**

Die Anforderungen richten sich primär nach gestalterischen und ästhetischen Erfordernissen:

- standortfremde und nicht heimische Arten zulässig.
- Bedarfsgerechte Bewässerung und Dünung sowie Pflanzenschutz ist zulässig.

### **Spiel- und Übungsflächen**

Die Anforderungen richten sich primär nach den spielerischen Erfordernissen:

- Mahd bis zu sieben Mal pro Woche ist zulässig.
- Bedarfsgerechte Bewässerung ist zulässig. Beregnung ist in Abhängigkeit von der Bodenfeuchte und verlustminimierend bei Windstille, vorwiegend in den späten Abendstunden durchzuführen.
- Die Stickstoffdüngung darf 150 kg/ha Rein-N jährlich nicht überschreiten.
- Die Ausbringung sonstiger Nährstoffe erfolgt ausschließlich auf der Basis von Bodenuntersuchung und darf die Gehaltsklasse C nicht überschreiten.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erfolgt ausschließlich nach den Leitlinien des integrierten Pflanzenschutzes.
- Landschaftstypisch gärtnerische Elemente gem. Pflanzliste (siehe Dokument 03 Teil 1 Begründung) innerhalb der Spiel- und Übungsflächen sind zulässig.

### **Semiroughs (außerhalb der extra Maßnahmenflächen)**

Auch die Semiroughs sind Teil der Spielflächen und dürfen daher zum Spiel betreten und genutzt werden. Sie werden jedoch weniger intensiv gepflegt als die Spiel- und Übungsflächen. Für die Semiroughs gilt:

- Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nur nach Bedarf.
- Verminderte Rasenschnitthäufigkeit.

### **Roughs (außerhalb der extra Maßnahmenflächen)**

Auch die Roughs sind Teil der Spielflächen und dürfen daher zum Spiel betreten und genutzt werden. Sie werden jedoch weniger intensiv gepflegt als die Spiel- und Übungsflächen und bilden einen Puffer zwischen intensiven und extensiven Flächen. Für die Roughs gilt:

- Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- Verminderte Wässerung: Die Bewässerung ist so einzustellen, dass kein Eintrag in die Hardroughs erfolgt!

---

<sup>15</sup> DEUTSCHER GOLFVERBAND E. V. (2012) (Hrsg.): Leitlinien zum integrierten Pflanzenschutz (IPS) für eine gezielte und nachhaltige Golfplatzpflege.

## **Sandbunker**

Die Sandbunker sind Teil der Spielflächen und liegen entweder im Bereich der Spiel- und Übungsfläche oder der Semiroughs. Entsprechend gelten für die Pflege dieser Bereiche die oben beschriebenen Anforderungen.

## **Hardroughs**

Auch die Hardroughs sind Teil der Spielflächen und dürfen daher zum Spiel betreten werden. Sie werden jedoch nur extensiv gepflegt und sollen sich - auch unter Berücksichtigung der spielerischen Anforderungen - zu Magerwiesen mit Übergängen zu Magerrasen/Sandrasen entwickeln. Ziel ist der Erhalt, die Wiederherstellung und die Optimierung der vorhandenen Sandrasen-, Magerrasen- und Trockenrasenvegetation um damit ein Biotopverbund und ein Mosaik verschiedener Entwicklungsstadien einer Binnendünenvegetation auf dem Golfplatz zu etablieren. Für die Pflege der Hardroughs gilt:

- Pflegemahd ein bis zwei Mal jährlich (Entwicklungsmahd kann davon abweichen), auf gut entwickelten Sandrasenflächen werden ca. 25% der Fläche jeweils ein Jahr von der Mahd ausgespart.
- Abräumen des Mähguts innerhalb von 3 Werktagen nach der Mahd.
- Kein Einsatz und Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- Keine Wässerung: die Bewässerung ist auf den Spielflächen (inkl. semiroughs) so einzustellen, dass kein Eintrag in die Hardroughs erfolgt (s. o.).
- Gemäß dem Maßnahmenplan (Anhang 11.2) werden die beeinträchtigten Magerrasenbestände vom Golfplatzbetreiber sukzessive ausgemagert, optimiert und gepflegt.
- Standortfremde und nicht heimische Arten (v. a. Bäume) werden sukzessive aus den Roughs entfernt.
- Es dürfen keine standortfremden oder nicht heimischen Arten eingebracht werden.

### Erläuterungen zum Pflegekonzept der Hardroughs:

In einem Teil der Hardroughs wird lediglich die Pflege umgestellt (grau in Anhang 11.2). Die Flächen werden gemäht und abgeräumt.

In einem weiteren Teilbereich werden in einem ersten Durchgang die Flächen aufgeraut und mittels Mähgutübertrag von Spenderflächen aus der Region aufgewertet. Dieses Vorgehen wird auf anderen Teilflächen, welche sich durch das Umstellen der Pflege nicht verbessern nach zwei Jahren ebenfalls durchgeführt.

Für vier der Flächen gelten besondere Anforderungen:

M1: Wiederherstellung eines Binnendünenkamms

- Ziel: Etablierung einer standortgerechten Binnendünenvegetation mit einem Mosaik aus den typischen Vegetationstypen Sandrasen, Magerrasen und Zwergstrauchheide

- Pflege der Sandrasen- und Magerrasenbereiche: siehe Roughs
- Pflege der Zwergstrauchheidevegetation: Heidekraut (*Calluna vulgaris*) nicht komplett mähen. Um den Gehölzaufwuchs zu verhindern, können die Gehölze entweder separat entnommen werden oder mit hoch eingestelltem Messer jeweils 10 % der Fläche/Jahr gemäht werden.

M2: Herstellung einer Offenbodenstelle zur Selbstberasung durch Verfüllung des Lochs mit Oberboden und Sand

- Ziel: frühe Sukzessionsstadien der Sand-, Mager- und Trockenrasen sowie Offenbodenstellen als Habitat für z. B. Wildbienen
- Pflege: sobald die Deckung der Vegetation 80% erreicht hat, wird zwischen 1. September und 1. April ein Drittel der Fläche von Aufwuchs geräumt. Die weiteren Drittel folgen in jährlichem Abstand. Der Abstand kann vergrößert werden, wenn die Vegetationsdeckung 80% noch nicht erreicht hat

M3: Etablierung eines halboffenen Binnendünenkamms durch Auflichten des verbuschten Dünenkamms

- Ziel: Etablierung eines lichten Baumbestand mit Sand- und Trockenrasen im Unterwuchs
- Pflege: Kiefern bleiben erhalten, der restliche Baumbestand wird auf einen Beschattungsgrad von 30 % ausgelichtet, die Strauchschicht im Unterwuchs wird komplett entfernt; die Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren umfasst eine aufwuchsangepasste zwei- bis dreischürige Mahd mit Abräumen des Mähguts, die Erhaltungspflege eine einschürige Mahd (siehe Hardrouhgs). Ggfs Mähgut-übertrag von angrenzender Sandrasenfläche.

M4: Wegerückbau

- Ziel: Minderung der Nutzung naturschutzfachlich wertgebender Bereiche
- Pflege: Die frei werdenden Flächen werden in die Pflege der angrenzenden Flächen integriert.

### **Wegränder und Säume**

*„Betrieb und Einrichtung einer Golfanlage bieten viele Möglichkeiten, Saumbiotope zu erhalten und neu zu entwickeln. Am sinnvollsten legt man Säume durch Ausnutzung der standörtlichen Entwicklungspotenziale, also durch Selbstbegrünung, möglichst auf Rohböden an.... Ruderal- und Hochstaudenvegetation, die an Gehölz- und Waldrändern, Böschungen oder anderen Nutzungen zu entwickeln sind. Es kommt darauf an, den Bestand langfristig zu erhalten und eine Verbuschung zu verhindern.“ (aus: „Biotopmanagement auf Golfanlagen“)*

- Mahd alle 2-3 Jahre in Abschnitten
- Mahd etwa ab Mitte/Ende September
- Mahd jeweils nur auf 1/3 des Bestandes

- Landschaftstypisch gärtnerische Elemente gem. Pflanzliste entlang der Wegeränder sind zulässig.

## **6.4 Monitoring**

Die Entwicklung des Pflege- und Maßnahmenkonzepts ist alle fünf Jahre zu kontrollieren (Biotopkartierung, Erfassung der wertgebenden Pflanzen- und Insektenarten). Bei von den Zielen abweichender Entwicklung der Flächen sind die Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen anzupassen, um den Zielzustand zu erreichen.

## 7. Schutzgutbezogene Bilanz

### 7.1 Mensch

Auf das Schutzgut Mensch werden in der Summe keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Baubedingte Störungen sind von temporärem Charakter. Der Rückbau eines öffentlichen Forstweges, der durch das Golfplatzgelände führt und im Rahmen der ökologischen Aufwertung des Platzes rückgebaut werden soll, beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht, da Ausweichwege im Wald vorhanden sind, die kaum zu einer Verlängerung der Wegstrecken führen. Der Rückbau des Weges im Golfplatz reduziert zudem die Gefahr von Unfällen im Golfplatz.

### 7.2 Boden und Wasser

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden, die eng mit dem Schutzgut Wasser verwoben sind (baubedingter Ölunfall, bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme), verursachen ein Defizit von 163.040 Ökopunkten (ÖP). Dies wird in der rechnerischen Bilanzierung nach ÖKVO dargelegt (Tabelle 8).

**Tabelle 8: Rechnerische Bilanzierung Boden.**

Planung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe Bestand ÖP/m <sup>2</sup>	Wertstufe Plan ÖP/m <sup>2</sup>	Wert Bestand [ÖP]	Wert Planung [ÖP]
Flächenneuersiegelung (Caddyhalle, Starterhaus, Überdachungen)	1.120	16	0	17.920	0
Teilversiegelung (Parkplatz, Schotterwege; auch hier geht Fkt. als Sonderstandort verloren, die in diesem Fall nach ÖKVO als einzige bewertet wird)	9.070	16	0	145.120	0
	10.190			163.040	0

**Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf in ÖP: - 163.040**

Grundlage für die Bilanzierung ist die Einstufung der vorliegenden Böden mit einer sehr hohen Potenzial für die Funktionserfüllung als Sonderstandort für die natürliche Vegetation (bedingt durch die Lage im Binnendünenbereich „Oftersheimer Dünen“). Nach ÖKVO haben diese Böden einen Wert von 16 Ökopunkten (ÖP)/m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird bei derzeitiger Nutzung nur in kleinen Teilflächen erreicht, liegt aber als Potenzial vor. Dieses Potenzial wird durch die Umwandlung von Ackerflächen in Golf-Spielflächen nicht verändert.

Durch eine ausgeglichene Massenbilanz bei Bodenmodellierungen sowie verschiedene generelle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers (Kap. 6.1.1) werden Wirkungen auf die beiden Schutzgüter gemindert.

Das ÖP-Defizit wird durch das Pflege- und Maßnahmenkonzept (Kap. 6.3.3), das durch eine Extensivierung der Nutzung hilft, das hohe naturschutzfachliche Potenzial des Bodens im Plangebiet zu entfalten, bei weitem kompensiert, so dass eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsteht (siehe Bilanzierung „Pflanzen und Tiere,“ Tabelle 9).

### **7.3 Klima und Luft**

Die beiden Schutzgüter werden durch die Planungen nicht relevant verändert, so dass kein Eingriff erfolgt und kein Ausgleich erforderlich wird.

### **7.4 Pflanzen und Tiere**

In Bezug auf die Biotop- und Nutzungstypen entsteht bei Umsetzung des Bebauungsplans durch die Flächenneuversiegelung (Gebäude, Straße, Wege, Parkplatz) ein Defizit von 123.250 ÖP, welches kompensiert werden muss (siehe rechnerischer Bilanzierung in Tabelle 9). Durch naturschutzfachliche Aufwertungen im vergrößerten Golfplatz (Pflege- und Maßnahmenkonzept; Kap. 6.3.3) wird eine positive Bilanz für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ erreicht.

Das Ausgleichskonzept mit der erreichten Überkompensation ist Voraussetzung für die Änderung der Schutzgebietsverordnung NSG/LSG „Oftersheimer Düne“.

Zusätzlich können Beeinträchtigungen von Tieren nicht ausgeschlossen werden, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen können. Um diese zu vermeiden werden potenzielle Bruthabitate für Vögel nicht während der Brutzeit entnommen, Baustellennebenflächen nur auf bereits vorbelasteten Flächen angelegt, das Habitatpotenzial für Zauneidechse und Star erhalten, so dass auch hier eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichbilanz vorliegt.

### **7.5 Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch die Umwandlung von Acker in Grünland einerseits aufgewertet, durch die Anlage neuer Gebäude jedoch belastet. Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der Einbettung in vorhandene Gehölze sowie die vorgesehen Dachbegrünung auf Neubauten wird dies jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet, so dass in der Summe eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsteht.

### **7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die beiden Schutzgüter werden durch die Planungen nicht relevant verändert, so dass kein Eingriff erfolgt und kein Ausgleich erforderlich wird.

### **7.7 LSG/NSG „Oftersheimer Dünen“**

Der Eingriff in das LSG im Bereich der Bebauungsplanung erfordert eine Zonierung von LSG und NSG durch die zuständige Naturschutzbehörde. Voraussetzung für die Zonierung ist ein mit den Zielen der Schutzgebiete vereinbares Pflegekonzept des Golfplatzes (siehe Kapitel 6.3.3) sowie die Umsetzung eines im Auftrag der Gemeinde Oftersheim erstellten PEPL für die Bereiche „Dreieichenbuckel“ und „Feldherrnhügel“ (siehe PEPL).

Die Umsetzung dieser Maßnahmen führt dazu, dass im LSG keine Beeinträchtigungen verbleiben.

**Tabelle 9: Rechnerische Bilanzierung der Biotoptypen nach ÖKVO (Teil 1 Eingriff).**

Biotoptyp	Biotopwert gem. VO		Bestand [m²]	Planung [m²]	Biotopwert hier		Gesamtwert im UG	
	Bestand	Planung			Bestand	Planung	Bestand	Planung
<b>Vorhabensfläche</b>								
21.50 Kiesige oder sandige Abbaufäche bzw. Aufschüttung	2 - 4 - 12	2 - 4	2.830	2.830	4	4	11.320	11.320
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8 - 13 - 19	8 - 13	1.200	1.200	13	13	15.600	15.600
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte	12 - 21 - 32	12 - 21 - 27	12.740	12.740	21	21	267.540	267.540
<b>33.80</b> Zierrasen; Aufwertung wg. überdurchschnittlicher Artenausstattung	4 - 12	4	98.210	90.760	12	12	1.178.520	1.089.120
<b>33.80</b> Zierrasen	4 - 12	4	254.275	294.335	4	4	1.017.100	1.177.340
35.43 Sonstige Hochstaudenflur	10 - 16 - 27	10 - 16 - 21	1.690	1.690	16	16	27.040	27.040
36.61 Sandrasen kalkhaltiger Standorte	28 - 47 - 57	28 - 38 - 47	1.600	1.600	47	47	75.200	75.200
<b>36.70</b> Trockenrasen	22 - 37 - 50	22 - 31 - 37	8.080	8.080	37	37	298.960	298.960
<b>37.11</b> Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4 - 8		48.440		4		193.760	
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	9 - 16 - 27	10 - 14 - 16	1.380	1.380	16	16	22.080	22.080
58.20 Sukzessionswald aus Laub- und Nadelbäumen	11 - 19 - 27	11 - 17	17.780	17.780	19	19	337.820	337.820
59.40 Nadelbaum-Bestand	9 - 14 - 22	9 - 11	750	750	14	14	10.500	10.500
<b>59.50</b> Parkwald	9 - 16 - 27	9 - 13	75.655	72.205	16	16	1.210.480	1.155.280
<b>60.10</b> Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	6.660	7.780	1	1	6.660	7.780
<b>60.21</b> Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	8.120	8.870	1	1	8.120	8.870
<b>60.23</b> Weg mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter bzw. wasserdurchlässig gepflastert	2 - 4	2	1.390	9.710	2	2	2.780	19.420
<b>60.50</b> Kleine Grünfläche [alle Untertypen]		4		9.090		4		36.360
blau = Flächenzuwachs	Summe: 540.800 540.800 4.683.480 4.560.230							
grün = Flächenreduktion	<b>Naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf in Ökopunkten: -123.250</b>							

**Tab. 9 (Fortsetzung): Überschlägige Bilanzierung der Biotoptypen nach ÖKVO (Teil 2/1 „Internes Ausgleichskonzept).**

Biotoptyp	Biotopwert gem. VO		Bestand [m²]	Planung [m²]	Biotopwert hier		Gesamtwert im UG
	Bestand	Planung			Bestand	Planung	
Maßnahmen mit Erweiterung der Anlage							
37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4 - 8		6.400		4	25.600	
33.80 Zierrasen; Aufwertung wg. überdurchschnittlicher Artenausstattung	4 - 12		3.100		12	37.200	
33.80 Zierrasen	4 - 12		12.570		4	50.280	
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	9 - 16 - 27		360		16	5.760	
59.50 Parkwald	9 - 16 - 27		6.200		16	99.200	
60.10/ Von Bauwerken bestandene Fläche/Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	2.410	2.410	1	2.410	2.410
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (Abwertung wg. Randeinflüssen)		12 - 21 - 27		28.630	17		486.710
Maßnahmenpaket 2018 sowie M2, M3 und M4							
33.80 Zierrasen; Aufwertung wg. überdurchschnittlicher Artenausstattung	4 - 12		24.300		12	291.600	
33.80 Zierrasen	4 - 12		16.500		4	66.000	
35.43 Sonstige Hochstaudenflur	10 - 16 - 27		380		16	6.080	
42.20 Gebüsch mittlerer Standorte	9 - 16 - 27		280		16	4.480	
58.20 Sukzessionswald aus Laub- und Nadelbäumen [alle Untertypen]	11 - 19 - 27		650		19	12.350	
59.50 Parkwald	9 - 16 - 27		17.360		16	277.760	
60.23 Weg mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2 - 4		830		2	1.660	
36.61 Sandrasen kalkhaltiger Standorte (Abwertung wg. Randeinflüssen)		28 - 38 - 47		60.300	28		1.688.400

**Tab. 9 (Fortsetzung): Überschlägige Bilanzierung der Biotoptypen nach ÖKVO (Teil 2/2 „Internes Ausgleichskonzept).**

Biotoptyp	Biotopwert gem. VO		Planung [m²]	Biotopwert hier		Gesamtwert im UG	
	Bestand	Planung		Bestand	Planung	Bestand	Planung
Maßnahmenpaket 2019 und M1							
33.80 Zierrasen; Aufwertung wg. überdurchschnittlicher Artenausstattung	4 - 12		20.550	12	246.600		
33.80 Zierrasen	4 - 12		12.650	4	50.600		
35.43 Sonstige Hochstaudenflur	10 - 16 - 27		210	16	3.360		
59.40 Nadelbaum-Bestand	9 - 14 - 22		750	14	10.500		
59.50 Parkwald	9 - 16 - 27		10.780	16	172.480		
36.61 Sandrasen kalkhaltiger Standorte (Abwertung wg. Randeinflüssen)		28 - 38 - 47		28		1.258.320	
Maßnahmenpaket 2020							
33.80 Zierrasen; Aufwertung wg. überdurchschnittlicher Artenausstattung	4 - 12		4.650	12	55.800		
33.80 Zierrasen	4 - 12		10.640	4	42.560		
35.43 Sonstige Hochstaudenflur	10 - 16 - 27		950	16	15.200		
58.20 Sukzessionswald aus Laub- und Nadelbäumen	11 - 19 - 27		1.860	19	35.340		
59.50 Parkwald	9 - 16 - 27		13.650	16	218.400		
36.61 Sandrasen kalkhaltiger Standorte (Abwertung wg. Randeinflüssen)		28 - 38 - 47		28		889.000	
		Summe 1:	31.040			220.450	489.120
		Summe 2:	60.300			659.930	1.688.400
		Summe 3:	44.940			483.540	1.258.320
		Summe 4:	31.750			367.300	889.000
							<b>2.593.620</b>

**Überschlägige interne naturschutzrechtliche Kompensation in Biotopwertpunkten: 2.593.620**

## **8. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Spezielle technische Verfahren zur Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der Einschätzung der Wirkungen durch das Vorhaben auf diese kamen nicht zum Einsatz.

Bei der Zusammenstellung der für den Umweltbericht erforderlichen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Oftersheim plant, für ein Golfplatzgelände plus zweier als Acker genutzter Erweiterungsflächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Der geplante Geltungsbereich umfasst 54,1 ha, wovon 49,3 ha bereits derzeit als Golfanlage genutzt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation zeigt, dass für das Schutzgut **Mensch** keine besondere Funktionserfüllung vorliegt – im Gegensatz zum Schutzgut **Boden**, welches aufgrund seiner standörtlichen besonderen Gegebenheiten eine sehr hohe potenzielle Funktion als Sonderstandort für die natürliche Vegetation hat. Dem Schutzgut **Wasser** kommt aufgrund seiner Ausweisung als Wasserschutzgebiet eine besondere Bedeutung zu. **Klima und Luft** werden durch die Planung nicht relevant berührt/verändert, weshalb keine weitere Betrachtung stattfindet. Für **Pflanzen und Tiere** liegt derzeit aufgrund der intensiven Nutzung großflächig eine sehr geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung vor. Auf vier Hektar sind Biotop-typen mit hoher und sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz ausgebildet. Es handelt sich dabei um Sand- und Trockenrasenbestände sowie Magerwiesen und Sukzessionswälder. Das Schutzgut **Landschaft** wird wegen seiner parkähnlichen und harmonischen Ausgestaltung derzeit als von besonderer Bedeutung eingestuft. **Kultur und sonstige Sachgüter** werden durch die Planung nicht verändert, weshalb von einer weiteren Betrachtung abgesehen wird.

Die Wirkungsprognose kommt anhand der Bestandssituation und auf Grundlage der Planvorgaben zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere nicht auszuschließen sind. Außerdem sind Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftsschutzgebietes „Oftersheimer Dünen“ nicht auszuschließen, in dem das Plangebiet liegt. Beeinträchtigungen des FFH-Schutzgebietes „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ sind bei Berücksichtigung eines Pflegekonzeptes für den Golfplatz (s. u.) nicht zu erwarten.

Für die Umsetzung der Planungen im LSG/NSG ist eine Zonierung durch die zuständige Naturschutzbehörde erforderlich. Voraussetzung dafür ist ein mit den Zielen der Schutzgebiete vereinbares Pflegekonzept des Golfplatzes sowie die Umsetzung eines im Auftrag der Gemeinde Oftersheim erstellten PEPL für die Bereiche „Dreieichenbuckel“ und „Feldherrnhügel“. Diese Voraussetzungen wurden geschaffen, so dass die Umsetzung der Planung mit den Schutzzielen zu vereinbaren sein wird und keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete verbleibt. Zudem wird durch das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept im Golfplatz eine naturschutzrechtliche Kompensation in Bezug auf die Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“ erreicht. Bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des besonderen Artenschutzes sind auch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

## 10. Literaturverzeichnis

- BFN - BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND DGV - DEUTSCHER GOLF VERBAND (Hrsg.) (2005): Biotopmanagement auf Golfanlagen.
- DEUTSCHER GOLFVERBAND E. V. (Hrsg.) (2012): Leitlinien zum integrierten Pflanzenschutz (IPS) für eine gezielte und nachhaltige Golfplatzpflege.
- Gesetzesblatt für Baden-Württemberg (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (Hrsg.) (2010): Bodenschätzungsdaten auf Basis des Automatisierten Liegenschaftsbuchs (ALB).
- LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Naturraumsteckbriefe der LUBW; Naturraum Hardtebenen (Nr. 223). Abrufbar auf der Internetseite der LUBW.
- LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.
- LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2009): Arten, Biotope, Landschaft: Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.
- LUBW – LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit; Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren.
- NABU – NATURSCHUTZBUND BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Naturschutzfachliche Aufwertung der Oftersheimer Dünen. Entwurf einer Skizze des NABU Baden-Württemberg.
- STAATLICHE NATURSCHUTZVERWALTUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2009): Pflege- und Entwicklungsplan für das FFH-Gebiet 6617-341 „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“. Veröffentlicht im Internet.
- UMBW – UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.): Biotope in Baden-Württemberg 1; Binnendünen und Sandrasen. Abrufbar auf dem Datenserver der LUBW.
- UMBW – UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2006): Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum.

## **11. Anhang**

### **11.1 Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen**

### **11.2 Maßnahmenplan**

### **11.3 NATURA-2000-Verträglichkeitsprüfung**

### **11.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**



## **Änderung des Flächennutzungsplans in Oftersheim**

### **Parallelverfahren zur Umplanung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und einer Fläche „Wald“ in eine „Sport- und Freizeitfläche – Golfplatz“ mit ergänzenden textlichen Bestimmungen**

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Golfplatz Oftersheim“

### **Zusammenfassende Erklärung** (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

#### **Planungsziel**

Die Gemeinde Oftersheim möchte im Bereich des ehemaligen US-Golfplatzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, die Flächen für den Übungsbetrieb zu erweitern sowie den Baubestand zu ergänzen und ihn gemäß den deutschen baurechtlichen Vorgaben zu sanieren.

Im FNP war in diesem Bereich ursprünglich eine rund 5,3 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie weiter ca. 1,9 ha als „Wald“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll hier zukünftig eine „Sport- und Freizeitfläche – Golfplatz“ mit ergänzenden textlichen Bestimmungen darstellen.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Der Freiraumcharakter des Bereichs bleibt grundsätzlich erhalten. Allerdings geht die Änderung einher mit einer Erhöhung der Versiegelung auf Ebene der Bebauungsplanung, da für einen langfristigen wirtschaftlichen Betrieb der Gebäudebestand in Teilen verlagert und erweitert wird. Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben muss daher gesichert werden, dass das gesamte Areal nur für eine Golfplatznutzung zur Verfügung steht. Deshalb erhält der Bereich zukünftig ergänzende textliche Bestimmungen, die die zulässige Nutzung regeln und die Möglichkeiten der Bebauung klar begrenzen.

Betroffen von der FNP-Änderung ist das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Oftersheimer Dünen“. Die erforderliche Änderung der betroffenen Schutzgebiets-Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde am 14.06.2017 genehmigt. Zugrunde gelegt und maßgeblich hierfür sind die im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Golfplatz Oftersheim“ vorgesehenen Maßnahmen.



Die Anpassung der Darstellung „Wald“ an die langjährige tatsächliche Nutzung beruht auf der Waldumwandlungserklärung vom 28.04.2015 der Unteren Forstbehörde des Rhein-Neckar-Kreises.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 30.11.2015 bis 15.01.2016 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2015 am Verfahren beteiligt und bis 15.01.2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen, die jedoch nicht zur Änderung der Plandarstellung geführt haben. Die Begründung wurde um einen Hinweis zum Hochwasserschutz und zur Landschaftsschutzgebietsverordnung ergänzt.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Flächen des Golfplatzes sind im Eigentum der Gemeinde Oftersheim und der Staatsforstverwaltung Baden-Württemberg. Der Weiterbetrieb des Golfplatzes ist im ausdrücklichen Interesse des Landes und der Gemeinde, so dass eine Schließung oder Verlagerung nicht in Frage kommt.

Für einen dauerhaften und wirtschaftlichen Betrieb sind jedoch Änderungen im Gebäudebestand, die Verlagerung einzelner Übungsbereiche und die Erweiterung des Golfplatzes erforderlich. Alle Änderungen sollten mit dem Landschaftsbild vereinbar sein und die speziellen natur- und artenschutzrechtlichen Belange des Standorts berücksichtigen.

Die notwendige Neuordnung des Geländes erfordert auch eine Erweiterung der sportlich nutzbaren Flächen. Die einzigen ausreichend dimensionierten Flächen stehen in den angrenzenden Ackerflächen zur Verfügung. Durch die Verlagerung einzelner Nutzungen in den Randbereich kann eine Bündelung der Gebäude im Bereich der vorhandenen zentralen Stellplatzfläche erfolgen. Der zusätzliche Erschließungsbedarf und damit der Eingriff in Grund und Boden kann damit so gering wie möglich gehalten werden.