

Bebauungsplan der Ortsgemeinden Baustert - Brimingen

Teilgebiet „Golfodrom – 2. Abschnitt“

Begründung

GEMEINDE: Baustert - Brimingen

GEMARKUNG: Baustert und Brimingen

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL • Architekten BDA
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026

Juli 1998

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	6
2.0	Planungsgrundlagen	7
3.0	Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	7
3.1	Städtebauliche Konzeption	7
3.1.1	Allgemeines	7
3.1.2	Erschließung	8
3.1.3	Nutzungsverteilung	9
3.1.4	Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3.2	Ver- und Entsorgung	12
3.3	Eigentumsverhältnisse	12
3.4	Abwägung einschl. Begründung der Abweichung von den landes- pflegerischen Zielvorstellungen	12
3.4.1	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorgaben	12
3.4.2	Abwägung	13
4.0	Landespflegerischer Planungsbeitrag	14
5.0	Kostenschätzung	14
6.0	Flächenbilanz	15

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus 2 Teilen:

- Städtebaulicher Textteil
- Landespflegerischer Textteil

1.1 Vorbemerkung

Der B-Planbereich erstreckt sich auf:

Flächen der vorh. Anlage ; -gem. derzeit noch rechtsverbindlicher Bebauungspläne „Golfodrom“ und „Golfodrom 1. Änderung“-, bestehend aus:

- den Spielbahnen 1, 2, 3, 4, 10, 16, 17 und 18 (ehemals 1 bis 9),
- Drivingrange
- „Multizentrum“
- Parkplatz
- Ferienhausanlage
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächen der Golfplatzerweiterung; bestehend aus:

- neue Spielbahnen 5 bis 9, und 11 bis 15
- neue Kurzbahnen 1 bis 9

Für den Bereich der Golfplatzerweiterung von 9 auf 18 bzw. 27 „Loch“, wurde am 26.07.1994 der Antrag zur Einleitung eines Raumordnungsverfahren gem. § 6 ROG gestellt.

Mit Datum vom 24.01.1995 erging der Raumplanerische Entscheid durch die Bez.-Reg. Trier. Hierbei wurde die Vereinbarkeit dieser Maßnahme mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Die Ausweisung erfolgt als Sondergebiet gem. § 10(2) BauNVO (Golfplatz).

Bisheriger Planungs- und Genehmigungsablauf seit Gründung des Golfclubs.

Auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne „Golfodrom“ und „Golfodrom 1. Änderung“ wurde die jetzige Anlage durch den Betreiber, der Firma „Golfodrom im Bitburger Land GmbH“, in den Jahren 1990 bis 1993 erstellt. Die jetzige Anlage umfasst:

- einen 9-Bahnen-Golfplatz,
- ein Golfodrom
- sowie Flächen für eine Ferienhausanlage mit 170 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Bettenkapazität von ca. 680 Einheiten.

Die Golfanlage (Bahnen 1 bis 9 und Golfodrom) ist errichtet und in Betrieb genommen. Die Genehmigung hierzu erfolgte durch Einzelgenehmigung. Die Ferienhausanlage wurde bislang – mit Ausnahme einzelner Gebäude- noch nicht realisiert.

Auf der Grundlage der ersten B-Planfassung aus dem Jahre 1991 wurden für die Ferienhausanlage Einzelgenehmigungen beantragt. Diese Bauabsicht wurde jedoch bislang nicht realisiert.

Mit der im Jahre 1993 durchgeführten Bebauungsplanänderung wurde die Konzeption der Ferienhausanlage in Bezug auf das angestrebte Bauvolumen geändert. Derzeit ist die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten für die Ferienhäuser durch Festsetzung auf 170 Einheiten begrenzt.

Erfordernis zur Erweiterung der vorhandenen Golfanlage Aufstellungserfordernis für den Bebauungsplan

Wie aus dem raumordnerischen Entscheid zu entnehmen, ist die Erweiterung des Vorhabens vorgesehen, da die Betreiber im Rahmen einer neuen Gesamtkonzeption den Golfsport in Verbindung mit Freizeit- bzw. Ferienwohnen anbieten wollen. Angestrebt wird eine Schwerpunktsetzung in den Bereichen Jugend- / Nachwuchsarbeit und Durchführung von Turnierveranstaltungen auch in Kooperation mit den angrenzenden europäischen Nachbarn. Hierzu ist u.a. das Angebot sowohl von Übungsbereichen (Golfodrom und Kurzbahnen) als auch eines Turnierplatzes (18-Loch-Anlage entspr. dem Meisterschaftsstandard) erforderlich.

Der Betrieb der Golfanlage soll im Sinne eines teilöffentlichen Clubmodells erfolgen, d.h. eine Mitgliedschaft im Golfclub wird nicht unbedingt vorausgesetzt, um den Platz bespielen zu können.

Die Betreiber sehen in dem Ausbau einen Investitionsschritt, der zu einer wirtschaftlichen Effektivität und aus sportlicher Sicht zu einer deutlich höheren Attraktivität der Anlage führt und eine höhere Kapazitätsbewältigung an Spielern zulässt.

Die Erweiterung soll den Ausbau der 9-Bahnen-Golfanlage zu einer 18-Bahnen-Golfanlage in westlicher Richtung und die Anlage von 9-Kurzbahnen in südlicher Richtung umfassen. Der Kurzbahnenplatz ist durch die K 10 von der restlichen Anlage getrennt.

Das Vorhaben soll auf insgesamt 85 ha (ohne Ferienhausanlage mit ca. 6 ha) realisiert werden.

Laut raumordnerischen Entscheid, ist das Vorhaben insgesamt dazu angetan, zu einer Strukturverbesserung im Bereich Fremdenverkehr zu führen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB sind somit erfüllt.

Aufgrund der Lage der vorh. Golfanlage zur Ortslage Baustert und aufgrund topographischer Gegebenheiten kommen Alternativen zu den vorgesehenen Erweiterungsrichtungen nicht in Betracht.

Ein Clubhaus für die Gesamtanlage soll entstehen sowie ein Teich mit 2.000 bis 3.000 m² Oberfläche, gespeist durch Oberflächenwasser, angelegt werden. Grundlage hierfür ist der Rechtsverbindliche Bebauungsplan „Golfodrom“ aus dem Jahre 1991.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Golfodrom“ und „Golfodrom 1. Änderung“ werden im Bebauungsplan „Golfodrom – 2. Abschnitt“ zusammengefasst. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne „Golfodrom“ und „Golfodrom 1. Änderung“ aufgehoben. Hiervon ausgenommen ist Teilbereich II Flurstück Nr. 16 (Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Watzwiese). Da hier gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen vorgenommen werden und es für diesen Bereich ein abgeschlossenes wasserrechtliches Verfahren gibt, besteht hierzu kein Planungsbedürfnis. Dieser Teilbereich (Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Watzbach) wird als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt. Die betreffende Fläche ist im Übersichtsplan M. 1:10.000 als „Teilbereich II“ markiert.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Golfodrom 1. Änderung“ wurden bislang zwei Ferienhäuser sowie die Bodenordnung für den Bereich der Ferienhäuser vollzogen. Das der 1. Änderung zugrundeliegende Bauvolumen sowie die Gebäudeentwürfe sollen jedoch, nach der jetzt angestrebten Betreiberkonzeption, nicht weiter verfolgt werden. Vielmehr ist die Realisierung der dem Ursprungsplan zugrundeliegenden Ferienhausentwürfe geplant. Hierdurch reduziert sich das Volumen und damit die Anzahl der Wohneinheiten von derzeit 170 Wohneinheiten auf 56 Wohneinheiten. bei max. 32 Gebäuden.

Entsprechend den getroffenen Festsetzungen entstehen somit 24 Gebäude in zweigeschossiger Bauweise und 8 Gebäude in eingeschossiger Bauweise. Dies entspr. der v.g. Anzahl von 56 Wohneinheiten. Dies ergibt wiederum je nach Belegung eine Bettenkapazität von ca. 220 bis 280 Einheiten.

Die genehmigten 170 Wohneinheiten entsprechen einer Bettenkapazität von 680 bis 850 Einheiten. Für eine Verlagerung der Unterkunftsmöglichkeiten verbleiben somit rein rechnerisch (ohne Erhöhung der bisher genehmigten Bettenkapazität) 460 bis 570 Einheiten.

Die verbleibenden und nicht in der Ferienhausanlage zu realisierenden Einheiten sollen in dem gemäß Bebauungsplan „Golfodrom“ geplanten „Multizentrum“ konzentriert werden. Dieses übernimmt zusammen mit anderen Einrichtungen des Clubhauses die Funktion eines Aparthotels.

Entspr. der im Plan ausgewiesenen max. zulässigen Gebäudevolumen wird für den Bereich SO 1 in den textlichen Festsetzungen die Anzahl der max. zulässigen Zimmer auf 150 festgesetzt. Dies entspricht einer Bettenzahl von 300.

Fortschreibung FNP

Der Aufstellungsbeschuß des VG-Rates Bitburg-Land zur Fortschreibung des FNP der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wurde am 25.06.1992 gefaßt. Im derzeit in der Fortschreibung befindlichen FNP der VG Bitburg-Land, wird der überplante Bereich als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.04.1998 bis zum 27.05.1998.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist hiermit erfüllt bzw. es ist als gesichert anzusehen, daß der B-Plan gem. § 8 (3) BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird.

Grundlage für die Aufstellung des B-Planes

Aufgrund des vorliegenden - im Grundsatz positiven – raumordnerischen Entscheids vom 24.01.1995 sowie der zwischenzeitlich eingeleiteten Fortschreibung ist davon auszugehen, daß der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. (vergl. § 8(3) Satz 2 BauGB).

Die Ortsgemeinderäte Baustert und Brimingen haben in ihrer Sitzung am 08.07.1998 die Aufstellung eines B-Planes beschlossen.

Hauptgegenstand des B-Planes ist die Erweiterung des Golfplatzes von 9 auf 18 bzw. 27 Spielbahnen. Weiterhin die Bestandsübernahme der bestehenden Anlage aus dem Jahre 1991 sowie die Übernahme der grundsätzlichen Aussagen der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Der grundsätzliche Standort der Golfplatzanlage wurde mit Genehmigung der jetzigen Anlage festgelegt.

Ein durch das Büro Bielefeld und Gillich im Jahre 1994 erstellter Landespflegerischer Beitrag zur Durchführung des raumplanerischen Verfahrens diente als Grundlage der Festlegung der jetzigen Erweiterung der Golfplatzanlage.

Anhand mehrerer Planvarianten wurde der Bahnverlauf bestimmt. Eine Alternative zu dem jetzt gewählten Standort besteht nicht. Ausschlaggebend für die getroffene Wahl waren topographische Gründe sowie Vorgaben aus der vorhandenen Anlage.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage Baustert und umfaßt Teilflächen der Gemarkungen Baustert und Brimingen.

Die Fläche des Golfplatzes sowie unmittelbar angrenzender Flächen ist wie folgt abgegrenzt:

In nord-südlicher Richtung erstreckt es sich auf Flächen zwischen der K 10 und dem, den Wald begrenzenden, Wirtschaftsweg bzw. von dem östlich das Plangebiet begrenzenden Wirtschaftsweg Gemarkung Baustert Flur 1, Flurstück Nr. 179 und dem westlich das Plangebiet begrenzenden Wirtschaftsweg Gemarkung Brimingen Flur. 3, Flurstück Nr. 44.

Im Einzelnen sind somit folgende Flurstücke in den Geltungsbereich eingeschlossen:

Gemarkung Baustert

Flur 1

Flurstück Nr. 149/11 bis 149/36, 149/47, 149/48, 149/50 bis 149/53, 149/63, 149/68, 149/69, 149/71 bis 149/94, 150, 151, 158 bis 160, 161/1, 161/2, 162, 180 (Weg), 181 (Weg)

Gemarkung Brimingen

Flur 3

Flurstück Nr. 27, 28, 31 bis 41, 42/1 tlw. (K10), 42/2 (K10), 45 tlw. (Weg), 46 (Weg), 47 (Weg), 48 (Weg)

Flur 4

Flurstück Nr. 1 tlw., 2, 4 tlw., 5 tlw., 6, 36 (Weg), 37 (Weg), 38 tlw. (Weg), 39 tlw. (Weg).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage sind die Ergebnisse der Bestandserfassung zum landespflegerischen Planungsbeitrages aus dem Jahre 1994 / 1998 sowie die im Zusammenhang mit dem raumordnerischen Entscheid ergangenen Vorgaben.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

3.1.1 Allgemeines

Durch die vorgesehene Realisierung der Planung zur Erweiterung des Golfplatzes sind für die Ortsgemeinden Baustert und Brimingen sowie für die nähere Region weitere Impulse zur Stärkung der Fremdenverkehrsentwicklung zu erwarten.

Die bestehende Golfplatzanlage, im Jahre 1991 als erster Bauabschnitt realisiert, kann die Ansprüche der Clubmitglieder sowie auswärtiger Gäste nicht mehr befriedigen bzw. entspricht nicht mehr dem angestrebten Betreiberkonzept. Zur langfristigen Sicherung dieser Einrichtung ist eine Erweiterung auf den, für derartigen Anlagen, üblichen Standart von 18 Spielbahnen sowie zusätzlicher Übungseinrichtungen unumgänglich.

Die sonstigen zwischenzeitlich realisierten Infrastruktureinrichtungen, wie Driving-Range (Golfdrom) etc. sind auf den Endausbauzustand mit 18 „Loch“ ausgelegt.

Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:

- Aktivierung des Golfplatzes in Hinblick auf Turnierfähigkeit, und Stärkung als Fremdenverkehrseinrichtung
- Ausweisung von Flächen für:
 - zusätzl. 9 Spielbahnen,
 - Kurzbahnenplatz als zusätzlicher Übungsbereich,
 - Clubhaus i.V.m. Apparthotel und Caddyhalle, Golfshop etc.,
 - Überarbeitung der Ferienhauskonzeption
 - Parkplätze,
 - Geräteschuppen durch Umnutzung bestehender Gebäude (Bauernhof)

3.1.2 Erschließung

Die großräumige Zufahrt zu der Golfanlage ist über die B 50 / K 10 möglich.

Die Erschließung des gesamten Bereiches erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt von der K 10 aus. Eine zusätzliche Erschließung wird durch die Erweiterung der Anlage nicht ausgelöst. Die Zufahrt ist verkehrsgerecht an die K 10 anzuschließen. Die Anlage einer „Linksabbiegespur“ ist von der Verkehrsbelastung abhängig. Ebenso ist die Anlage von „Querungshilfen“ als Verbindung zwischen der 18-Loch-Anlage und den Kurzbahnen von einem noch festzustellenden Bedürfnis abhängig.

Die Forderung des Straßen- und Verkehrsamtes Gerolstein, wonach die Golfplatzanlage gegenüber der K 10 so auszulegen, daß keine Golfbälle auf die K 10 gelangen können, wird bereits durch den gewählten Verlauf der Spielbahn 9 i.V.m. Schutzpflanzungen (Abstand von Fahrbahnrand bis Spielbahnmitte ca. 100 m) für den Bereich der 18-Loch-Anlage erfüllt. Die Spielrichtung der Kurzbahnen ist von der K 10 abgewandt und schließt eine Gefährdung von daher aus. Zur Ausschaltung eines Restrisikos werden an den Abschlägen 1, 2, 3 und 4 zur Straße hin Zäune i.V.m. einer Schutzpflanzung errichtet. Die Oberkante dieser Zäune sollte ca. 3,0m über der Abschlagsebene liegen. Da die Straße in diesen Bereichen ca. 1,0 – 1,5m über der vorgesehenen Abschlagsebene liegt, ist die reale Höhe dieser Zäune zwischen max. 1,5 – 2,0m. Diese Zäune sollen ihre Funktion nur für den Anfang haben, bis die Bepflanzung entsprechende Dimensionen erreicht hat und die Zäune überwuchert hat. Die Zäune können dann entweder entfernt werden oder sie bleiben in der Bepflanzung.

Weitergehende Aussagen sind der Ausführungsplanung vorbehalten.

Durch die beabsichtigte Erweiterung von 9 auf 18 bzw. 27 Spielbahnen, werden keine zusätzlichen internen Erschließungsmaßnahmen im Golfplatzbereich in Form von Wegen ausgelöst. Die Nutzung beschränkt sich auf bestehende Wegeverbindungen. Hiervon ausgenommen sind die Erweiterung der bestehenden Parkplatzanlage.

Für den Besucherverkehr werden innerhalb der Anlage ca. 100 Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zum „Multizentrum“ errichtet. Die Verkehrsflächen innerhalb der Ferienhausanlage bleiben durch Abschränkung ausschließlich den Nutzern vorbehalten. Die Parkierung erfolgt hier jeweils auf dem Grundstück.

Die ordnungsgemäße verkehrsmäßige Erschließung der, an die Anlage angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planungskonzeption uneingeschränkt gewährleistet.

Die geforderte Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Watzbachtal und dem Waldrand ist auf die Randzone der Anlage beschränkt. Eine Querung ist aus Sicherheitsgründen sowie aus Gründen des Spielbetriebs nicht zu realisieren. Lediglich eine zeitlich eingeschränkte Querung der Anlage für den Zeitraum ohne Spielbetrieb wäre vorstellbar. Da dieser Zeitraum aber mit „Schlechtwetterzeiten“ außerhalb der Feriensaison zusammenfällt, ist dies keine realistische Alternative. (vergl. Kap. Abwägung)

3.1.3 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird gem. § 10 BauNVO als „Sondergebiet“ ausgewiesen. Für den Bereich des Sondergebietes erfolgt eine nutzungsspezifische Aufteilung in 7 Teilbereiche, gekennzeichnet als SO1 bis SO7. Die hier jeweils zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungsbereiche vorgesehen:

SO1 Fläche für Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen als Clubhaus und Apparthotel (mit Gastronomie, Caddy-Halle und Golf-Shop etc.).

Die verbleibenden und nicht in der Ferienhausanlage zu realisierenden Einheiten sollen in dem gemäß Bebauungsplan „Golfodrom“ geplanten „Multizentrum“ konzentriert werden. Dieses übernimmt zusammen mit anderen Einrichtungen des Clubhauses die Funktion eines Apparthotels.

Entspr. der im Plan ausgewiesenen max. zulässigen Gebäudevolumen wird für den Bereich SO 1 in den textlichen Festsetzungen die zulässige Anzahl der Apartments entspr. § 9(1)6 BauGB auf max. 150 festgesetzt. Eine Unterscheidung zwischen Zimmer für Einzel- oder Doppelbelegung wird nicht vorgenommen. Dies entspricht einer Bettenzahl von 300.

Durch die Verlagerung der Wohneinheiten von den Ferienhäusern in die Appartementanlage ist keine Erhöhung der Bettenkapazität gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan „Golfodrom 1. Änderung“ verbunden. Es entsteht eine spürbare Reduzierung der Übernachtungskapazitäten.

Die genehmigten 170 Wohneinheiten für die Ferienhausanlage entsprechen einer Bettenkapazität von 680 bis 850 Einheiten. Für eine Verlagerung der Unterkunftsmöglichkeiten verbleiben somit rein rechnerisch (ohne Erhöhung der bisher genehmigten Bettenkapazität) 460 bis 570 Einheiten. Es erfolgt somit eine Reduzierung um 160 bis 270 Einheiten.

Durch eine Konzentration der Unterkünfte bei gleichzeitiger Reduzierung des Gebäudevolumens der Ferienhäuser wird weiterhin eine spürbare optische Verbesserung der Gesamtanlage erreicht. (vergl. Beschreibung Seite 5)

SO2 Fläche für Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen als Verwaltung und Betreiberwohnung
Hierbei handelt es sich um die Umnutzung der bereits realisierten Ferienhäuser entspr. der Bebauungsplandarstellung „Golfodrom 1. Änderung“

SO3 Fläche für private Stellplatzanlage

SO4 Fläche für Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen als Ferienhäuser.

Die Umsetzung soll nach aktuellen Vorstellungen des Betreibers nach den, dem ersten B-Plan zugrundeliegenden, Gebäudeentwürfen realisiert werden. Wie bereits in der Begründung dieses Bebauungsplanes ausgeführt, wird ein Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden angestrebt.

Aufgrund der Topografie entstehen mit wenigen Ausnahmen zweigeschossige Gebäude mit nutzbarem Untergeschoß. Das Untergeschoß ist hierbei gem. § 2 Abs. 4 LBauO als Vollgeschoß anzusehen.

Die platzartigen Erweiterungen der Erschließungsstraße unterstreichen die räumliche Wirkung der Gesamtanlage.

Entsprechend der beabsichtigten abschnittweisen Erschließung ist der Gesamtbereich der Ferienhausanlage pflanzlich gegliedert. Zur Tallage hin ist die Gesamtanlage durch Hecken und Einzelpflanzungen abgeschirmt. Ebenso erhält die Anlage einen intensiven Pufferstreifen gegenüber dem Golfodrom.

Die Ferienhäuser werden in Mischbauweisen (Massiv/Holz) erstellt. Es sind mehrere Nutzungsvarianten und Gebäudegrößen nach einheitlichem Grundmuster geplant. Es erfolgt hierbei Einzelparzellierung mit der Verpflichtung zur Vermietung.

Als Materialien sind vorgesehen:

- Dach: Ziegel
- Wand: Putz / Holz (naturfarben oder farblich behandelt)
- Fenster: Holz

Die gesamte Ferienhausanlage wird nach einheitlicher architektonischer Gestaltung errichtet. Durch entspr. textl. Festsetzungen ist sichergestellt, daß dieses einheitliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage auf Dauer erhalten bleibt.

Entsprechend den getroffenen Festsetzungen entstehen 24 Gebäude in zweigeschossiger Bauweise und 8 Gebäude in eingeschossiger Bauweise. Dies entspr. der v.g. Anzahl von 56 Wohneinheiten. Dies ergibt wiederum je nach Belegung eine Bettenkapazität von ca. 220 bis 280 Einheiten.

Die zulässige Anzahl der Ferienhäuser wird entspr. § 9(1)6 BauGB auf max. 32 bei max. 56 Wohneinheiten festgesetzt.

SO5 Fläche für Gebäude mit max. 2 Vollgeschoß als Geräteschuppen

SO6 Fläche für Golfplatz-Spielbahnen und Driving-Range.

Die Planung der Erweiterung enthält (einschl. der vorh. Bahnen) 4 Par 3, 10 Par 4 und 4 Par 5-Bahnen und ergänzt damit die bestehende Anlage zum idealen Standard von Par 72 und einem Längenstandard von SSS 72.

Die Anregungen aus dem raumordnerischen Entscheid zur Lage und Verlauf der Spielbahnen kann nur teilweise umgesetzt werden. Bei den Bahnen 1, 16 und 17 handelt es sich um bestehende Spielbahnen die ohne Wirkungen auf die übrigen bestehenden Spielbahnen nicht verändert werden können. Was Randzonen anbelangt, so sind die hierzu vorgeschlagenen Abstände nur insoweit zu realisieren, wie die Schutzabstände der Spielbahnen untereinander nicht unterschritten werden. (vergl.

SO7 Fläche für Tennisplätze

Die Abgrenzung der einzelnen Nutzungseinheiten sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Sicherung zu schützenswerter Flächen, vorhandener Gehölzbestände, sowie die Darstellung der erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie sonstiger Schutzmaßnahmen.

Überprüfung von Planungsvarianten und Minderung des Eingriffs

Grundsätzliche Alternativstandorte für die geplante Erweiterung bestehen nicht. Hierzu sind folgende Gründe anzuführen:

- Die Planung beruht auf den Gründungsüberlegungen aus dem Jahre 1990 und der als ersten Abschnitt genehmigten Anlage, weiter konkretisiert im Jahre 1994 durch erste Planungen zur Erweiterung, sowie dem Erfordernis das der räumliche Zusammenhang zwischen bestehender Anlage und Erweiterung gewährleistet sein muß.
- Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich um steil abfallende landwirtschaftliche Flächen, die für die geplante Erweiterung aus topographischen Gründen ausfallen bzw. lediglich zur Anlage der Kurzbahnen geeignet sind.
- Die zwischenzeitlich weitestgehend abgeschlossenen Grundstücksverhandlungen geben die äußeren Konturen der Erweiterungsfläche vor. Andere als die jetzt bereitgestellten Flächen stehen für eine Überplanung nicht zur Verfügung.
- Der Spielbetrieb einer notwendigerweise turnierfähigen Anlage sowie die Vorgaben des deutschen Golfverbandes hinsichtlich Bahnenlänge, Platzstandard etc. setzen einen engen Rahmen der die Anordnung der Spielbahnen und deren Abfolge vorgibt. Außerdem ist ein Zusammenhang mit der bestehenden Anlage herzustellen. (vergl. hierzu Ausführungen in Kap. Abwägung)

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Textteil des landespflegerischen Planungsbeitrages verwiesen. Die Bewältigung der Vorgaben für den jetzigen Erweiterungsbereich wird im landespflegerischen Planungsbeitrag näher dargelegt.

Die Einbeziehung beziehungsweise Auswahl des Standorts der Erweiterung ist somit im Rahmen der Abwägung aufgrund fehlender Alternativen sachgerecht.

3.1.4 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Soweit es sich um Bauflächen handelt sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.
- Für die zum Golfbetrieb notwendigen Nebenanlagen werden im Bebauungsplan keine besonderen überbaubaren Flächen ausgewiesen, da deren Lage zum jetzigen Zeitpunkt nicht exakt bestimmbar ist. Diese Anlagen werden durch Festsetzung bis zu einer Grundfläche von 50 m² als allgemein zulässig im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei ist durch textliche Festsetzung im B-Plan sichergestellt, daß hierbei ökologisch wertvolle Bereiche angenommen sind.
- Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Dachform, Dacheindeckung, Dachgauben, Traufhöhe sowie des Fassadenmaterials. Darüber hinaus sind Regelungen enthalten bezüglich zulässiger Reklame- und Werbeanlagen sowie Fragen der Versiegelung des Grundstücks.
- Die Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude verfolgen die Absicht, im Bereich des Sondergebietes ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu erreichen, das gebiets-typische Gestaltungsmerkmale aufgreift.
- Für die Anlage des Golfplatzes sind zur Erzielung einer möglichst intensiven Begrünung umfangreiche textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz sichergestellt. Die Entsorgung ist durch Anschluß an die bestehende Kläranlage sichergestellt. Ein zusätzlicher Bedarf wird durch den B-Plan bzw. die Golfplatzenerweiterung nicht ausgelöst.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Soweit das Gelände sich nicht im Eigentum der Golfplatzbetreiber befindet oder durch entspr. Vorverträge ein Eigentumsübertrag verabredet ist, sind langfristige Pachtverträge geschlossen bzw. werden für den Erweiterungsbereich nach Abschluß des B-Planverfahrens abgeschlossen.

3.4 Abwägung einschl. Begründung der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

3.4.1 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nur eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren und versiegelten Flächen verbunden ist, sind erhebliche negative Veränderungen für die Schutzgüter **Wasser, Boden und Lokalklima** nicht zu erwarten. Vielmehr wird aufgrund der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für Gehölzpflanzungen und zur Nutzungsexensivierung auf dem Golfplatzgelände eine Verbesserung des Zustandes dieser Umweltmedien eintreten, so daß die landespflegerischen Ziele mit dem Bebauungsplan unmittelbar umgesetzt werden.

Für **Arten und Biotope** treten zwar durch die Inanspruchnahme von Wald-Abstandszonen und Heckenteilen geringfügige Beeinträchtigungen auf. Diese sind nicht vermeidbar, da aufgrund der spieltechnisch notwendigen Bahnlängen und Sicherheitsabständen zur K 10 sowie anderen Spielbahnen eine Verlagerung aus diesen Bereichen nicht vollständig möglich ist. Die Beeinträchtigungen sind aber durch die festgesetzten Maßnahmen kompensierbar. Im Gesamtergebnis ist zu erwarten, daß sich die Lebensbedingungen für wildlebende Pflanzen und Tiere durch die Anlage von Waldmänteln, Gehölzflächen, Baumpflanzungen, Sukzessions- und Extensivwiesenbereichen sogar etwas verbessern werden.

Durch Rücknahme der Größe der Ferienhäuser in Bauhöhe und Volumen sind bisher zulässige **Landschaftsbild**-Beeinträchtigungen nunmehr reduziert. Im Bereich des Multizentrums steht einer Rücknahme der bisher zulässigen Bauhöhe eine Verbreiterung des Gebäudes gegenüber, so daß die sichtbare Gebäudemasse insgesamt erhalten bleibt.

Auf dem Golfplatzgelände ist die Vermeidung von Ballfangzäunen entlang der K 10 auf dem Kurzbahnenplatz nicht vollständig zu erreichen. Zwar wurden die Bahnen so verlegt, daß der Abschlag grundsätzlich von der K 10 wegführt. Dennoch sind zur Vermeidung eines Restrisikos niedrige, kurze Zäune im Bereich der Abschläge erforderlich, die in Gehölzpflanzungen integriert werden und kurzfristig nicht mehr in Erscheinung treten werden.

Durch Abpflanzung von Gehölzen und Bäumen wird sich ein parkähnlicher Charakter der Gesamtanlage einstellen, der eine Veränderung des bisher durch offene landwirtschaftliche Flu-

ren geprägten Landschaftsbildes nach sich zieht. Im Ergebnis ist aber ein attraktiveres und vielfältigeres Landschaftsbild zu erwarten, das sich mit seinen Strukturen in die Eigenart des Landschaftsraumes einfügt und dessen Erscheinungsbild verbessert.

3.4.2 Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in den beiden Gemeinderäten erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

- Raumordnerischer Entscheid
- landespfl. Bestandserfassung
- landespfl. Zielvorgaben
- Grundsätzliche Erfordernisse des Spielbetriebs

Abwägungsrelevant waren insbesondere:

Öffentlicher Zugang der Golfplatzanlage für allg. Spaziergänger

- Aufgrund der Gefährdungen für Besucher durch scharf geschlagene Golfbälle ist die Ausweisung öffentlich zugänglicher Wege auf dem gesamten Golfgelände nicht möglich. Die Verfolgung dieses Ziels hätte beiderseits des öffentlichen Weges eine breite Zone ohne Spielbahnen und/oder massiven Abschirmungen durch Fangzäune und Gehölze zur Folge. Das Gelände dafür steht aber aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der golf-technischen Anforderungen an die Länge, Breite und Attraktivität von Spielbahnen nicht zur Verfügung.

Dadurch wird ein etwa 55 ha großes Gelände nördlich der K 10 (ca. 20 ha südlich der K 10) vom allgemeinen Betretungsrecht ausgeschlossen und der siedlungsnahen, landschaftsbezogenen Erholungsmöglichkeit, insbesondere für Bewohner und Gäste von Baustert, entzogen. Allerdings existieren um die Ortslage von Baustert eine Vielzahl zugänglicher, attraktiver, ortsnaher Landschaftsräume, welche die Einschränkungen auf dem Golfplatzgelände als nicht erheblich erscheinen lassen. Diskussionen im Gemeinderat erbrachten zudem, daß das Gelände aktuell in nur sehr geringem Umfang zur Erholung genutzt wird, so daß der verbleibende Rundweg um das Gelände, mit einer kleinen Ergänzung am Südwestrand des Bbauungsplanes, als ausreichend zur Gewährleistung der Erholungsmöglichkeiten angesehen wird.

Forderung nach Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone.

- Diese Anregung widerspricht der Festsetzung D)3 wonach eine Brauchwassernutzung vorgesehen ist. Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem noch rechtskräftigen B-Plan übernommen und ist mit dem STAWA abgestimmt. Die Anregung kann daher nur in Bezug auf die Ausführung von Bodenbelägen (Versickerung) berücksichtigt werden. vergl. Festsetzung D)2

Bodendenkmal

- Die Lage des Bodendenkmals wird mittels Planzeichen 14.1 gekennzeichnet. Zur Klarstellung wird zusätzlich folgende Festsetzung als C) 10 aufgenommen:
„Im Planungsbereich SO6 (Bahnbereich 3-8) sind zum Schutz eines Bodendenkmals Geländeänderungen nur als Geländeauftrag zulässig.“
Weiter wird folgender Hinweis aufgenommen:
„Sollten bei Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmal-

schutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.“

Bedenken hinsichtlich der Gesamtzahl des Beherbergungsangebotes

- Bezogen auf die Übernachtungskapazitäten der noch gültigen B-Planfassung mit 170 Wohneinheiten in der Ferienhausanlage ergibt sich durch die jetzige B-Planänderung eine deutliche Reduzierung.
Die genehmigten 170 Wohneinheiten für die Ferienhausanlage entsprechen einer Bettenkapazität von 680 Einheiten.
Die Entwürfe der Ferienhausanlage sind so ausgelegt, daß je Wohneinheit maximal 4 Betten zu realisieren sind. Bei 56 Wohneinheiten entspr. dies einer Bettenkapazität von 224 Betten. Insgesamt entstehen somit zusammen mit den geplanten Appartements in der Hotelanlage max. 524 Betten. Es erfolgt, rein rechnerisch, eine Reduzierung um 156 Einheiten.
Es trifft zu, daß die bisher zulässige Anzahl der Wohneinheiten (170) um 36 Einheiten überschritten wird. Eine wesentliche Vergrößerung des Gebäudekomplexes des Multizentrums ist mit der Änderung jedoch nicht verbunden. vergl. die ergänzenden Klarstellungen in den textl. Festsetzungen.

Höhenentwicklung „Multizentrum“

- Mit der Änderung ist, mit Ausnahme einer geringfügigen Anhebung der Traufe um 1,50m, keine Veränderung der Gebäudehöhe verbunden. Das Gebäudevolumen ist in dieser Planfassung erstmals in seiner Gesamthöhenentwicklung eindeutig definiert.
Zusätzliche Beeinträchtigungen des landschaftsbildes gegenüber der bisherigen Planung sind nicht begründet. Durch die Volumenreduzierung im Bereich der geplanten Ferienhäuser ergibt sich eine eindeutige Verbesserung für das Landschaftsbild gegenüber der noch rechtskräftigen Planfassung.
Damit für die Objektplanung des „Multizentrums“ keine unüberwindbaren Hürden aufgebaut werden, wurde seitens des Investors angeregt die notwendige Höhenbegrenzung ausschließlich durch Festsetzung der Firsthöhe in Kombination mit der maximal zulässigen Geschosßzahl (3) zu definieren.
Unter Beibehaltung der bisherigen Festsetzungssystematik (Untergeschoß max. 377,00 üNN plus Firsthöhe 13,5 m) wird die jetzt zulässige Firsthöhe auf max. 390,50 üNN festgesetzt. Gleichzeitig werden die Baugrenzen, ohne Vergrößerung der bebaubaren Fläche, nach Osten bzw. Süden um jeweils ca. 10,0m verschoben.

Höhenentwicklung „Ferienhäuser“

- Aus Gründen einer weiteren Verbesserung der optischen Einfügung wird in Absprache mit dem Investor im Bereich Ziffer 1 die Traufhöhe um 50 cm erhöht und gleichzeitig die max. zulässige Firsthöhe um 50 cm reduziert. Für den Bereich 2 wird bei Beibehaltung der Traufhöhe die Firsthöhe um 50 cm reduziert.

Festlegung der maximalen Bettenzahl

- Für die im Bereich SO 1 angeordneten Appartements sowie die Ferienhäuser Bereich SO 4 wird die Festsetzung der GRZ /GFZ durch eine maximal zulässige Bruttogeschosßfläche ersetzt.
Für den Bereich SO 1 wird für die Appartements eine max. Bruttogeschosßfläche von 6.600m² und für den Bereich SO 4 von max. 5.000m² festgesetzt.

Begriff Dauerwohnen

- Zur Klarstellung wird folgende Formulierung in die Festsetzungen aufgenommen:

„Von der Zweckbestimmung des Ferienhausgebietes nicht gedecktes Dauerwohnen liegt dann vor, wenn der Eigentümer bzw. mit ihm in Hausgemeinschaft lebende Familienmitglieder mehr als 30 Tage pro Kalenderjahr im Ferienhaus verbringen.“

Wohnflächenhöchstbegrenzung der Appartements und Ferienhäuser

- Für den Bereich SO 1 wird der Begriff „Bettenkapazität“ durch die Festlegung einer maximal zulässige Geschoßfläche ergänzt.

Die Festsetzung A)1.1 SO1 wird wie folgt ergänzt:

„Die zulässige Bruttogeschoßfläche der Appartements wird entspr § 16 BauNVO auf max. 6.600m² -einschl. Nebenräume und Verkehrsflächen- festgesetzt.“

Für den Bereich SO 4 wird der Begriff der max. zul. Bruttogeschoßfläche zusätzlich aufgenommen.

Die Festsetzung A)1.1 SO4 wird wie folgt ersetzt:

SO4 Fläche für Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen als Ferienhäuser.

Die zulässige Anzahl der Ferienhäuser wird entspr. § 9(1)6 BauGB auf max. 32 bei max. 56 Wohneinheiten festgesetzt. Die zulässige Bruttogeschoßfläche wird gem. § 16 BauNVO auf max. 90m² pro Wohneinheit festgesetzt.

Wie vorstehend ausgeführt, wird die Anzahl der Wohneinheiten bzw. der hieraus resultierenden Übernachtungskapazität eingehalten. Die vorgenannten Ergänzungen der textl. Festsetzungen führen zu einer weiteren Klarstellung der zu erwartenden Volumen.

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Ortsgemeinderat nach eingehender Abwägung der Eingriffe gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und der Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet.

Die getroffene Entscheidung berücksichtigt die Fragen der Eingriffsvermeidung, der Minderung, Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Sachzwänge aus dem Projekt sowie die gemeindliche Gesamtentwicklung.

Evtl. noch verbleibende Restbeeinträchtigungen sowie sich hieraus ergebende landespflegerische Forderungen wurden vom Ortsgemeinderat im Rahmen der Abwägung gegenüber den Erfordernissen zum Ausbau in Hinblick auf die Fremdenverkehrsentwicklung zurückgestellt.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind in die Abwägung eingeflossen.

4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Aufbauend auf eine Bestandserfassung und -bewertung werden hier die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ermittelt und eingeschätzt. Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Begleitplanes sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Anlage beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerischen Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

5.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Für die Erweiterung auf 18 Loch wird eine Gesamtsumme von 1.802.500,-- DM und für die Errichtung des 9-Loch-Kurzplatz 884.500,--DM veranschlagt.

Für die Hochbauten (Ferienhäuser und Clubhaus mit angegliedertem Aparthotel) erfolgt kein Kostenansatz, da zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung Art- Umfang und Ausstattung noch nicht feststand.

Hinzuzurechnen sind Kosten für Grunderwerb und Pacht.

Alle Angaben wurden der Kostenschätzung der Betreiber entnommen.

6.0 FLÄCHENBILANZ

Fläche	m ²	%	Σm ²	Σ%
Sondergebiet SO1	10.379	1,4	735.678	97,7
SO2	3.307	0,4		
SO3	3.906	0,5		
SO4	21.465	2,9		
SO5	6.056	0,8		
SO6	686.754	91,2		
SO7	3.811	0,5		
Straßenverkehrsfläche	12.207	1,6	12.207	1,6
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.			5.492	0,7
Interne Erschließung	4.867	0,6		
Wirtschaftsweg	625	0,1		
Gebiet			753.377	100,0
abzügl. Altanlage			- 300.642	
Erweiterungsfläche			452.735	